

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Documentnummer: D-19-1921956

Aanvraag

Wij hebben op 21 december 2018 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Città Real Estate B.V., met omschrijving: "het verbouwen van het pand tot 6 appartementen". Deze aanvraag gaat over de locatie: Wolwevershaven 39 Dordrecht.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-18-345260

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Veranderen Rijksmonument (art. 2.1, lid 1 onder f Wabo);
- Slopen binnen Rijks Beschermd Stadsgezicht (art. 2.1, lid 1 onder h Wabo);
- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo).

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Beoordeling Integriteit

Voor het plan of project is de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (wet Bibob) van toepassing. Ten behoeve van de toetsing van de integriteit van de aanvrager en houder van de omgevingsvergunning is er getoetst aan de wet Bibob.

Beschikking vergunningvrij gedeelte

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning niet te verlenen voor de volgende activiteit:

- Slopen binnen Rijks Beschermd Stadsgezicht (art. 2.1, lid 1 onder h Wabo)

Voor deze activiteit is namelijk slechts omgevingsvergunning vereist als er werkzaamheden wordt uitgevoerd die zonder vergunning verboden zijn. De aanvraag omvat geen werkzaamheden waarvoor de aangevraagde activiteit een vergunning vereist. Wij kunnen daarom geen vergunning verlenen voor deze door u aangevraagde activiteit.

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Veranderen Rijksmonument (art. 2.1, lid 1 onder f Wabo)

Wij hebben voorts besloten om de daarbij benodigde afwijkingen te verlenen zoals benoemd in de activiteitgebonden bijlagen.

Wij hebben voorts besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlagen.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In bijlage A zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze beschikking.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt (bijlage B en volgende). In die bijlagen zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit of geval waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3. van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Advies over de aanvraag

Op grond van artikel 6.2 van het Bor, is de Welstandscommissie aangewezen als adviseur. Wij hebben het advies van deze adviseur ontvangen en in de beschikking verwerkt.

Samenhangende activiteiten

De volgende activiteit is aan de aanvraag toegevoegd:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Deze activiteit maakt, op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, automatisch onderdeel uit van de aanvraag wanneer 'Bouwen' in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in voldoende mate aanwezig.

Ontwerpbeschikking

Tussen 23 september 2019 en 4 november 2019 ligt een ontwerp van de beschikking ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a van de Awb ter inzage is gelegd.

Beroep instellen

De aanvrager en belanghebbenden, die zienswijzen naar voren hebben gebracht tegen de ontwerpbeschikking of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, kunnen tegen deze beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd.

Dit kan bij Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam).

Het beroepschrift moet zijn voorzien van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor is een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Bij een spoedeisend belang dat dit besluit niet in werking treedt, kan een belanghebbende, die een beroepschrift heeft ingediend, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal een verzoek om voorlopige voorziening instellen bij genoemde rechtbank via de website <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Naar-de-rechter/Rechtszaak-starten>. Daarvoor is een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen.

In de activiteitgebonden bijlagen hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht,
namens dezen,

A.U.C.J. van Beurden

manager unit Strategie en Relatiebeheer van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Besluitdatum: XX XX XX

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag
die is geregistreerd onder nummer: Z-18-345260

Gegevens en bescheiden

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

1. Aanvraagformulier, d.d. 21 december 2018
2. Tekeningen
 - B-01 Bestaand gevels en situatie, d.d. 06-05-2019
 - B-02 Bestaand kelder en begane grond, d.d. 06-05-2019
 - B-03 Bestaand 1^e verdieping, 2^e verdieping en dak, d.d. 06-05-2019
 - B-04 Bestaand doorsneden A, B en C, d.d. 20-12-2018
 - SL-01 ingrepen gevels, d.d. 06-05-2019
 - SL-02 ingrepen Kelder begane grond, d.d. 06-05-2019
 - SL-03 ingrepen 1^e, 2^e verdieping en dak, d.d. 06-05-2019
 - SL-04 ingrepen doorsneden A, B en C, d.d. 06-05-2019
 - B-101 Nieuw gevels en situatie, d.d. 06-05-2019
 - B-102 Nieuw kelder en begane grond, d.d. 18-06-2019
 - B-103 Nieuw 1^e verdieping, 2^e verdieping en dak, d.d. 18-06-2019
 - B-104 Nieuw doorsneden A, B en C, d.d. 18-06-2019
 - B-105 Stijlkamers begane grond W3, d.d. 18-06-2019
 - B-106 Stijlkamers 1^e verdieping W3, d.d. 18-06-2019
 - B-107 Isolatie gevels en vloeren, d.d. 06-05-2019
 - B-108 Entree 1^e verdieping, d.d. 20-12-2018
 - D-01 Principe details W3, d.d. 18-06-2019
 - BB-02 Plattegronden tbv fotoboek, d.d. 20-12-2018
 - Ins -1 3D doorsnede installaties, d.d. 18-06-2019
 - E60 DO-00.0 Beg grond kelder entresol, d.d. 07-06-2019
 - E60 DO-01.0 1e verdieping, d.d. 20-12-2018
 - E60 DO-02.0 2e verdieping, d.d. 20-12-2018
 - W53 en 57-DO-00.0 Beg grond kelder entresol, d.d. 20-12-2018
 - W53 en 57-DO-01.0 1e verdieping, d.d. 20-12-2018
 - W53 en 57-DO-02.0 2e verdieping, d.d. 20-12-2018
3. Rapporten
 - Bouwhistorische opname, d.d. 17-12-2015
 - VEP 16.002 bouwkundige opname (buurpanden), d.d. 03-02-2016
 - Fotoboek, d.d. 20-12-2018
 - BB-01 berekening toetsing bouwbesluit, d.d. 20-12-2018
 - Bestaande buitenkozijnen opnamerapport, d.d. 20-12-2018
 - Rapport verantwoording ingrepen, d.d. 8-06-2019

4. Constructie

Onderstaande documenten zijn voor kennisgeving genomen en zijn niet beoordeeld:

- Funderingsonderzoek WWH 38-39 d.d. 10-02-2016.

Onderstaande documenten zijn beoordeeld als uitvoeringsdocumenten. Bij de controle op basis van het door ons vastgestelde toetsingsbeleid is geen aanleiding gevonden tot op- of aanmerkingen:

- Constructie detail 14 en 22 d.d. 26-04-2019;

- 17777 Berekeningen constructie rev 3 d.d. 30-08-2019.

Alle overige niet genoemde documenten, die ingediend zijn met betrekking tot de constructie, kunnen als niet goedgekeurd beschouwd worden.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-18-345260

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

Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Deze activiteit gaat over het verbouwen van het pand naar 6 appartementen en het plaatsen van een nieuwe lift.

Overwegingen

BOUWBESLUIT

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Met inachtneming van artikel 1.12 van dit besluit is naar ons oordeel in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. De activiteit 'Planologisch afwijken' maakt daarom onderdeel uit van deze aanvraag.

Uit de beoordeling van die activiteit blijkt dat de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden weggenomen.

BOUWVERORDENING

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

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

In het kader van Beschermd Stadsgezicht heeft de Cluster Ruimtelijke Kwaliteit, team Erfgoed van de gemeente Dordrecht pré-advies uitgebracht.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij samen met dit pré-advies op 21 januari 2019, 13 mei 2019 en 8 juli 2019 voor advies voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie.

Deze commissie heeft in de laatstgenoemde vergadering geoordeeld dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, mits wordt voldaan aan de hieronder genoemde voorschriften. Wij hebben ingestemd met het advies van de Welstands- en Monumentencommissie.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kan zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

Voorschriften als gevolg van de beoordeling door de Welstands- en Monumentencommissie:

1. Voor de ramen voorgevel wordt een proefopstelling gemaakt die ter goedkeuring aan het vakteam Erfgoed wordt voorgelegd;
2. Voor het exterieur en het interieur van de stijlkamers wordt een historisch kleuronderzoek gedaan (waar mogelijk). Het daarop gebaseerde kleurenvorstel wordt ter goedkeuring aan het vakteam Erfgoed voorgelegd;
3. De marmeren vloer in entree en gang wordt voorafgaand aan uitname gedocumenteerd. Voorstel voor principes van vervangen en herstel wordt ter goedkeuring aan het vakteam Erfgoed voorgelegd;
4. Voorwaarden vanuit bouwhistorisch rapport zijn: Onderzoek naar de raveling van een binnentrapje bij het portaal-vertrekje middenachter in de kelder, nabij de toegang vanuit de achtertuin door bouwhistoricus van de gemeente. Behouden van 'gebroken deur' in ruimte 0.205, herstel van het plafond in ruimte 0.211 en behoud van de schetsen boven twee deuren en de achthoekige rozet in 0.211.
5. De cultuurhistorisch waardevolle onderdelen worden beschermd tijdens de bouw. De beschermende maatregelen dienen voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring worden voorgelegd aan het vakteam Erfgoed;
6. Het vakteam Erfgoed zal door de vergunninghouder nauw bij de uitvoering betrokken worden. Het bestek wordt ter controle aan het vakteam Erfgoed voorgelegd en iemand van het vakteam Erfgoed wordt uitgenodigd voor de bouwvergaderingen en ontvangt de verslagen hiervan;
7. De ingrepen in het dakvlak in ruimte 2.314 kunnen niet groter worden gemaakt dan de bestaande ingrepen in het dakvlak (de bestaande dakkapel). Ook voorstelbaar is de bestaande dakkapel te laten zitten. De ingrepen in het dakvlak in ruimten 2.608 (slaapkamer) en 2.609 (keuken) zijn nog te groot, denkbaar is het halve oppervlakte van wat getekend is;
8. het aanleveren van een werkomschrijving en restauratievisie op de aanpak van alle monumentale onderdelen van het pand, zowel exterieur als interieur (oa voorgevel, schilderssystemen, metselwerkherstel, voegwerk, stucwerk etc). Deze voor start van de bouw ter goedkeuring voorleggen aan het vakteam Erfgoed en de commissie.

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking. In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - a. de omgevingsvergunning voor het bouwen,
 - b. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
3. Uiterlijk twee werkdagen voordat met de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan:
Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
t.a.v. Unit Integraal Toezicht A en B
Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.
Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-18-345260

4. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan: Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

t.a.v. Unit Integraal Toezicht A en B

Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.

Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-18-345260

Het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik gegeven of genomen zolang die 'gereedmelding' niet schriftelijk is gedaan.

5. Hinder (als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit) zoals het veroorzaken en/of het verspreiden van stank, stof, vocht, irriterend materiaal, geluid en trilling dient te worden voorkomen. Hieraan kunnen tijdens de uitvoering nadere eisen worden gesteld.

Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden worden de onderstaande dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde:	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur:	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Bij overschrijding van deze dagwaarden en/of de maximale blootstellingsduur of indien de werkzaamheden vóór 7:00 uur en/of ná 19.00 uur plaatsvinden, dient u een ontheffing bij de gemeente aan te vragen. Deze "ontheffing geluidhinder" vraagt u aan via de website van de gemeente.

Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.

Indien aannemelijk is dat niet aan bovenstaand voorschrift kan worden voldaan, dient een trillingenonderzoek worden uitgevoerd en uit het onderzoek benodigde maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen dienen in het veiligheidsplan te zijn opgenomen.

6. Bij uitvoering van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden dient u voorts rekening te houden met de plichten die voortvloeien uit hoofdstuk 1, paragraaf 1.6 en hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.

2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, 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.

Deze vergunning sluit bijvoorbeeld niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de (omgevings-) vergunning en/of melding die u mogelijk nodig heeft voor:

- het slopen van (gedeelten van) bouwwerken;
- woningonttrekking, -splitsing, -samenvoeging of -vorming;

Deze sloopmelding en aanvraag om splitsingsvergunning dient u separaat te doen dan wel in te dienen. U kunt daartoe contact opnemen met de gemeente, telefoon 14 078.

3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken.

Dit kan onder meer indien:

- de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
- de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd;
- een negatief advies is afgegeven door het openbaar bestuur op de toetsing aan de Wet bevordering integriteitsbeoordeling (wet Bibob).

4. Een bouwwerk moet, met inbegrip van de daarmee verband houdende (bouw)werkzaamheden, voldoen aan alle voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning is al aan veel van die voorschriften beoordeeld. Toch blijven er nog voorschriften over die pas tijdens of na het bouwen kunnen worden beoordeeld. Dit betekent dat het uw verantwoordelijkheid is om er tijdens het bouwen voor te zorgen dat er niet in strijd wordt gebouwd met de voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Hierbij geldt overigens dat er niet in afwijking van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd.

5. Voor het permanent bereikbaar en/of beschikbaar blijven van de openbare weg, dient u vóór de start van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden, contact op te nemen met de gemeente:

Cluster Wijken, team Bereikbaarheid, telefoon 14 078.

Voor het in gebruik nemen van de openbare ruimte heeft u een APV-vergunning "gebruik openbare ruimte" nodig. U vraagt deze aan via de website van de gemeente Dordrecht.

6. De voor het bouwwerk benodigde adressering wordt middels een afzonderlijk besluit vastgesteld. LET OP: Deze adressering treedt pas officieel in werking nadat u het (ver)bouwwerk bij ons 'gereed heeft gemeld'. Zie hiervoor onder: Verplichtingen.

7. Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585. U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.

Bijlage C

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-18-345260

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende mededelingen vermeld voor de activiteit:

Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Deze activiteit gaat over afwijken van het bestemmingsplan 'partiële herziening regeling parkeren in bestemmingplannen Dordrecht' als gevolg van het niet in voldoende parkeergelegenheid kunnen voorzien en in stand kunnen houden op het bouwperceel.

Overwegingen

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Historische Binnenstad". De aanvraag valt binnen de bestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' en 'Waarde – Archeologie'.

Voorts is de aanvraag ook getoetst aan het bestemmingsplan "partiële herziening regeling parkeren in bestemmingplannen Dordrecht". De aanvraag is in strijd met artikel 5.1 van dit bestemmingsplan, voor wat betreft het niet in voldoende parkeergelegenheid kunnen voorzien en in stand kunnen houden op het bouwperceel.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1^o van de Wabo kan 'binnenplans' worden afgeweken van het bestemmingsplan voor zover het bestemmingsplan in die bevoegdheid voorziet.

Afwijken van het bestemmingsplan "partiële herziening regeling parkeren in bestemmingplannen Dordrecht" is voor deze aanvraag mogelijk met toepassing van artikel 5.3 van dit bestemmingsplan. Wij kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1, indien het voldoet aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

MOTIVERING AFWIJKEN

Vanuit planologisch oogpunt wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan deze aanvraag. Het tekort aan parkeerbehoefte voor de bewoners wordt door middel van een afnameverplichting van abonnementen opgelost. Dit is aangetoond door het aangeleverde huurcontract en het aangeleverde koopcontract voor parkeerplaatsen op respectievelijk het parkeerterrein Gravenstraat en het buitenterrein behorende bij het appartementencomplex Wolwevershaven 25-29.

CONCLUSIE

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan deze activiteit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, 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.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd;
 - een negatief advies is afgegeven door het openbaar bestuur op de toetsing aan de Wet bevordering integriteitsbeoordeling (wet Bibob).

Bijlage D

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-18-345260

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en mededelingen vermeld voor de activiteit:

Veranderen Rijksmonument (art. 2.1, lid 1 onder f Wabo)

Deze activiteit gaat over het verstoren en wijzigen van het rijksmonument.

Overwegingen

RIJKSMONUMENT

Het pand geadresseerd Wolwevershaven 39 is op 9 maart 1966 aangewezen als Rijksmonument, monumentnummer 13974. Voor het verstoren en wijzigen van het monument kan slechts omgevingsvergunning worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet (artikel 2.15 Wabo).

MONUMENTENZORG

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

De RCE dient om advies te worden gevraagd indien de activiteit betrekking heeft op:

1. het slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard;
2. het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument, of
3. het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

Het plan of project behoort tot deze categorie omdat het monument wordt afgebroken, gereconstrueerd of er wordt een nieuwe bestemming aan gegeven.

De RCE heeft op 11 maart 2019 bezwaar geuit tegen het project op basis van de tekeningen van 21 december 2018. De opmerkingen van de RCE zijn verwerkt in de set tekeningen van 6 en 7 mei 2019 behalve:

1. de houten wand tussen 1.307 en 1.306;
2. ingreep daken deels (dakterrassen);
3. een werkomschrijving van alle herstellingen (nav een technische opname).

Voor wat betreft deze drie opmerkingen nemen wij het advies van de RCE niet over. Dit motiveren wij als volgt.

1. de houten wand tussen 1.307 en 1.306
De welstands- en monumentencommissie hebben op 13-05-2019 positief geadviseerd over de ingreep in de houten wand. Het materiaal blijft behouden en de maat van de opening is ook akkoord.
2. ingreep daken deels (dakterrassen)
De ingreep in het dakenlandschap is terug gebracht tot 2 dakterrassen en 7 locaties met dakramen. Hierdoor hebben de woningen 3 en 6 een buitenruimte. Dat is een meerwaarde voor de woningen. Het dakbeschot van het dakterras op het achterhuis is al vervangen door beplating. Het totaal van de ingrepen is ongeveer 11% van het dakoppervlak en is daarmee beperkt.
Het aantal en omvang van de dakramen is terug gebracht (van 3 naar 2 voor de slaapkamers) en het raam boven de keuken in appartement 6 blijft fors, het wordt tussen de kapconstructie geplaatst.
Het dakterras op het voorhuis gaat door de structuur van de kapconstructie heen. De houten spantbenen worden verwijderd en vervangen door een staalconstructie.

De detaillering is aangepast nav de gemaakte opmerkingen. Geadviseerd wordt om de verwijderde spantbenen in het pand te behouden voor hergebruik. Een deel van de pannen is eerder vervangen door rode pannen. Door de dakingrepen kan meer met dezelfde zwarte pannen worden gewerkt. De mate van de nu voorgestelde dakingrepen is voor Erfgoed denkbaar.

3. een werkomschrijving van alle herstellingen (n.a.v. een technische opname)
Een werkomschrijving zit niet bij de ingediende stukken. In de afgelopen jaren zijn een aantal restauraties aan het pand uitgevoerd, maar niet afgerond met een nieuwe inrichting en gebruik. Zowel de voorgevel als de achtergevel zijn gerestaureerd. Daar zijn kozijnen deels hersteld. De kap is deels vervangen en geheel geïsoleerd. Daarbij is ook een deel van de pannen vervangen. In het achterhuis van het rechterpand zijn nieuwe vloeren gelegd. Een deel van de vloerdelen is nog niet hersteld, maar wel de hoofdconstructie met onder andere een moer- en kinderbintenconstructie. De gevels van de binnenplaats vertonen de meeste gebreken door het ontbreken van ramen en door gaten die in het verleden zijn aangebracht. De architect past nieuwe kozijnen met HR++ glas toe waar kozijnen ontbreken maar laat de nog aanwezige kozijnen zitten waar mogelijk voorzien van HR++ glas maar in historische kozijnen isolerend monumentenglas. De restauratievisie zou kunnen worden getypeerd als behoud van ramen met hoge monumentwaarde met waar nodig toepassen van achterzetramen. Daar waar de ramen recent zijn (indifferente waarde) en waar nieuwe kozijnen/ramen geplaatst worden, worden deze van HR++ glas voorzien. Verder is deze verbouwing een herbestemming met nieuwe inrichting/afwerking zo veel mogelijk binnen de structuur van het pand.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij, samen met het 'advies Erfgoed', op 21 januari 2019, 13 mei 2019 en 8 juli 2019 voor advies voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie. Deze commissie heeft in de laatstgenoemde vergadering het volgende geoordeeld:

De commissie adviseert positief over de aanvraag, maar wijst op de gemaakte opmerkingen, die als voorwaarde voor de vergunningverlening moeten worden gezien.

Wij hebben ingestemd met het advies van deze commissie en zijn hiermee wij van mening dat de monumentale waarden in voldoende mate in stand blijven en, rekening gehouden met het gebruik, niet onevenredig worden aangetast, mits wordt voldaan aan de hierna genoemde voorschriften.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kan zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

Voorschriften als gevolg van de beoordeling door de Welstands- en Monumentencommissie:

1. Voor de ramen voorgevel wordt een proefopstelling gemaakt die ter goedkeuring aan het vakteam Erfgoed wordt voorgelegd;
2. Voor het exterieur en het interieur van de stijlkamers wordt een historisch kleuronderzoek gedaan (waar mogelijk). Het daarop gebaseerde kleurenvoorstel wordt ter goedkeuring aan het vakteam Erfgoed voorgelegd;
3. De marmeren vloer in entree en gang wordt voorafgaand aan uitname gedocumenteerd. Voorstel voor principes van vervangen en herstel wordt ter goedkeuring aan het vakteam Erfgoed voorgelegd;
4. Onderzoek naar de raveling van een binnentrapje bij het portaal-vertrekje middenachter in de kelder, nabij de toegang vanuit de achtertuin wordt gedaan door bouwhistoricus van de gemeente. Behouden van 'gebroken deur' in ruimte 0.205, herstel van het plafond in ruimte 0.211 en behoud van de schetsen boven twee deuren en de achthoekige rozet in 0.211.

5. De cultuurhistorisch waardevolle onderdelen worden beschermd tijdens de bouw. De beschermende maatregelen dienen voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring worden voorgelegd aan het vakteam Erfgoed;
6. Het vakteam Erfgoed zal door de vergunninghouder nauw bij de uitvoering betrokken worden. Het bestek wordt ter controle aan het vakteam Erfgoed voorgelegd en iemand van het vakteam Erfgoed wordt uitgenodigd voor de bouwvergaderingen en ontvangt de verslagen hiervan;
7. De ingrepen in het dakvlak in ruimte 2.314 kunnen niet groter worden gemaakt dan de bestaande ingrepen in het dakvlak (de bestaande dakkapel). Ook voorstelbaar is de bestaande dakkapel te laten zitten. De ingrepen in het dakvlak in ruimten 2.608 (slaapkamer) en 2.609 (keuken) zijn nog te groot, denkbaar is het halve oppervlakte van wat getekend is;
8. het aanleveren van een werkomschrijving en restauratievisie op de aanpak van alle monumentale onderdelen van het pand, zowel exterieur als interieur (oa voorgevel, schilderssystemen, metselwerkherstel, voegwerk, stucwerk etc). Deze voor start van de bouw ter goedkeuring voorleggen aan het vakteam Erfgoed en de commissie.

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. Van de aanvang en de beëindiging van de werkzaamheden dient 2 werkdagen vooraf schriftelijk of telefonisch melding te worden gedaan bij het team Erfgoed, monarch@dordrecht.nl of telefoon (078) 770 4906 of (078) 770 4893.
3. Indien er tijdens de uitvoering van de restauratie wijziging of tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur-)historische waarde bezitten, dient te worden gezien of nadere plangoedkeuring nodig is. U neemt dan terstond contact op met team Erfgoed van de gemeente Dordrecht, mevrouw W.E. Meulenkamp, telefoon (078) 770 4893. Het voorgaande geldt evenzeer voor de uitvoering van de werkzaamheden, welke niet in de aanvraag zijn aangegeven en derhalve niet onder de werking van deze vergunning vallen.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, 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.

3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
- de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd;
 - de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zodanig zijn gewijzigd dat het belang van de monumentenzorg zwaarder moet wegen;
 - een negatief advies is afgegeven door het openbaar bestuur op de toetsing aan de Wet bevordering integriteitsbeoordeling (wet Bibob).
4. Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in de aanvraag zijn aangegeven en derhalve niet onder de werking van deze vergunning vallen, dient u ook contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, bouw-sloop@ozhz.nl of telefoon (078) 770 8585. U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.