



Reg. A Nummer: 151-2006

**VRIJSTELLING EX. ARTIKEL 19 WRO
EN
REGULIERE BOUWVERGUNNING**

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DORDRECHT,

Gelezen de op 19 oktober 2005 ingekomen aanvraag van Volker Wessels Vastgoed, Baron de Coubertinlaan 5, 2719 AH ZOETERMEER, om aan aanvrager reguliere bouwvergunning te verlenen voor het bouwen van 78 woningen op het perceel begrensd door de Noordendijk, Wantijdijk, de Vlij en Baden Powelllaan, (plan Tij gelegen in de Jagers- en Windhondenpolder), kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I nr. 02324.

overwegende:

dat de aanvraag voorziet in het bouwen van 78 woningen, in de vorm van twee appartementengebouwen, vrijstaande woningen en twee onder eenkappers, op het perceel begrensd door de Noordendijk, Wantijdijk, de Vlij en Baden Powelllaan, (plan Tij gelegen in de Jagers- en Windhondenpolder);

dat het bouwplan niet valt onder Hoofdstukken II en III van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken;

dat voor het onderhavige gebied het bestemmingsplan "De Vlij en omgeving" van kracht is;

dat het bouwplan is gesitueerd binnen de bestemming "woondoeleinden";

dat het bouwplan op onderdelen niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan;

dat het bouwplan op het volgende onderdeel afwijkt van het bestemmingsplan:

- de zijkant van de boswoningen 2 (model Boshoen) kragen aan de zijkant 0,38 meter uit de bestemmingsplangrens. Dit houdt in dat er in de bestemming "groenvoorziening" en "getijdegebied" wordt gebouwd;

dat medewerking aan dit plan alleen mogelijk is via de procedure als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO);

dat het bouwplan in overeenstemming is met de bouwverordening;

dat het bouwplan, dat ruimtelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar is, d.d. 17 november 2005 is beoordeeld door de Welstandscommissie en gezien de situering van het plan, de inrichting en de materiaal- en kleurstelling akkoord is bevonden;

dat het bouwplan daarmee kan voldoen aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet;

dat het onderhavige bouwplan voldoet aan de uitgangspunten die in het provinciale beleid met betrekking tot de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO genoemd zijn en dat het hierdoor mogelijk

wordt gebruik te maken van de op 14 september 2004 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland verleende bijzondere verklaring van geen bezwaar;

dat wij het – gelet op de marginale afwijkingen van het bouwplan ten opzichte van het bestemmingsplan – redelijk hebben geacht om toepassing te geven aan deze vrijstellingsprocedure;

dat het voornemen tot het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19 van de WRO is gepubliceerd in het weekblad "Stem van Dordt" van 28 december 2005 en dat het bouwplan met de daarbij behorende stukken met ingang van 29 december 2005 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen in kamer 160 van het Stadskantoor;

dat er tijdens die periode door derden geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken;

dat het besluit ten aanzien van deze procedure niet is aangepast;

dat wij in verband met het voorgaande van onze bevoegdheid tot het verlenen van de vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de WRO gebruik maken;

overig:

dat de vrijstelling en bouwvergunning nu kunnen worden verleend;

dat het bouwplan kan voldoen aan het Bouwbesluit;

dat de straatnaamgeving voor dit gebied nog niet is vastgesteld; de verwachting is deze straatnaamgeving op korte termijn vast te stellen;

dat - gezien de omvang, de haalbaarheid en/of het verzoek van aanvrager - krachtens artikel 4, leden 2. en 3. van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning, stukken als bedoeld in paragraaf 1.5 van de bij dat besluit behoren bijlage, op een later tijdstip mogen worden ingediend;

dat het, o.a. ter waarborging van de in het Bouwbesluit beoogde kwaliteiten, noodzakelijk wordt geacht om deze reguliere bouwvergunning te verlenen onder het stellen van voorwaarden;

dat verder de verplichtingen tijdens de (bouw)werkzaamheden en algemene informatie in verband met dit bouwplan en/of in het belang van derden onder uw aandacht worden gebracht;

gelet op het bepaalde in de artikelen 12, 40, 44, 46, 48 en 56 van de Woningwet, het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

BESLUITEN:

- I. Vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te verlenen van het bestemmingsplan "De Vlij en omgeving" voor:
 - het aan de zijkant uitkragen met 0,38 meter van de boswoningen 2 (model Boshoen);
- II. Voor het aangevraagde aan aanvrager reguliere bouwvergunning te verlenen onder het stellen van de hieronder genoemde voorwaarden.
- III. Aan deze vergunning, krachtens artikel 56 van de Woningwet, de volgende voorwaarden te verbinden:
 1. Het bouwwerk dient te worden gebouwd overeenkomstig de bijgevoegde gewaarmerkte stukken en bescheiden, waarbij de op de gewaarmerkte tekening(en), berekening(en) en/of andere stukken aangegeven aanwijzingen en/of correcties in acht worden genomen.

2. Het bouwwerk dient voorts, voorzover geen ontheffing is verleend én voorzover het niet bij deze aanvraag beoordeelde stukken, bescheiden en/of onderdelen van het bouwplan betreft, te worden gebouwd overeenkomstig het bepaalde in de bouwverordening en het Bouwbesluit.

3. Opdat tijdig controle kan worden uitgeoefend onder veilige omstandigheden (Arbo), dient u de hieronder genoemde onderdelen van het (ver)bouwwerk tijdig te melden bij de betrokken inspecteur van de afdeling Bouwen en Wonen.
 Onder tijdig wordt hier verstaan: zo spoedig mogelijk na het gereedkomen daarvan, maar ten minste 4 dagen vóórdat die controle niet meer op een -door u gefaciliteerde- veilige wijze kan plaatsvinden en/of deze onderdelen aan het oog zijn onttrokken.
 Het betreffen de volgende onderdelen:
 - ophanging van balkonconstructies;
 - ophanging van luifelconstructies;
 - staalconstructies;
 - noodoverlaten;
 - alle andere onderdelen van het (ver)bouwwerk die uit het oogpunt van constructieve- en/of brandveiligheid redelijkerwijs controle behoeven én deze (uit het oogpunt van Arbo) niet zonder speciale voorzieningen veilig zijn te inspecteren en/of aan het oog worden onttrokken.
 U wordt geadviseerd dit steeds te melden per fax: (078) 639 67 86.
Let op: In hoofdstuk 4 van de bouwverordening zijn nog meer verplichtingen in verband met de (bouw)werkzaamheden opgenomen.
 Een aantal daarvan worden verderop in deze vergunning uitgelicht.

4. De isolerende laag van 1 meter gebiedseigen grond dient in stand te worden gehouden. Er mag geen vermenging optreden met de onderliggende categorie 1 grond.

MEDE TE DELEN:

- A. De volgende "later in te dienen stukken" dienen binnen de daarbij aangegeven termijn te worden aangeleverd bij de afdeling Bouwen en Wonen:
 1. Uiterlijk 2 dagen vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden:
 - a. Naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk is (zijn) voor de uitvoering van (gedeelten van) de bouwwerkzaamheden en van degene die daartoe opdracht heeft gegeven.
 - b. Een gewaarmerkte kopie van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken van elke onder a. bedoelde (bouw)onderneming.

 2. Uiterlijk 3 weken vóór aanvang van desbetreffende bouwwerkzaamheden:
 - a. Plattegrondtekeningen (horizontale doorsnede op 1200 + vloer) incl. relevante details, waarop aangegeven:
 - noodstroomvoorziening en -verlichting;
 - brandveiligheidsinstallaties en vluchtwegaanduiding;
 - leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren incl. aansluitpunten;
 - leidingplan gas-, elektra- en waterleiding incl. aansluitpunten;

- b. Constructiegegevens (berekeningen, tekeningen e.d.) met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) en van de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf. Hieronder worden ten minste verstaan:
- definitieve palenplannen;
 - hulpconstructies, bouwkuipen en damwanden;
 - paalgegevens, -berekeningen en -tekeningen Waarbij rekening is gehouden met de horizontale belastingen en bijbehorende momenten
 - kalenderstaten en doormeetgegevens;
 - betonberekeningen/-tekeningen fundering;
 - betonberekeningen/-tekeningen begane grond vloer;
 - betonberekeningen/-tekeningen kolommen/wanden;
 - betonberekeningen/-tekeningen verdiepingsvloeren;
 - betonberekeningen/-tekeningen balkons;
 - betonberekeningen/-tekeningen dakvloeren/spuwers;
 - betonberekeningen/-tekeningen balken;
 - betonberekeningen/-tekeningen portalen;
 - brandwerendheid beton op basis van bezwijken;
 - staalberekeningen/-tekeningen kolommen & balken;
 - brandwerendheid staal & beton op basis van bezwijken;
 - houtberekeningen/-tekeningen balken vloeren;
 - houtberekeningen/-tekeningen balken daken/spuwers;
 - houtberekeningen/-tekeningen kolommen en balken;
 - metselwerkberekeningen en principes opleggingen;
 - lateiconstructies en geveldragers metselwerk;
 - detailberekeningen beton-, staal- en houtconstructies;
- c. Bouwfysische gegevens (berekeningen, rapportages e.d.), waarin aangegeven:
- thermische eigenschappen van de uitwendige scheidingsconstructie van de houten gevelopbouw waaruit blijkt dat de beoogde RC-waarde van 4 m².K/W wordt gehaald waarbij rekening wordt gehouden met het werkelijke houtpercentage;
 - geluidsabsorptie (woonfunctie);
 - informatie waaruit blijkt dat wordt voldaan aan afdeling 3.3: "Geluidwering tussen van verblijfsruimten van dezelfde gebruiksfunctie" van het Bouwbesluit; waarbij een duidelijke keuze wordt gemaakt tussen de in de NPR 5070 aangegeven zwevende dekvloer oplossing of massieve vloer oplossing met een massa van tenminste 800 kg/m²;
- d. Bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid bouwplaats;
- e. Certificaten waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen in relatie tot:
- inbraakwerendheid van bereikbare gevelelementen;
 - brandveiligheidsinstallaties en vluchtwegaanduiding.
- B.** Tijdens de (bouw)werkzaamheden dient u, krachtens hoofdstuk 4 van de bouwverordening, met de volgende verplichtingen rekening te houden:
1. Met de (bouw)werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat:
- a. de rooilijnen en/of de bouwgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
 - b. het straatpeil is aangegeven.
- Hiertoe dient u geruime tijd van te voren contact op te nemen met de betrokken inspecteur van de afdeling Bouwen en Wonen.

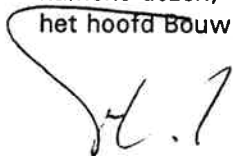
2. Ten minste 4 dagen voordat u met de (bouw)werkzaamheden begint, dient u de datum waarop die werkzaamheden beginnen te melden bij de afdeling Bouwen en Wonen. U kunt daartoe (telefonisch) contact opnemen met de betrokken inspecteur van de afdeling Bouwen en Wonen (de naam en het telefoonnummer van deze inspecteur vindt u onderaan deze bouwvergunning). U kunt ook gebruik maken van het bijgaande kaartje "Kennisgeving van bouwhandelingen".
 3. Opdat de wapening van de betonconstructie kan worden gecontroleerd, dient u ten minste 2 dagen voordat u beton gaat storten (telefonisch) contact op te nemen met de betrokken inspecteur van de afdeling Bouwen en Wonen.
 4. U dient de veiligheid op en om de bouwplaats in voldoende mate te waarborgen. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met de betrokken inspecteur van de afdeling Bouwen en Wonen.
 5. Het bij of door het bouwen vrijkomende afval dient gescheiden te worden ingezameld volgens artikel 4.11 van de bouwverordening. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met de betrokken inspecteur van de afdeling Bouwen en Wonen.
 6. De bouwvergunning (incl. bijbehorende tekeningen c.a.) en het bouwveiligheidsplan dienen altijd op de plaats van het bouwwerk aanwezig te zijn. Wanneer een inspecteur van Bouwen en Wonen daarom vraagt, dient u deze stukken ter inzage te geven.
 7. Zodra het totaal aan (bouw)werkzaamheden waarop deze bouwvergunning betrekking heeft gereed is, dient u daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de afdeling Bouwen en Wonen. Voor deze gereedmelding kunt u gebruik maken van het bijgaande formulier "Formulier gereedmelding bouwwerk".
 8. Het is niet toegestaan om (een gedeelte van) het bouwwerk in gebruik te nemen of te geven wanneer:
 - u het bouwwerk nog niet gereed heeft gemeld, en/of
 - het bouwwerk in afwijking van de bouwvergunning is gebouwd.
- C. Tot slot wordt het volgende onder uw aandacht gebracht:
1. Een bouwvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Daarom adviseren wij u om uw bouwplan te bespreken met belanghebbenden zoals bureaus, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
 2. Deze bouwvergunning is alleen geldig voor degene aan wie de vergunning is verleend (de vergunninghouder). Voordat *een ander* dan de vergunninghouder van deze vergunning gebruik mag maken, dient de bouwvergunning te worden overgeschreven op naam van *die ander*. Alleen de vergunninghouder of zijn rechtsverkrijgende kan daartoe een verzoek tot ons richten.
 3. Het is verstandig om dit bouwplan in een vroeg stadium te bespreken met kabel-, leiding- en grondbeheerders. U kunt hierover gratis contact opnemen met het "KLIC", telefoon 0800-0080.

4. Over de indeling van het bouwplan en de keuze van bouwmaterialen, i.v.m. het vastgestelde beleid "Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen" en de daaraan verbonden kwaliteitsnormen, is het gewenst om zo spoedig mogelijk contact op te nemen met de projectleider duurzaam bouwen, mevrouw **B. Veen**, telefoon **(078) 639 65 87**.
5. Het verdient aanbeveling om de toegankelijkheid naar en in het bouwplan uit te voeren overeenkomstig het "Handboek voor de toegankelijkheid" en/of de "kwaliteitseisen Nieuwbouwwoningen Drechtsteden".
Voor inlichtingen hierover kunt u contact opnemen met de projectleider duurzaam bouwen, mevrouw **B. Veen**, telefoon **(078) 639 65 87**.
6. Het verdient aanbeveling om in verband met het (ver)bouwen van de woning(en) kennis te nemen van de bijgaande informatiefolder over het **Politie Keurmerk Veilig Wonen**.
Voor nadere informatie hierover kunt u contact opnemen met de Politie Zuid-Holland-Zuid, telefoon 0900-8844.
7. Aanvulling van de bouwput dient, voorzover dit aan of in de openbare weg plaats vindt, te geschieden met zand of grond ter goedkeuring van de gemeente. Hiertoe dient u contact op te nemen met de sector Stadswerken, telefoon **(078) 639 58 62**.
8. Voor het permanent bereikbaar en/of beschikbaar blijven van de openbare weg, dient u vóór de start van de (bouw)werkzaamheden, contact op te nemen met de sector Stadswerken, telefoon **(078) 639 58 62**.
9. De vergunninghouder kan - indien deze het met deze beschikking of de daaraan verbonden voorwaarden niet eens is - binnen 6 weken na de dag waarop deze vergunning is verzonden, tegen deze beschikking een bezwaarschrift indienen.
Op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bezwaarschrift ondertekend te zijn en ten minste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, de omschrijving van deze beschikking en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 8, 3300 AA Dordrecht.
Het indienen van een bezwaarschrift schorst niet de werking van deze beschikking of de daaraan verbonden voorwaarden.
Indien u (gedeeltelijke) schorsing wenst, kunt u - nadat u een bezwaarschrift heeft ingediend - een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank van Dordrecht, Postbus 7003, 3300 GC Dordrecht.
10. Het besluit tot verlening van deze bouwvergunning wordt bekendgemaakt in het weekblad "De Stem van Dordt". Deze bekendmaking vindt doorgaans plaats op de eerste woensdag ná de week waarin de vergunning is verzonden.
Binnen 6 weken na de dag waarop de vergunning is verzonden kunnen ook andere belanghebbenden een bezwaarschrift indienen. Ook zij kunnen - nadat zij een bezwaarschrift hebben ingediend - een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank.
Het is verstandig om voordat u met de bouw begint, bij de gemeente te informeren (telefoon **(078) 639 68 70**) of gedurende de bezwarentermijn tegen het bouwplan (deze beschikking) bezwaren zijn ingediend.
Indiening van een bezwaarschrift schorst op zichzelf niet de werking van deze beschikking. De werking (bruikbaarheid) van deze beschikking kan wel worden geschorst, wanneer de voorzieningenrechter een ingediend verzoek om voorlopige voorziening toewijst.
11. Alle rechten worden voorbehouden deze bouwvergunning naar aanleiding van een bij ons ingediend bezwaarschrift te herroepen.

12. De bouwvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:
- als blijkt dat de vergunning is verleend op basis van onjuist of onvolledig ingediende gegevens;
 - als "later in te dienen stukken" niet tijdig zijn ingediend;
 - als blijkt dat niet is voldaan aan een in deze vergunning gestelde voorwaarde;
 - als binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning niet met de bouwwerkzaamheden is begonnen;
 - als tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen;
 - als de vergunninghouder daarom verzoekt.
13. Van de geheven leges wordt de helft terugbetaald indien de bouwvergunning binnen twee maanden na de datum van verlening op schriftelijk verzoek van de vergunninghouder wordt ingetrokken, én er op dat tijdstip nog niet met de werkzaamheden is begonnen.
14. Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden kunt u contact opnemen met de betrokken inspecteur van de afdeling Bouwen en Wonen, de heer J. Kiele, telefoon (078) 639 85 83.

Aldus opgemaakt te Dordrecht, 17 maart 2006

Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,
de secretaris, de burgemeester,
namens dezen,
het hoofd Bouwen en Wonen



drs. F.H. Hartog

BOUWLEGES € 195.189,51

Deze beschikking is aan de aanvrager verzonden op: 17 maart 2006