

## Raadsvoorstel en -besluit

2022-0178597

Robert Kreukniet  
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling  
23/12/22  
221207 - GRO Lindtsedijk PIER14  
kantoorlofts 2.3.pdf

### **(Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen Kantoren Pier 14**

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten:

1. Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen inzake de omgevingsvergunning (met zaaknummer 2022-096-U ) voor de bouw van 2 kantoorlofts (Pier 14), (met inachtneming van het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 07-12-2022);
2. Indien gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing, deze ontwerp-verklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

## **Toelichting**

### Inleiding

Op 31 mei 2022 is er door Nautisch Maritiem Zwijndrecht Beheer B.V. een aanvraag omgevingsvergunning (met zaaknummer 2022-096-U) ingediend voor de bouw van twee kantoorlofts aan de Lindtsedijk te Zwijndrecht (project Pier 14).

Er is een mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het plan door de aanvraag te beschouwen als een aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is een verklaring van geen bedenking (verder: vvgb) van u benodigd.

De voorliggende kantoorlofts zijn onderdeel van het plan Pier 14 dat ruimte geeft aan een cluster van nautisch maritieme bedrijven aan de Lindtsedijk 14 (voormalig Loveld/Schokbeton terrein). Deze clustervorming draagt bij aan de regionale keten van nautisch maritieme bedrijven. Het zijn bedrijven die actief zijn in ontwerp en innovatie van schepen, alsmede scheepsonderhoud, maar ook vervoer van personen over water en ondersteunende diensten en producten voor de maritieme industrie en scheepvaart. De diversiteit van bedrijven zorgt voor een krachtige samenwerking en verbinding.

Een deel van het plan voorziet in zelfstandige kantoorruimte voor maritieme bedrijven die graag direct nabij hun maritieme maak- en handelsbedrijven en maritieme dienstverleners zitten. Het overgrote deel van de kantoorruimte is ten behoeve van de op het terrein aanwezige bedrijven.

De ontwikkeling van het brede cluster van de nautisch georiënteerde bedrijven zorgt er ook voor dat er intensiever gebruik wordt gemaakt van kades en water. Daarnaast vindt er vergroening plaats wat bijdraagt aan de verduurzaming van het huidige terrein.

### Beoogd effect

Het afgeven van de (ontwerp) vvgb voor het vervolgen van de omgevingsvergunningsprocedure om het realiseren van de kantoren aan de Lindtsedijk mogelijk te maken.

### Argumenten

#### 1a Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De gewenste planontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo en hoofdstuk 6 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan, indien de activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, een omgevingsvergunning worden verleend. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden ingegaan op diverse milieuaspecten (geluid, externe veiligheid, bodem, lucht, water, ecologie, archeologie, et cetera), de maatschappelijke en financieel-economische uitvoerbaarheid en het relevante beleidskader.

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan alle ruimtelijk relevante aspecten. Voor de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, wordt verwezen naar bijlage 1.

#### 1b Na instemming met de ontwerp-vvgb wordt de procedure vervolgd

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het volgende bepaald. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op de activiteit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, is een voorwaarde verbonden aan de vergunningverlening. De vergunning mag door het college pas worden verleend nadat de raad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij tegen het afwijken van het bestemmingsplan geen bedenkingen heeft.

## **(Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen Kantoren Pier 14**

---

Op grond van artikel 2.27, lid 1 Wabo juncto 6.5, lid 1 Bor is het noodzakelijk dat u verklaart geen bedenkingen te hebben tegen de omgevingsvergunning.

Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met de ontwerp-vvgb. Na instemming met onderhavig voorstel wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken.

### **2. Definitieve verklaring van geen bedenkingen**

Indien geen zienswijzen worden ingediend, zijn er geen redenen om uw raad nog apart het definitieve besluit te laten nemen. De ontwerpverklaring wordt dan omgezet in een definitieve verklaring. Hiermee wordt de doorlooptijd van de procedure verkort zonder dat dit ten koste gaat van een juridisch correcte afwikkeling.

### **Kantttekeningen**

In de koopovereenkomst van Lindtsedijk 14 (2020-0155225) zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot het gebruik. Er zal een cluster van bedrijven worden ontwikkeld dat werkzaam is op het gebied van nautisch maritieme en aanverwante bedrijvigheid en ook een opvolgende koper/gebruiker dient aan deze kwalificatie te voldoen.

In de omgevingsvergunning zal een voorwaarde worden opgenomen dat de verhuur van de (zelfstandige) kantoorruimte alleen is toegestaan aan nautisch maritieme en aanverwante bedrijven.

### **Extern draagvlak**

Op woensdag 30 november 2022 is er door initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd.

### **Duurzaamheid**

De kantoren worden gasloos uitgevoerd en zijn aangesloten op elektriciteit.

Binnen het ontwerp worden warmtepompen en vloerverwarming toegepast.

Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen zoveel als mogelijk op het dak van de kantoren met als ambitie nul-op-de-meter.

In overleg met een landschapsarchitect/ecoloog worden de lokale ecologische kwaliteiten versterkt. Langs de Schokhaven richting de horecabestemming wordt het openbaar gebied zoveel als mogelijk met groen ingericht net als de gebieden tussen de kantoren (impressie-bijlage 3).

### **Aanpak/uitvoering/evaluatie**

Na afgifte van de ontwerp-vvgb zullen de volgende stappen worden uitgevoerd:

- bekendmaking van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning in het Gemeenteblad en in het stadsnieuws van de Brug;
- de ontwerp-vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning worden met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Ook zullen de stukken elektronisch ter beschikking worden gesteld (via de website van de gemeente);

- gedurende de terinzage termijn kan een ieder zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders;
- de overlegpartners zullen worden geïnformeerd over de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning;
- Indien geen zienswijzen worden ingediend, zijn er geen redenen om uw raad nog apart het definitieve besluit te laten nemen.

De ontwerp-verklaring wordt dan omgezet in een definitieve verklaring. Dit wordt door middel van een brief aan u medegedeeld.

Hiermee wordt de doorlooptijd van de procedure bekort zonder dat dit ten koste gaat van een

## ***(Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen Kantoren Pier 14***

---

juridisch correcte afwikkeling.

Wanneer er wel zienswijzen worden ingediend, zal een definitief voorstel aan de raad worden voorgelegd. Indien er geen

zwaarwegende zienswijzen worden ingediend, zulks ter beoordeling van de raad, beveelt het college de raad aan de formele

vaststelling van de verklaring op dezelfde avond te laten plaatsvinden als waarop de carrouselbespreking wordt gehouden;

- Tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep en hoger beroep worden ingesteld.

### Communicatie/publicatie/participatie

In het Gemeenteblad en in het stadsnieuws van de Brug zal bekend worden gemaakt wanneer de ontwerp-vvvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd gaan worden.

### Personeel/organisatie/SCD

n.v.t.

### Financiën

De ambtelijke begeleiding van de procedure behoort tot de normale werkzaamheden welke bekostigd worden door het heffen van leges.