

Integrale motivatie aanvraag omgevingsvergunning Z2025-00007814

Beoordeling	Akkoord / afgehandeld	niet akkoord
Omgevingsplan		x
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	x	
Nadeelcompensatie formulier retour	x	
Welstand	x	
BBL (technische toets)	x	
Overig	Niet van toepassing	
Bag-formulieren	x	
Voorlopige geometrie	x	
Conclusie beoordeling	akkoord	niet akkoord
	x	

A) Beoordeelde en genummerde documenten

Onderstaande beoordeelde en genummerde documenten maken deel uit van de beschikking, ons nummer Z2025-00007814:

Titel	Datum	Documentnaam
01 GoFlo_20260521.pdf	21-mei-26	P06050_motivering Herontwikkeling voormalig gemeentehuis Heerjansdam_20260521.pdf
02 GoFlo bijlagen_20260717	27-jul-26	P06050_Bijlagenboek Herontwikkeling voormalig gemeentehuis Heerjansdam_20260717.pdf
03 Situatie bestaand	5-sep-25	20250905 Heerjansdam - Omgevingsvergunning - Situatie bestaand.pdf
04 Situatie nieuw	5-sep-25	20250905 Heerjansdam - Omgevingsvergunning - Situatie.pdf
05 tekeningen - Bestaand.pdf	5-sep-25	20250905 Heerjansdam - Omgevingsvergunning - Bestaand.pdf
06 tekeningen Sloop.pdf	5-sep-25	20250905 Heerjansdam - Omgevingsvergunning - Sloop.pdf
07 tekeningen Nieuw.pdf	5-sep-25	20250905 Heerjansdam - Omgevingsvergunning - Nieuw.pdf
08 tekeningen- Parkeren.pdf	5-sep-25	20250905 Heerjansdam - Omgevingsvergunning - Parkeren.pdf
09 - Details.pdf	18-sep-25	20250916 Heerjansdam - OV - Details.pdf
10 plattegronden - Nieuwbouw.pdf	18-sep-25	20250916 Heerjansdam - OV - Nieuwbouw.pdf
11.01 Gevelfragmenten.pdf	18-sep-25	20250916 Heerjansdam - OV - Gevelfragmenten.pdf
11.02 20251111 Heerjansdam - OV.pdf	17-nov-25	20251111 Heerjansdam - OV.pdf
11.03 20260330 Heerjansdam - OV gevels_Compresed.pdf	30-mrt-26	20260330 Heerjansdam - OV gevels_Compresed.pdf
11.04 202605210 Heerjansdam -Welstand bemonstering.pdf	21-mei-26	202605210 Heerjansdam -Welstand bemonstering.pdf
12 perspectieven.pdf	5-sep-25	perspectieven.pdf
13_landschap.pdf	5-sep-25	20250320_spring_HJD_landschap.pdf

14 Studie naar de kleurkeuze van de steen voor Heerjansdam.pdf	5-sep-25	Studie naar de kleurkeuze van de steen voor Heerjansdam.pdf
15 Bouwhistorische verkenning 2018_12_Rapport.pdf	5-sep-25	Bouwhistorische verkenning 2018_12_Rapport.pdf
16 Foto's	5-sep-25	21WP0025-totaal.pdf
17 archeologisch rapport	5-sep-25	b_NL.IMRO.0642.BP16Herzgemhuishjd-3001_tb11 .pdf
18 Woonzorggebouw tekeningen W-installaties - W50_0x00 - 20250917.pdf	18-sep-25	Woonzorggebouw tekeningen W-installaties - W50_0x00 - 20250917.pdf
19 Woonzorggebouw tekeningen E-installaties - E50_0x00 - 20250917.pdf	18-sep-25	Woonzorggebouw tekeningen E-installaties - E50_0x00 - 20250917.pdf
20 BBL toets_18092025.pdf	23-sep-25	14494_GI_V1.0_18092025.pdf
21 Woonzorggebouw tekeningen Gebruiksoppervlaktes - 20250917.pdf	18-sep-25	Woonzorggebouw tekeningen Gebruiksoppervlaktes - 20250917.pdf
22 Woonzorggebouw tekeningen Verblijfsgebieden - 20250917.pdf	18-sep-25	Woonzorggebouw tekeningen Verblijfsgebieden - 20250917.pdf
23 Woonzorggebouw Spuiventilatie - 20250917.pdf	18-sep-25	Woonzorggebouw Spuiventilatie - 20250917.pdf
24 Woonzorggebouw Ventilatie - 20250917.pdf	18-sep-25	Woonzorggebouw Ventilatie - 20250917.pdf
25 Woonzorggebouw Daglichttoetreding en 55% toets - 20250917.pdf	18-sep-25	Woonzorggebouw Daglichttoetreding en 55% toets - 20250917.pdf
26 Rapportage Asbestinventarisatie	17-nov-25	Rapportage 2025.111.pdf
26 Woonzorggebouw Kozijnmerken en deekaders - 20250917.pdf	18-sep-25	Woonzorggebouw Kozijnmerken en deekaders - 20250917.pdf
27 MPG Heerjansdam.pdf	23-sep-25	20250918 MPG Heerjansdam.pdf
28 a Woonzorggebouw BENG - Woongebouw - 17 app. - 20250917.pdf	18-sep-25	Woonzorggebouw BENG - Woongebouw - 17 app. - 20250917.pdf
28 b Woonzorggebouw BENG - Woongebouw - Utiliteit - 20250917.pdf	18-sep-25	Woonzorggebouw BENG - Woongebouw - Utiliteit - 20250917.pdf
29. 00 Woonzorggebouw Energielabel - Woongebouw - Utiliteit - 20250917.pdf	18-sep-25	Woonzorggebouw Energielabel - Woongebouw - Utiliteit - 20250917.pdf
29. 01 Woning 01 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 01 - Energielabel - 20250917.pdf
29. 02 Woning 02 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 02 - Energielabel - 20250917.pdf
29. 03 Woning 03 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 03 - Energielabel - 20250917.pdf
29. 04 Woning 04 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 04 - Energielabel - 20250917.pdf
29.05 Woning 05 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 05 - Energielabel - 20250917.pdf
29.06 Woning 06 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 06 - Energielabel - 20250917.pdf
29.07 Woning 07 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 07 - Energielabel - 20250917.pdf
29.08 Woning 08 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 08 - Energielabel - 20250917.pdf
29.09 Woning 09 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 09 - Energielabel - 20250917.pdf
29.10 Woning 10 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 10 - Energielabel - 20250917.pdf
29.11 Woning 11 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 11 - Energielabel - 20250917.pdf
29.12 Woning 12 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 12 - Energielabel - 20250917.pdf
29.13 Woning 13 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 13 - Energielabel - 20250917.pdf
29.14 Woning 14 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 14 - Energielabel - 20250917.pdf

29.15 Woning 15 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 15 - Energielabel - 20250917.pdf
29.16 Woning 16 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 16 - Energielabel - 20250917.pdf
29.17 Woning 17 - Energielabel - 20250917.pdf	18-sep-25	Woning 17 - Energielabel - 20250917.pdf
30 bodemonderzoek aanvulling.pdf	23-sep-25	25-2171-R01AvH Heerjansdam.pdf
31 cultuurhistorische waardering Dorpsstraat 33 Heerjansdam.pdf	5-sep-25	230207_100579_cultuurhistorische waardering Dorpsstraat 33 Heerjansdam.pdf
32 bijlage cultuurhistorische waardering Dorpsstraat 33 Heerjansdam.pdf	5-sep-25	230207_100579_bijlage cultuurhistorische waardering Dorpsstraat 33 Heerjansdam.pdf
33 Uitgangspuntenrapport constructief ontwerp DO-H.01 27-06-2025.pdf	5-sep-25	25-05 Nieuwbouw 19 zorgappartementen Heerjansdam (Uitgangspuntenrapport constructief ontwerp DO-H.01 27-06-2025).pdf
34 Hoofdberekening DO-H.02 27-06-2025.pdf	5-sep-25	25-05 Nieuwbouw 19 zorgappartementen Heerjansdam (Hoofdberekening DO-H.02 27-06-2025).pdf
35 Vleermuisonderzoek.pdf	29-okt-25	bSR-notitie 3104 - Vleermuisonderzoek Dorpsstraat Heerjansdam concept.pdf
36 2190164 - Rapportage Beschaduwinganalyse v1.0 (28-06-2019)	1-mei-26	2190164 - Rapportage Beschaduwinganalyse v1.0 (28-06-2019).pdf
36 bezonningsstudie.pdf	30-apr-26	26023-Z01.pdf
37 Participatie - Opbrengst van de participatie.pdf	20-mei-26	Opbrengst van de participatie.pdf
37 Participatie - verslag 2 woonzorg faciliteit Heerjansdam.pdf	4-dec-25	participatie verslag 2 woonzorg faciliteit Heerjansdam.pdf
37 Participatie - Vorm van initiatieven vanaf 2018.pdf	4-dec-25	Vorm van initiatieven vanaf 2018.pdf
38 Aanlegfase_AERIUS_projectberekening_20260605	8-jun-26	Aanlegfase_AERIUS_projectberekening_20260605114539_RnSyoyMr3Kx S_Sloop-enaanlegfaseontwikkelingHe_unlocked.pdf
38 Gebruiksfase_AERIUS_projectberekening_20260605	8-jun-26	Gebruiksfase_AERIUS_projectberekening_20260605111524_RZbHqyK8t yF_GebruiksfaseontwikkelingHeerjans_unlocked.pdf
38 Gebruiksfase_projectberekening_vrijgegeven-1	8-mei-26	Gebruiksfase_projectberekening_vrijgegeven-1.pdf
38 P06050_AERIUS-notitie ontwikkeling_Heerjansdam_20260605.pdf	8-jun-26	P06050_AERIUS-notitie ontwikkeling_Heerjansdam_20260605.pdf
38 Sloop- en bouwfase_projectberekening_vrijgegeven-1	8-mei-26	Sloop- en bouwfase_projectberekening_vrijgegeven-1.pdf
<u>Toegevoegd door de gemeente</u>		
39 Getekend 2026-0047771 Bindend advies omgevingsvergunning Dorpsstraat 33 Heerjansdam		Getekend 2026-0047771 Bindend advies omgevingsvergunning Dorpsstraat 33 Heerjansdam.pdf

B) Voorschriften

Aan de beschikking met het kenmerk Z2025-00007814, zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Het bouwplan moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij dit besluit behorende door of namens burgemeester en wethouders beoordeelde en genummerde documenten, de bij of krachtens het "Besluit bouwwerken leefomgeving" gestelde voorschriften en de daarbij behorende ministeriële regelingen, de voorschriften van het omgevingsplan en de ondergenoemde, dan wel in bijlage(n), gestelde voorschriften of nadere voorwaarden;

2. De vergunning dient te allen tijde op het werk aanwezig te zijn;

3. **Voorwaarden**

Aanvullende en/of gewijzigde stukken dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden ingediend. Er mag niet met de werkzaamheden worden begonnen voordat de betreffende stukken door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd.

Aan onderstaande voorwaarden dient te worden voldaan alvorens te starten met de activiteit:

Constructie: - Als voorwaarde opgenomen.

Ecologie: - Er is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig voordat het plan gerealiseerd kan worden en de werkzaamheden kunnen starten

Bouwveiligheidsplan: - Er dient nog een risicomatrix aangeleverd te worden waaruit blijkt of er wel/geen bouwveiligheidsplan benodigd is.

Peil t.o.v. NAP: - Er dient nog een overleg plaats te vinden om een exacte peilmaat te bepalen voor het bouwplan.

Definitieve situatie in DWG-format: situatie in RD-coördinaten met daarin de plattegrond en de bijbehorende stramienlijnen. Daarnaast peil bovenzijde begane grond ten opzichte van NAP.

Nader uitgewerkte stukken dienen via het **DSO** aangeleverd te worden.

4. **Algemene procedure en uitvoeringsvoorschriften**

Bij en tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moeten de algemene procedure en uitvoeringsvoorschriften, als bedoeld in Hoofdstuk 7 Bouw- en Sloopwerkzaamheden van het Besluit Bouwwerken leefomgeving. De voornoemde dan wel in bijlage(n) gestelde voorschriften of nadere voorwaarden zijn onverminderd van toepassing

5. **Kennisgevingen aanvang en beëindiging werkzaamheden**

- Uitzetten bouwwerk

Voor het aangeven van een vast meetpunt of voor het uitzetten van het bouwwerk dient u ten minste 5 werkweken voor de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de toezicht@zwijndrecht.nl.

- Start en gereed melding

De aanvang van de werkzaamheden dient u tenminste 2 werkdagen van tevoren te melden bij toezicht@zwijndrecht.nl.

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient het einde van die werkzaamheden bij ons te worden gemeld. Hiervoor kunt u gebruik maken van het e-mailadres: toezicht@zwijndrecht.nl.

- Uitvoering

Het bouwen en gebruiken van het bouwwerk geschiedt overeenkomstig de omgevingsvergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte stukken. Tevens dient u [te bouwen / het bouwwerk / de gronden te gebruiken] overeenkomstig de bepalingen van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

kennisgeving / melden kan via email: toezicht@zwijndrecht.nl

C) Overwegingen - Omgevingsplanactiviteit bouwen (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)

In deze bijlage worden de activiteit gebonden overwegingen met de daarbij behorende verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

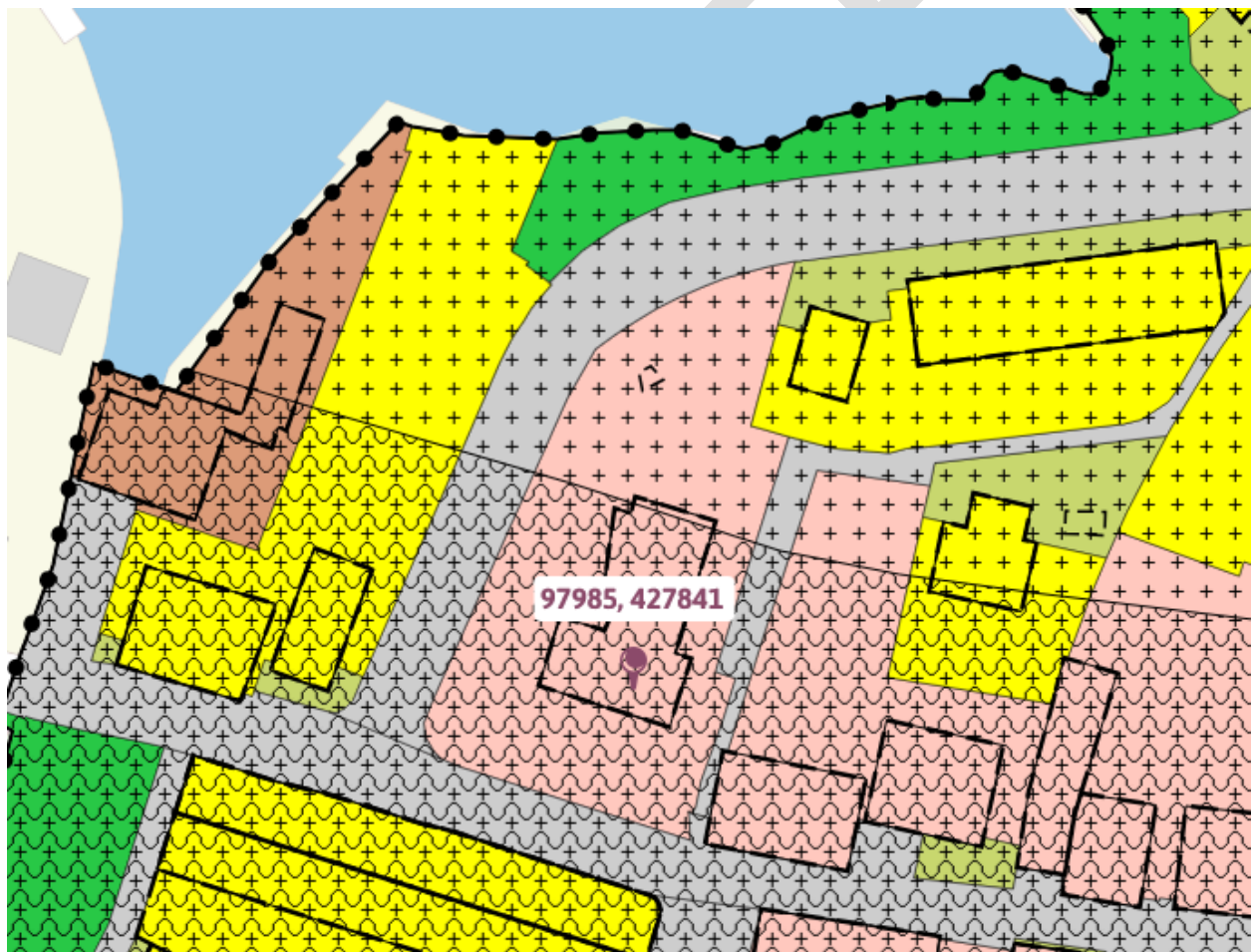
- Omgevingsplanactiviteit bouwen (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)

1. Planologische toets

Bestemmingsplan: 'Woonzorgvoorziening Voormalig gemeentehuis Heerjansdam'
Vastgesteld: 30-03-2021
Onherroepelijk: gaat ter visie

Bestemming(en): artikel 6 Centrum
Dubbelbestemming: artikel 19 Waarde - Archeologie
Dubbelbestemming: artikel 22 Waterstaat - Waterkering
Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument
specifieke bouwaanduiding – overbouwing

Max. bebouwingsperc
terrein: 100%
Maximale bouwhoogte: 6 meter
Maximale goothoogte: 6 meter



Uw project is getoetst aan het omgevingsplan

Het plan voldoet niet aan onderstaande regels uit het omgevingsplan.

Artikel 6 Centrum

- In artikel 6..2.1 lid a is bepaald dat de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;

- In artikel 6.2.1 lid b is bepaald dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte; (6 meter)

Artikel 19 Waarde - Archeologie

- In artikel 19.2.1 is bepaald dat op deze gronden ten behoeve van de in artikel 19.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

- In artikel 22.2 is bepaald dat ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:
 - o uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden;
 - o de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het omgevingsplan gezien het grootste deel van de beoogde nieuw- bouw buiten het bouwvlak zal worden gerealiseerd. Tevens wordt afgeweken van de ter plaatse toegestane maximale bouwhoogte. Daarmee is de ontwikkeling ook direct in strijd met de bouwregels zoals opgenomen in het omgevingsplan. De ontwikkeling is niet strijdig met de gebruiksregels van de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is zowel wonen als zorg rechtstreeks toegestaan.

2. Welstand (incl. activiteit gemeentelijk monument)

In de Welstandsnota Zwijndrecht 2013 is de locatie gelegen in gebied 35 (paragraaf 8.15 Heerjansdam) en rood gekleurd, zodat hier een verzwaaarde welstandsregime van toepassing is. Op het perceel bevindt zich een gemeentelijk monument, namelijk het voormalige gemeentehuis van Heerjansdam.

De welstandscommissie 'Dorp Stad en Land' heeft op 27 mei 2026 geadviseerd dat de niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Dit standpunt nemen wij over, waarmee de aanvraag voldoet aan het bepaalde in artikel 12, lid 1 van de Woningwet.

De centrale erfgoedcommissie 'Dorp Stad en Land' heeft op 27 mei 2026 positief geadviseerd op het ontwerp.

Het plan voor de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis aan de Dorpsstraat 33 is opnieuw in de vergadering besproken, in aanwezigheid van de architecten en de initiatiefnemer. Het plan is als definitief voorstel ingediend. Eerder heeft de commissie in vooroverleg ingestemd met de hoofdopzet, met het verzoek om nadere uitwerking van de toe te passen materialen en kleuren. In het voorliggende plan zijn deze onderdelen overtuigend uitgewerkt en middels monsterborden van de toe te passen baksteentypen, en -kleuren toegelicht.

De commissie constateert dat de gevels worden uitgevoerd in gebakken keramisch materiaal, overeenkomstig de eerdere advisering. Daarbij is nadrukkelijk bevestigd dat wordt gewerkt met baksteenmetselwerk, in de vorm van strips zoals voorgesteld, en dat geen minerale strips worden toegepast. De gekozen materialen en kleuren worden passend geacht voor de nieuwbouw en in relatie tot het monument en dragen bij aan een rustig en samenhangend gevelbeeld. De commissie stemt in met het voorstel. Het plan voldoet aan redelijke eisen.

3. Conclusie

Gelet op bovenstaande constatering, wordt door het team Ruimtelijke Ordening geadviseerd om de inhoudelijke toetsing voort te zetten in het volgende toetsingskader:

- Zie vervolg overwegingen Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

C) Overwegingen - Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (art. 8.0a, lid 2 BKL)

In deze bijlage worden de activiteit gebonden overwegingen met de daarbij behorende verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (art. 8.0a, lid 2 BKL)

1 Participatie & adviesrecht raad

In bepaalde gevallen moet een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor advisering. Hiervoor heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld, waarover de gemeenteraad een bindend advies wil uitbrengen en waarbij de gemeenteraad voorafgaande participatie verplicht stelt. Deze aanvraag voldoet aan één van deze categorieën van gevallen en is daarom voorgelegd aan de gemeenteraad.

Op grond van artikel 16.15a van de Omgevingswet een bindend advies opgesteld en verleend (op 07-07-2026) door de raad, inzake de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis aan Dorpsstraat 33 te Heerjansdam naar 19 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen, met inachtneming van het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 21 mei 2026.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

2. Planologische toets

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

Artikel 6 Centrum

- In artikel 6.2.1 lid a is bepaald dat de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
- In artikel 6.2.1 lid b is bepaald dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte; (6 meter)

Artikel 19 Waarde - Archeologie

- In artikel 19.2.1 is bepaald dat op deze gronden ten behoeve van de in artikel 19.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

- In artikel 22.2 is bepaald dat ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:
 - o uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden;
 - o de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

b. Mogelijkheid tot afwijken

Omdat het plan in strijd is met het omgevingsplan hebben wij bij het nemen van het besluit overwogen dat:

- Op grond van artikel 5.18 van de Omgevingswet en in samenhang met artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving kunnen wij een omgevingsvergunning verlenen voor activiteiten die in strijd zijn met de regels van het omgevingsplan. Deze omgevingsvergunning kan worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

c. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Er is aanleiding om de afwijking te verlenen, omdat:

- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren

- Er een GoFlo is opgesteld. Deze nota bevat de onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning, waarin wordt aangetoond dat de gevraagde ontwikkeling vanuit een beoordeling van evenwichtige toedeling van functies aan locaties inpasbaar is. In deze nota wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8.0a lid 2 en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond. De gemeente gaat mee in deze GoFlo mede ondersteund door de adviezen van haar adviseurs.
- Het financiële risico is afgedekt door middel van een nadeelcompensatie overeenkomst
- Op grond van artikel 16.15a van de Omgevingswet een bindend advies opgesteld en verleend (op 07-07-2026) door de raad, inzake de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis aan Dorpsstraat 33 te Heerjansdam naar 19 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen, met inachtneming van het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 21 mei 2026.
- Naar ons oordeel is er daarom in de beoogde situatie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3. Overige aspecten / beleidsterreinen

Archeologie:

Het plangebied conform de aanbeveling in het rapport van het archeologisch vooronderzoek volledig vrijgeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen archeologisch vervolgonderzoek nodig.

Vakgroep Beheer Openbare Ruimte

De vakgroep verkeer van team BOR, gaat onder voorwaarden akkoord, met het ingediende voorstel voor de bouw van 19 ouderenwoningen met zorgcomponent aan de Dorpsstraat 33 te Heerjansdam. Zoals hieronder nader uiteen zal worden gezet.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan deze reactie ten grondslag.

1. Op basis van ons Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan, rekenen wij in de (minimale) CROW normen met de regel "Sterk stedelijk" met in dit geval de kolom "Rest bebouwde kom". Waarbij het benodigde parkeren (inclusief bezoekers en fietsen) op eigen terrein moet worden ingepast. Op basis van de aangeleverde stukken (P06050_Bijlagenboek en 20250905 Heerjansdam - Omgevingsvergunning - Parkeren) heeft deze ontwikkeling daar genoeg ruimte voor gereserveerd. Maar moet er bij de verdere uitwerking nog wel rekening gehouden worden met voldoende oplaadmogelijkheden. En komt het fietsparkeren nog niet goed naar voren. Ook moeten de haakse parkeervakken verder van de weg af (naar het pand) worden gerealiseerd. Zodat er ten eerste een degelijk trottoir van minimaal 1,8 meter tussen de rijbaan en het parkeren komt. Welke dan ook meteen de weg breder maakt, zodat er normaal in-/uitgeparkeerd kan worden. (vakken 5 meter diep en weg 6 meter breed).
2. Daarnaast is het niet duidelijk hoe het sloop-/bouwverkeer zal gaan rijden. Waarbij wij er met klem op duiden dat er veel verboden voor vrachtverkeer en verplichte rijrichtingen zijn. Vanwege wegbreedtes en niet onderheide woningen. Dus daar moet in goed overleg en eventuele ontheffingen terdege rekening mee worden gehouden
3. Ook is er gekeken naar de verkeer aantrekkende werking. Waar in de omgeving nog voldoende capaciteit voor beschikbaar is. Maar ook hier weldegelijk met verplichte rijrichtingen en dergelijke rekening mee moet worden gehouden.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid:

Het woningbouwplan is expliciet gericht is op een kwetsbare doelgroep (medische indicatie categorie 5, grotendeels mensen met dementie met 24-uurs zorgbehoefte), hiervoor is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd rekening te houden met de impact op zorgcontinuïteit, zelfredzaamheid en de bereikbaarheid van hulpdiensten. De GHOR ZHZ adviseert het volgende:

Bereikbaarheid en toegankelijkheid:

- **Toegankelijkheid voor hulpdiensten:** Zorg dat de woonzorgvoorziening goed bereikbaar is voor ambulance, brandweer en politie. Er zijn meerdere toegangswegen aanwezig, wat positief is. Houd bij de inrichting rekening met minimale doorgangseisen en voldoende opstelruimte voor hulpdiensten.

- **Liftvoorzieningen:** Indien liften worden geplaatst, dienen deze geschikt te zijn voor het vervoer van brancards en hulpverleners. Dit is essentieel gezien de doelgroep grotendeels verminderd zelfredzaam is.
- **Draaicirkel voor ambulancebrancards:** Zorg dat de gangen, entrees en bochten in het gebouw breed genoeg zijn om met een ambulancebrancard te kunnen manoeuvreren. Dit is essentieel voor het veilig en snel kunnen bereiken en vervoeren van bedlegerige bewoners.
- **Evacuatiemogelijkheden:** Vluchtwegen dienen rolstoeltoegankelijk te zijn en bruikbaar te blijven bij stroomuitval of brand. Vluchtroutes moeten van eventuele risicobronnen af liggen.
- **Verbinding met bestaande infrastructuur:** Controleer of de ontsluiting van het terrein geen knelpunten oplevert voor de bestaande wijk, met name bij calamiteiten. Twee windrichting-onafhankelijke toegangswegen zijn vereist bij zeer kwetsbare gebouwen.

Zorgcontinuïteit bij incidenten:

- **Zelfredzaamheid bewoners:** Gezien de doelgroep is het van belang dat het gebouw is ingericht met een verzamelplaats voor verminderd zelfredzamen.
- **Impact op regionale zorgcapaciteit:** De ontwikkeling voegt 19 zorgbehoevende bewoners toe aan de regio. Het is raadzaam om te toetsen of dit invloed heeft op de lokale zorginfrastructuur (huisartsen, spoedzorg).
- **Noodvoorzieningen:** Zorg voor nood(stroom)voorzieningen in vitale installaties (zoals liften en medische opslag) zodat zorgverlening ook bij calamiteiten kan doorgaan.

Externe Veiligheid OZHZ:

Conclusie:

- 1) De conclusie dat vanuit het aspect omgevingsveiligheid geen bezwaren verbonden zijn aan het plan is juist.
- 2) Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10-6/jr. of een relevant aandachtsgebied van een risicovolle milieubelastende activiteit (mba).

Onderbouwing

- 1) -
- 2) Volgens bijlage VI, onder E van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt een woonzorgvoorziening geclassificeerd onder 'zeer kwetsbaar gebouw'. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10-6/jr. van een mba liggen. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10-6/jr. van een risicovolle mba. Wel bevindt het plangebied zich binnen het gifwolkaandachtsgebied (GAG) van afvalstoffen Terminal Moerdijk B.V. Echter is de ligging binnen het GAG verwaarloosbaar vanwege de afkapgrens van het GAG op 1,5 km, op grond van art. 5.12, lid 4 Bkl.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer hiervoor advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio. Zij adviseerde om voor de woonzorgvoorziening uitschakelbare mechanische ventilatie te realiseren en toekomstige bewoners te informeren over een handelingsperspectief bij een gifwolk. De maatregel wordt in het plan uitgewerkt en het advies vormt geen belemmeringen.

Geluid OZHZ:

- Documenten zijn voor wat betreft geluid volledig en correct opgesteld;
- De planlocatie ligt alleen in het aandachtsgebied van gemeentewegen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB voor de onderzochte gemeentewegen wordt gerespecteerd;
- Daardoor is er sprake van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle nieuwe woningen kunnen over minimaal één geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikken;
- Ook wordt in het akoestisch onderzoek terecht aangegeven dat er géén aanvullend onderzoek nodig is naar de geluidwering van de gevels. Omdat de gezamenlijke geluidbelasting maximaal 53 dB bedraagt, wordt een binnenwaarde in de woningen gewaarborgd van maximaal 33 dB. Dit omdat op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) de geluidwering van de gevel van een woning standaard minimaal 20 dB moet bedragen;
- Geluid vormt dus geen belemmering voor deze planontwikkeling;

Beoordeling akoestisch onderzoek

1. *Wettelijk kader:* In hoofdstuk 3 wordt het toetsingskader beschreven. Het wettelijk kader van de Omgevingswet (Ow) en de te beschouwen bronnen zijn correct beschreven. Naast toetsing aan de standaard- en grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), is er ook aandacht besteed aan de eisen voor de geluidwering van de gevels en de aanvaardbaarheid van het geluid.
2. *Relevante bronnen:* Het plan ligt alleen in het aandachtsgebied van gemeentewegen (Dorpsstraat, Noldijk, Zwingeldam, Prins Bernhardstraat en Industrieweg). Het plan ligt niet in aandachtsgebieden van andere bronsoorten (waterschaps-, provinciale- en rijkswegen, spoorwegen of industrieterreinen). Voor gemeentewegen bedraagt de standaardwaarde 53 dB en de grenswaarde 70 dB;
3. *Verkeersgegevens gemeentewegen:* De verkeersgegevens zijn aangeleverd door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) en zijn afkomstig uit de Regionale VerkeersMilieuKaart (RVMK) Drechtsteden Alblasserwaard versie 2.0. Omdat niet alle gegevens in de RVMK beschikbaar waren, is waar nodig aanvullend uitgegaan van gegevens van omliggende wegen. Gerekend is met het prognosejaar 2035;
4. *Bodemfactor, rekenhoogte etc:* Omdat het rekenmodel niet beschikbaar is gesteld, hebben we niet kunnen controleren of de omgevingsvariabelen naar behoren zijn ingevoerd. Omdat uit het verdere onderzoek is gebleken dat er voldaan wordt aan de geldende standaardwaarde, is dit geen probleem;
5. *Resultaten:* Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen vanwege de gemeentewegen maximaal 53 dB bedraagt. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB maar net gerespecteerd. Deze maximale waarde treedt echter maar op 4 toetspunten op. Op de meeste toetspunten bedraagt de geluidbelasting maximaal 50 dB, wat dus ruim onder de standaardwaarde ligt. Omdat er sprake is van maar 1 bronsoort, bedraagt zowel het gecumuleerde geluid als het gezamenlijk geluid ook 53 dB;
6. *Aanvaardbaarheid geluid:* Uit de resultaten blijkt dat de standaardwaarde overal wordt gerespecteerd. Hierdoor kunnen alle nieuwe woningen over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikken en is er sprake van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
7. *Geluidwering gevels:* De rekentechnisch vereiste geluidwering bedraagt 20 dB (namelijk 53 dB geluidbelasting op de gevel minus 33 dB binnenwaarde). Omdat op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) de geluidwering van een gevel van een woning sowieso standaard minimaal 20 dB moet bedragen, is géén aanvullend onderzoek nodig om aan te tonen dat er voldaan wordt aan deze eis;
8. *Conclusie:* Geluid vormt geen belemmering voor deze planontwikkeling. Het akoestisch onderzoek is akkoord.

Beoordeling paragraaf 6.5 uit de ruimtelijke onderbouwing

De resultaten en conclusies uit het akoestisch onderzoek zijn correct verwerkt in deze paragraaf. De geluidparagraaf is dus ook akkoord.

Ecologie OZHZ:

Natuuronderzoek is akkoord. **Er is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig voordat het plan gerealiseerd kan worden en de werkzaamheden kunnen starten.** Advies om zorgplichtmaatregelen in RO op te nemen en na te leven.

Onderbouwing:

De Quickscan is voldoende uitgevoerd. Uit het nader onderzoek blijkt dat er een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig is om het plan te kunnen realiseren. Er zijn op voorhand geen aanwijzingen dat een dergelijke vergunning niet zal worden verleend. Met betrekking tot het aspect 'natuur' zijn er dan ook geen bezwaren die voorafgaand aan de uitvoering van het project in de weg staan. Wij adviseren de conclusies uit het nader onderzoek in de ruimtelijke onderbouwing op te nemen. Wij adviseren ook de volgende zorgplichtmaatregelen in de ruimtelijke onderbouwing op te nemen en na te leven:

- Werk altijd in één richting en geef vluchtende dieren hiertoe de kans en de tijd.
- Werk buiten het vogelbroedseizoen (dit duurt grofweg van half maart tot half juli), of laat een ecooloog voor de start van de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitvoeren;
- Voer de (bouw)werkzaamheden overdag uit (ook buiten de schemerperiodes). Als het niet mogelijk is de werkzaamheden alleen overdag uit te voeren, maak dan gebruik van

- vleermuisvriendelijke verlichting: op de bouwplaats gerichte geconvergeerde lichtbundels (niet zijwaarts gericht) en gebruik de juiste kleur verlichting (rood of amberkleurig).
- Plaats vleermuisvriendelijke verlichting tijdens de gebruiksfase.

Onderbouwing

De specifieke zorgplicht flora- en fauna-activiteiten geldt voor iedereen die een activiteit uitvoert met mogelijke gevolgen voor dieren en/of planten. Door bovengenoemde zorgplichtmaatregelen te treffen kan een overtreding van de natuurregelgeving voorkomen worden. Specifiek adviseren wij, naast de zorgplichtmaatregelen vermeld in de uitgevoerde natuuronderzoeken, om zorgplichtmaatregelen voor vleermuizen te treffen. Eerder is namelijk een (niet-essentiële) vliegroute van dwergvleermuizen langs het plangebied vastgesteld.

Stikstof

De effecten van de geplande werkzaamheden op beschermde gebieden bepaalt of er sprake is van een Natura-2000-activiteit. Voor stikstof wordt dit bepaald door het uitvoeren van een AERIUS-berekening. Team lucht beoordeelt deze berekening.

Aandachtspunten

In ons archief is voor deze locatie een in 2019 uitgevoerd nader onderzoek naar vleermuizen bekend (Bureau stadsnatuur, 2019). Hieruit blijkt dat de zuidoosthoek van de locatie onderdeel uitmaakt van een vliegroute voor vleermuizen. Hoewel deze niet is vastgesteld in het recente vleermuisonderzoek, is het aannemelijk dat de route nog steeds van belang is voor vleermuizen. Wij adviseren verlichting tijdens de werkzaamheden en in de permanente situatie hier zo min mogelijk toe te passen. Mocht verlichting toch noodzakelijk zijn, maak dan gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting.

Stikstof OZHZ:

Luchtkwaliteit: De paragraaf luchtkwaliteit is akkoord bevonden.
Geur: De paragraaf geur is akkoord bevonden.
Stikstofdepositie: De paragraaf stikstofdepositie is akkoord bevonden.

Aandachtspunten

1. De aanlegfase is berekend in 2027, het is hierdoor van belang dat werkzaamheden ook pas in dat jaar starten.

Bodem OZHZ:

In de "Herontwikkeling voormalig gemeentehuis Heerjansdam" wordt in paragraaf 6.6 aandacht besteed aan het aspect bodem. Voor de geplande wijzigingen zijn bodemonderzoeken uitgevoerd.

Geadviseerd wordt om dit op te nemen in de tekst:

Beoordeling aspect bodem

Het bodemonderzoek is naar behoren en conform de NEN-richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem **geen bezwaar** voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Activiteit bouw

Het bodemonderzoek wordt ook in het kader van een omgevingsvergunning met de activiteit bouw getoetst. Dit is een ander wettelijk toetsingskader.

Hierbij wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de toekomstige omgevingsvergunning voor nieuwbouw.

Overige regels bodem

Wij wijzen u erop dat op grond van het Bal en/of het Omgevingsplan nog andere regels van toepassing kunnen zijn voor de (Milieubelastende) activiteiten die u uit gaat voeren. Er is in het kader van deze beoordeling niet getoetst of dat het geval is.

Activiteiten en milieuzonering OZHZ:

Paragraaf is akkoord.

4. Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen wordt door het team Ruimtelijke Ordening **positief** geadviseerd op de aanvraag. Er is geen grond om de omgevingsvergunning te weigeren voor de activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit bouwen (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)

CONCEPT

C) Overwegingen - Bouwactiviteit technische toets (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet)

In deze bijlage worden de activiteit gebonden overwegingen met de daarbij behorende verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

- Bouwactiviteit technische toets (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet)

1. Besluit bouwwerken leefomgeving

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

2. Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen wordt door het team Ruimtelijke Ordening **positief** geadviseerd op de aanvraag. Er is geen grond om de omgevingsvergunning te weigeren voor de activiteit:

- Bouwactiviteit technische toets (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet)

C) Overwegingen – Omgevingsplanactiviteit werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid uitvoeren (5.1 lid 1 onder a Ow)

In deze bijlage worden de activiteit gebonden overwegingen met de daarbij behorende verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid uitvoeren (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)

Het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde heeft te maken met onderstaande bestemmingen welke op het perceel zitten. Deze zijn eerder ook behandeld onder de omgevingsplanactiviteit bouwen.

Artikel 19 Waarde - Archeologie

- In artikel 19.2.1 is bepaald dat op deze gronden ten behoeve van de in artikel 19.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Hiervoor is een archeologisch onderzoek voor gedaan, het gebied is vrijgegeven

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

- In artikel 22.2 is bepaald dat ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- o uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden;
- o de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

Hiervoor dient er een watervergunning voor aangevraagd te worden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen wordt door het team Ruimtelijke Ordening **positief** geadviseerd op de aanvraag. Er is geen grond om de omgevingsvergunning te weigeren voor de activiteit:

Bouwactiviteit technische toets (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet)

D) Mededelingen

1. Aanwijzingen

Eventuele aanwijzingen van het bouwtoezicht, wegbeheerders, alsmede van de politie en van de brandweer dienen strikt te worden opgevolgd;

2. Kabels en leidingen

Het is verstandig om uw bouwplan in een vroeg stadium te bespreken met kabel-, leiding-, en grondbeheerders. U kunt hierover bijvoorbeeld contact opnemen met het Kadaster, KLIC(WION).

3. Communicatie met omwonenden

Door uw bouw- en/of sloopactiviteiten kunnen omwonenden direct of indirect enige hinder ondervinden. Aanbevolen wordt om tijdig uw omgeving hierover (schriftelijk) te informeren en daarin een contactpersoon te vermelden als er vragen zijn. Een kopie van deze brief ontvangen wij graag via toezicht@zwijndrecht.nl en beheer@zwijndrecht.nl;

4. Vooropname naburige panden/woningen

Als bij de uitvoering van uw bouw- en/of sloopwerkzaamheden (ernstige) trillingen worden veroorzaakt (bijvoorbeeld door heikwerk en/of zware machines) en/of er een diepe bouwput moet worden gegraven en drooggemaakt via bemaling, kan hierdoor schade en/of verzakking ontstaan (of worden verergerd) bij naburige panden/woningen. Wij adviseren u (dan wel uw aannemer) om vooraf met een onafhankelijk bureau een bouwkundige opname (schouw) van de nabije panden en woningen uit te voeren en controlemaatregelen overeen te komen om later eventuele ontstane schade vrij objectief te kunnen vaststellen.

5. De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:

- Als blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend of dat gegevens of bescheiden als bedoeld in de voorschriften van deze omgevingsvergunning, niet tijdig zijn overgelegd;
- Als blijkt dat de vergunninghouder niet heeft voldaan aan de overige voorschriften van deze omgevingsvergunning;
- Indien niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een begin met de werkzaamheden is gemaakt;
- Indien de werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stil hebben gelegen;
- Op verzoek van de vergunninghouder.

6. Overschrijven vergunning op naam van een ander

De omgevingsvergunning kan op verzoek van degene op wiens naam de vergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgenden, worden overschreven op naam van een ander dan degene op wiens naam de vergunning is gesteld.

7. Perfluorooctaanzuur (PFOA) en Perfluoroktaansulfanaat (PFOS).

In de regio Zuid-Holland Zuid is de bodem verdacht op aanwezigheid van perfluorooctaanzuur (PFOA) en Perfluoroktaansulfanaat (PFOS). PFOA en PFOS maken onderdeel uit van de stoffenfamilie *poly- en perfluoralkylstoffen* (PFAS). De locatie is echter gelegen in zone 1, waar alle gemeten concentraties ruim onder de humane risicogrenzen liggen. Dit is de reden dat wij van oordeel zijn dat de aanwezigheid van PFOA in de bodem geen bezwaar vormt om de omgevingsvergunning te verlenen. De aanwezigheid van PFOA in de grond geeft mogelijk wel beperkingen bij hergebruik van eventueel vrijkomende grond.

Hergebruik grond

Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit, de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid en de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Tijdelijk handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van december 2023.

8. Riolaansluiting op gemeentelijke riolering

Aanvragen

Voor het aansluiten van een nieuwe pand/woning of gerenoveerd pand/woning op de gemeentelijke riolering moet u een aanvraag doen bij de gemeente. Dit geldt ook als u het riool wilt vervangen. Een aansluiting op de gemeentelijke riolering mag u namelijk niet zelf maken. Het aanvraagformulier hiervoor kunt u vinden op de website van de gemeente (https://www.zwijndrecht.nl/Alle_onderwerpen/Bouwen_en_verbouwen/Riolering). Deze aanvraag dient uiterlijk 6 weken voor de gewenste aansluitdatum te zijn ingediend bij de gemeente.

Aansluitelisen

Uw riolering moet aan verschillende eisen voldoen, voordat de gemeente uw riolering aansluit op de gemeentelijke riolering. Deze aansluitelisen staan ook op bovenstaande website.

Aansluitkosten

De kosten voor aanleg of wijziging van de riolering, zowel op eigen terrein als in openbaar terrein, zijn volledig voor rekening van de eigenaar. Voordat de gemeente overgaat tot het aansluiten van de particuliere afvoerleiding op de gemeentelijke riolering, moet de door de gemeente opgestelde nota zijn betaald.

9. In gebruik nemen openbare (gemeente)grond / route bouwverkeer / schade aan openbaar terrein en riolering

Indien en voor zover het voor de (veilige) uitvoering van de bouw- of sloopwerkzaamheden noodzakelijk is om (tijdelijk) terreinafscheidingen (bouwhekken o.d.) dan wel andere zaken (zoals materialen, zand/grond, werktuigen, hijskranen, loodsen, containers e.d.) op openbare grond te plaatsen en/of wegen tijdelijk geheel of gedeeltelijk af te sluiten, dient daarvoor vooraf (minimaal 4 weken) een verzoek om toestemming te worden ingediend (let op samenhang met voornoemd artikel 7.15 BBL [Landelijke Richtlijn Bouw- en sloopveiligheid]). Neem hiervoor contact op met de afdeling Realisatie, teams Leefbaarheid en Techniek (beheer openbare ruimte) via het algemene nummer van de gemeente 14 078 en/of beheer@zwijndrecht.nl. <zie volgende bladzijde>

Voor het in gebruik nemen van openbare (gemeente)grond zijn precariorechten verschuldigd!

Alle maatregelen welke redelijkerwijs door de wegbeheerder verlangd kunnen worden om schade te voorkomen aan openbare grond / gemeentelijke eigendommen / de openbare riolering, welke het gevolg zou kunnen zijn van de werkzaamheden, dienen onverwijld te worden getroffen.

Route bouwverkeer

Als voor de uitvoering van de bouw- en/of sloopwerkzaamheden groot en/of zwaar bouwverkeer noodzakelijk is (bijvoorbeeld heistellingen, paalwagens, betonmixers), moet vooraf de bouwverkeerroute worden afgestemd met de afdeling Verkeer, via e-mail: verkeer@zwijndrecht.nl.

Voor- en naschouw openbare ruimte

Bij de uitvoering van uw bouw- en/of sloopwerkzaamheden (vooral bij gebruik van groot en zwaar materieel) kan schade ontstaan aan de openbare ruimte (bestratingen, groenvoorzieningen etc.). Voor de aanvang van de werkzaamheden en na voltooiing daarvan moet een voor- dan wel naschouw van de openbare ruimte worden uitgevoerd. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling Realisatie, team Techniek (beheer openbare ruimte) via het algemene nummer van de gemeente en/of beheer@zwijndrecht.nl.

Wegafsluitingen

Straten, wegen, uitritten, fiets- en voetpaden mogen niet zonder toestemming worden afgesloten. U moet deze straten, wegen, uitritten, voet- en fietspaden zodanig openstellen en opengesteld houden voor verkeer, dat een verantwoorde doorgang en verkeersafwikkeling is gewaarborgd. De calamiteitendiensten en bewoners moeten alle wegen en straten ongehinderd kunnen bereiken.

Als de bereikbaarheid gedeeltelijk gewaarborgd kan worden met een halve wegafsluiting (incl. fietspaden), dan moet het proces 'Halve wegafsluitingen' in werking worden gesteld. Als de bereikbaarheid niet gewaarborgd kan worden, dan moet het proces 'Volledige wegafsluitingen' in werking worden gesteld.

Proces halve wegafsluitingen

Uiterlijk zeven dagen voordat de werkzaamheden aanvang nemen moet een gedeeltelijke wegafsluiting (incl. fietspaden) worden aangevraagd bij onderstaande contactpersoon. De aanvraag moet bevatten: een tekening conform het Handboek Wegafzetting CROW96B, een eventuele omleiding en een planning. De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de volledigheid van de tekening en andere omléidingen/wegafsluitingen in de omgeving.

Proces volledige wegafsluitingen

Als de bereikbaarheid niet gewaarborgd kan worden dan moet het proces van volledige wegafsluiting van de gemeente Zwijndrecht in werking worden gesteld: Uiterlijk achttien dagen voordat de werkzaamheden een aanvang nemen moet een volledige wegafsluiting (incl. fietspaden) worden aangevraagd bij onderstaande contactpersoon. De aanvraag moet bevatten: een tekening conform het Handboek Wegafzetting CROW96B, een eventuele omleiding en een planning.

De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de volledigheid van de tekening en andere omléidingen/wegafsluitingen in de omgeving. Hiervoor moet u contact opnemen met afdeling Verkeer van de gemeente Zwijndrecht, via e-mail: verkeer@zwijndrecht.nl.

Openbare riolering

Bij het opslaan van zand en/of grond in de openbare ruimte dienen maatregelen te worden getroffen ter voorkoming van verzanding/vervuiling van de openbare riolering/straatkolken (bijvoorbeeld zand/grond storten op en afdekken met grondzeil en regelmatig tijdens en direct na gebruik aanvegen).

10. Waterberging

Vanaf 1 januari 2024 geldt dat er een waterberging moet worden aangelegd bij alle nieuwbouw en uitbreidingen van bestaande bouw/verhard oppervlak. Een waterberging zorgt ervoor dat hemelwater niet direct (vertraagd) op de riolering wordt afgevoerd. Hierdoor komt er tijdens een regenbui minder regenwater in de riolering en wordt de kans op wateroverlast kleiner. Een waterberging moet worden aangelegd:

- bij alle nieuwbouwprojecten voor woningbouw, kantoren en bedrijven;
- als het verharde oppervlak van een stuk grond, dat niet voor wonen wordt gebruikt, met meer dan 30% wordt uitgebreid en het aantal vierkante meters meer wordt dan 250m².

Bij de uitbreiding van een bestaande woning hoeft geen waterberging te worden aangebracht.

Deze waterberging moet een grootte hebben van:

- 50 liter per m² bebouwd oppervlakte voor privéterrein.
- 50 liter per m² verhard oppervlak voor overige terreinen.

Meer informatie hierover kunt u vinden op de website van de gemeente:

https://www.zwijndrecht.nl/Alle_onderwerpen/Duurzaamheid/Grondwaterloket/Grond_en_hemelwater_afvoeren

Deze omgevingsvergunning is alleen verleend voor de genoemde activiteiten en is behoudens rechten van derden en andere eveneens vereiste activiteiten en/of vergunningen!

(zoals o.a.: rechten van eigendom, overpad of andere vergunningen van de gemeente of een ander bevoegd gezag).