



Vaststellingsbesluit
omgevingsvergunning “Papendrecht,
Westeind 45”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2016-11-09

Plan identificatie: NL.IMRO.0590.pb03Westeind4345-2030

Auteur: RdG

Omgevingsvergunning

Nr. 1490367

Burgemeester en wethouders hebben op 14 september 2015, van Aannemingsbedrijf Lagendijk B.V., Kade 34, 3371EP te Hardinxveld- Giessendam, een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van twee woningen op de respectievelijk toekomstige adressen Westeind 43 en 45 te Papendrecht. Kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie A, nummer 7992 (Westeind 43) en sectie A, nummer 7993 (Westeind 45). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1490367.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a, en c, artikel 2.10 en 2.12, lid 1, onder c en paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening.

Onderdeel van het besluit vormen:

1. het besluit;
2. de voorschriften;
3. de overwegingen.

Eveneens wordt hierbij besloten, op grond van artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen voor de omgevingsvergunning.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor:

- de activiteit bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a);
- de activiteit gebruik grond in strijd met een beheersverordening (art. 2.1, lid 1 onder c).

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor, indieningsvereisten). Ingevolge van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij de gemachtigde van de aanvraag (DAR Bouwadvies B.V.) bij de brief van 5 oktober 2015 in de gelegenheid gesteld de aanvraag binnen een termijn van acht weken aan te vullen zodat wij de aanvraag alsnog inhoudelijk kunnen beoordelen. Op 30 oktober 2015 heeft gemachtigde hieraan gevolg gegeven door het indienen van het document 'ruimtelijke onderbouwing Papendrecht, Westeind 45'.

Dit document is inhoudelijk getoetst en n.a.v. deze toetsing is gebleken dat de ingediende stukken nog niet voldoende waren om hierover (positief) te kunnen adviseren. Bij de brief van 9 december 2015 (verzonden 10 december 2015) hebben wij gemachtigde opnieuw in de gelegenheid gesteld de aanvraag, binnen een termijn van vier weken, aan te vullen. Op 24 december 2015 hebben wij van de gemachtigde nieuwe/ gewijzigde stukken (o.a. ruimtelijke onderbouwing de datum 23 december 2015) ontvangen.

Deze nieuwe/ gewijzigde stukken hebben wij getoetst en n.a.v. deze inhoudelijke toetsing is gebleken dat ook deze stukken onvoldoende waren om hierover (positief) te kunnen adviseren. Bij de brief van 26 januari 2016 hebben wij gemachtigde wederom verzocht de aanvraag, binnen een termijn van vier

weken, aan te vullen. Op 8 en 10 februari 2016 hebben wij van de gemachtigde nieuwe gegevens ontvangen, deze zijn opnieuw getoetst en omdat nog niet werd voldaan aan de benodigde volledigheid is bij de brief van 23 februari 2016 (verzonden 24 februari 2016) nogmaals verzocht de aanvraag aan te vullen.

Op 30 maart 2016 hebben wij van de gemachtigde een nieuwe ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Deze is inhoudelijk getoetst, dit heeft ertoe geleid dat aanvrager de aspecten geluid en flora & fauna heeft aangepast waarna op 14 april 2015 een volledige en aangepaste ruimtelijke onderbouwing met bijlagen door ons is ontvangen.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- 1) aanvraaggegevens, de datum 14 september 2015;
- 2) begeleidend schrijven DAR Bouwadvies B.V., de datum 11 september 2015;
- 3) schrijven de datum 11 september 2015, machtiging Aannemingsbedrijf Lagendijk B.V.- DAR Bouwadvies B.V.;
- 4) begeleidend schrijven de datum 30 oktober 2015, behorende bij aanvulling 30 oktober 2015;
- 5) fotobijlagen, bestaande bebouwing, de datum 15 oktober 2015;
- 6) fotobijlagen, omliggende bebouwing, de datum 15 oktober 2015;
- 7) situatietekening Westeind 43, de datum 22 oktober 2015;
- 8) tekening B1 151237-001, gevels, plattegronden en doorsnede Westeind 43, de datum 22 oktober 2015;
- 9) tekening B2 151237-001, constructieprincipe plattegronden en doorsnede, de datum 22 oktober 2015;
- 10) GPR gegevens, Westeind 43, ongedateerd;
- 11) rapportage berekeningen Bouwbesluit 2012 (energieprestatie, ventilatie, benaming ruimten, isolatie, daglicht en details) Westeind 43, de datum 22 oktober 2015;
- 12) tekening B1 11051-45, gevels, plattegronden en doorsnede Westeind 45, de datum 21 juli 2016;
- 13) tekening B2 11051-45, constructieprincipe plattegronden en doorsnede, de datum 18 september 2015;
- 14) GPR gegevens Westeind 45, ongedateerd;
- 15) rapportage berekeningen Bouwbesluit 2012 (energieprestatie, ventilatie, benaming ruimten, isolatie, daglicht en details) Westeind 45, de datum 16 september 2015;
- 16) begeleidend schrijven de datum 24 december 2015, behorende bij aanvulling 24 december 2015;
- 17) besluittekst, omgevingsvergunning "Papendrecht Westeind 45", de datum 13 april 2016;
- 18) besluitvlak, "Papendrecht, Westeind 45", de datum 13 april 2016;
- 19) Ruimtelijke Onderbouwing 'Papendrecht Westeind 45', de datum 13 april 2016;
 - bijlage 1, akoestisch onderzoek, de datum 12 april 2016;
 - bijlage 2, verkennend bodemonderzoek, de datum mei 2013;
 - bijlage 3, reactie beoordeling bodemonderzoek, de datum 1 maart 2016;
 - bijlage 4, archeologisch bureauonderzoek, de datum 21 maart 2016;
 - bijlage 5, digitale watertoets, de datum 12 oktober 2015;
 - bijlage 6, vleermuis- en broedvogelonderzoek, de datum 18 juni 2013;
 - bijlage 7, externe veiligheid, de datum 12 oktober 2015;
 - bijlage 8, risicoanalyse planschade, de datum 21 maart 2013;
 - bijlage 9, actualisatie risicoanalyse planschade, de datum 20 mei 2015;
 - bijlage 10, KLICmelding, de datum 24 april 2015;
 - bijlage 11, inspraakreactie bestemmingsplan "Slobbengors" Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, de datum 29 juli 2013.
- 20) akoestisch onderzoek geluidwering gevels woning Westeinde 43/45, de datum 28 april 2016;
- 21) nota inspraak en vooroverleg, augustus 2016.

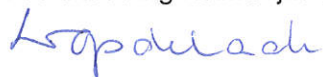
Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

1. Constructieve gegevens;
 - a. gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 1. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
 2. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie. Indien de aanvraag betrekking heeft op de wijziging of uitbreiding van een bestaand bouwwerk blijkt uit de aangeleverde gegevens tevens wat de opbouw van de bestaande constructie is (tekeningen en berekeningen) en wat de toegepaste materialen zijn;
 - b. een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies, waaruit met name blijkt:
 1. de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
 2. de constructieve samenhang;
 3. het stabiliteitsprincipe;
 4. de omschrijving van de hoofddraagconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan.

Papendrecht,

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
namens dezen,
hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,



N.A.M. op de Laak

Leges

Bouwen	€	12.800,00	
Verrekening vooroverleg	€	460,00-	
Totaal	€	12.340,00	(o.g.v. de bouwkosten € 400.000,00)
		=====	

De leges met betrekking tot buitenplanse afwijkingsprocedure zijn verwerkt in de anterieure overeenkomst.

In werking treden omgevingsvergunning

Bij de toetsing van het verkennend bodemonderzoek de datum mei 2013 is geconstateerd dat op basis van de onderzoeksresultaten niet is uit te sluiten dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging:

- aan de zuidzijde van de locatie (B11) is een extreem hoog gehalte aan koper (300 x de interventiewaarde) aangetoond. Het grondwater ter plaatse is niet onderzocht;
- ter plaatse van de voormalige tanklocatie op de zuidzijde van de locatie is een verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Het grondwater ter plaatse is niet onderzocht;
- verspreid over de locatie zijn matig tot sterke bijmengingen met puin aangetroffen;
- vanwege deze bijmengingen is de bodem verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest.

Genoemde punten zullen nader onderzocht moeten worden vòòr de geplande nieuwbouw.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan vanuit bodemkundig oogpunt **wel verleend worden, echter nog niet in werking treden**. Dit vanwege de (vermoedelijke) aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), art. 6.2.c kan in geval van aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging een omgevingsvergunning pas in werking treden nadat door het bevoegd gezag is ingestemd met het saneringsplan of een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS).

Meer informatie over dit bevoegd gezag, procedure BUS-melding en procedure regulier saneringsplan is terug te vinden in de, aan deze beschikking opgenomen, voorschriften.

Rechtsmiddelenclausule

Tegen dit besluit kan een belanghebbende die door het besluit, dat met de openbare voorbereidingsprocedure tot stand is gekomen, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, beroep instellen bij de rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam. Geen beroep kan worden ingesteld wanneer diegene redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht. Als er wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht dan kan beroep worden ingesteld door een ieder die gerechtigd is een zienswijze tegen deze wijzigingen in te brengen.

Binnen zes weken na bekendmaking kan beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Rotterdam.

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening eveneens worden aan gevraagd bij de rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht. U kunt dat verzoekschrift ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Datum verzending:

Een exemplaar van dit besluit is verzonden aan:

- DAR Bouwadvies B.V., t.a.v. de heer A. Mets, Teunisbloem 2 3353 ET, Papendrecht;
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Postbus 350, 3300 AJ, Dordrecht;
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN, Dordrecht;
- Waterschap Rivierenland (per email);
- Provincie Zuid-Holland (per e-formulier).

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, met zaaknummer 1490367 verleend aan Aannemingsbedrijf Lagendijk B.V. ten behoeve van het oprichten van twee woningen op de respectievelijk toekomstige adressen Westeind 43 en 45, kadastraal bekend sectie A, nummer 7993 (Westeind 45) en nummer 7992 (Westeind 43) te Papendrecht.

Voorschriften.....	6
Procedurele overwegingen	8

Bijlagen

1. Brochure "rechtsmiddelen".

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo)

- **ontbrekende stukken**

Op grond van artikel 2.8, lid 1 van de Wabo en artikel 4.7 van het Besluit omgevingsrecht dient u de gevraagde tekeningen en berekeningen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te verstrekken;

Het overleggen van voornoemde bescheiden dient plaats te vinden onder vermelding van de naam en het adres van degene, die namens de aanvrager verantwoordelijk is voor de inhoud van die bescheiden.

- **start en gereedmelding**

De aanvang van de werkzaamheden dient u tenminste twee dagen van tevoren te melden bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, taakveld Bouwen.

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 bijgevoegd gereedmeldingsformulier.

- **bodem**

zoals eerder aangegeven in deze beschikking is bij de toetsing van het verkennend bodemonderzoek de datum mei 2013 geconstateerd dat op basis van de onderzoeksresultaten niet is uit te sluiten dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging:

- aan de zuidzijde van de locatie (B11) is een extreem hoog gehalte aan koper (300 x de interventiewaarde) aangetoond. Het grondwater ter plaatse is niet onderzocht;
- ter plaatse van de voormalige tanklocatie op de zuidzijde van de locatie is een verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Het grondwater ter plaatse is niet onderzocht;
- verspreid over de locatie zijn matig tot sterke bijmengingen met puin aangetroffen;
- vanwege deze bijmengingen is de bodem verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest.

Genoemde punten zullen nader onderzocht moeten worden vòòr de geplande nieuwbouw. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan vanuit bodemkundig oogpunt wel verleend worden, echter nog niet in werking treden. Dit vanwege de (vermoedelijke) aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), art. 6.2.c kan in geval van aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging een omgevingsvergunning pas in werking treden nadat door het bevoegd gezag is ingestemd met het saneringsplan of een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS).

Ter informatie hierover het volgende:

Procedure BUS-melding

In de meeste gevallen kan het saneringsplan bestaan uit een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS). De wettelijk vastgestelde termijn van deze procedure bedraagt maximaal 5 weken. De instemmingsbrief van het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb) heeft ten aanzien van de omgevingsvergunning dezelfde status als een instemming op het saneringsplan. Na ontvangst van de instemmingsbrief op de BUS-melding treedt uw omgevingsvergunning alsnog in werking.

Procedure regulier saneringsplan

Indien er sprake is van een verontreiniging of een saneringsmethode waarbij een procedure volgens BUS niet mogelijk is, moet het reguliere traject uit de Wbb worden doorlopen. Dit betekent dat er een formeel besluit ten aanzien van het geval van bodemverontreiniging en het saneringsplan moet worden genomen. Wij raden aan om in deze gevallen contact op te nemen met het bevoegd gezag Wbb over de mogelijkheden en de te volgen procedure.

De vaststelling van dit besluit kost normaliter circa 8 weken, maar kan afhankelijk van de complexiteit uitlopen tot 15 weken. Na vaststelling van dit besluit treedt uw omgevingsvergunning alsnog in werking.

Bevoegd gezag Wbb

De vertegenwoordiging van het bevoegd gezag Wbb, waarbij het saneringsplan of de BUS-melding moet worden ingediend is: Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, afdeling Expertise en Advies, bureau WTO, Postbus 550, 3300 AN Dordrecht. U kunt dit ook digitaal doen via: bodemsanering@ozhz.nl

- **Wegenwet**



Een gedeelte van het betreffende perceel behoort tot de weg/ dijk (grijs aangegeven gebieden in onderstaande verbeelding);

Aanpassingen of in gebruik nemen van de weg is alleen mogelijk wanneer, op grond van de Wegenwet, ontheffing wordt verleend door de wegbeheerder (gemeente Papendrecht, afdeling Beheer en Uitvoering).

- **archeologie**

Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk (onverwachte) archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

- **welstand**

Bemonstering van gevelstenen en dakpannen nog voor te leggen aan welstandscommissie.

- **uitvoering**

Het bouwen geschiedt overeenkomstig de omgevingsvergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte stukken. Tevens dient u te bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening.

Procedurele overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo)

Toetsingskader Wabo

Weigeringsgronden

Op grond van artikel 2.10 van de Wabo wordt een aanvraag omgevingsvergunning geweigerd, indien de aanvraag:

- a. niet aannemelijk maakt dat het voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
- b. niet in overeenstemming is met de Bouwverordening 2012;
- c. in strijd is met de beheersverordening;
- d. in strijd is met de redelijk eisen van welstand.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

a. Bouwbesluit 2012

Met uitzondering van de constructieve gegevens, is aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit 2012. De constructieve gegevens dienen uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling te worden overlegd.

b. Bouwverordening 2012

Het bouwplan is in overeenstemming met de Bouwverordening 2012 onder de volgende voorwaarde:

Bij de toetsing van het verkennend bodemonderzoek de datum mei 2013 is geconstateerd dat op basis van de onderzoeksresultaten niet is uit te sluiten dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging:

- aan de zuidzijde van de locatie (B11) is een extreem hoog gehalte aan koper (300 x de interventiewaarde) aangetoond. Het grondwater ter plaatse is niet onderzocht;
- ter plaatse van de voormalige tanklocatie op de zuidzijde van de locatie is een verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Het grondwater ter plaatse is niet onderzocht;
- verspreid over de locatie zijn matig tot sterke bijmengingen met puin aangetroffen;
- vanwege deze bijmengingen is de bodem verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest.

Genoemde punten zullen nader onderzocht moeten worden vòòr de geplande nieuwbouw.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan vanuit bodemkundig oogpunt wel verleend worden, echter nog niet in werking treden. Dit vanwege de (vermoedelijke) aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), art. 6.2.c kan in geval van aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging een omgevingsvergunning pas in werking treden nadat door het bevoegd gezag is ingestemd met het saneringsplan of een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS).

Meer informatie over dit bevoegd gezag, procedure BUS-melding en procedure regulier saneringsplan is terug te vinden in de, aan deze ontwerp-beschikking opgenomen, voorschriften.

c. *Beheersverordening*

Het bouwperceel ligt binnen de beheersverordening 'Centrumgebied'. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf (B)', 'Verkeer en Verblijfsgebied (V-VB)', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie (WR-A)' en de nadere maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte 6 meter'. De doeleindenomschrijving van de bestemming 'Detailhandel (DH)' schrijven voor dat deze gronden bestemd zijn voor: detailhandel, uitsluitend op de begane grond en wonen, uitsluitend op de verdieping. De gevraagde woningen passen niet binnen de bovengenoemde bestemming. Ruimtelijk gezien is het gewenst om mee te werken aan een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, sub 3 van de Wabo. Voor een afweging hiervan verwijzen wij u naar verderop in de vergunning.

Het bouwplan is in strijd met de regels behorende bij deze beheersverordening;

- op grond van artikel 3.1.1 onder a van de beheersverordening zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor o.a. bedrijven van categorie 1 en 2;
- op grond van artikel 3.1.1 onder k zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegelaten functies = bedrijven.
- gevraagde woningen worden gedeeltelijk buiten het bij de bestemming behorende bouwvlak gesitueerd. Op grond van artikel 3.2.3 mogen buiten het bouwvlak uitsluitend andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd.

De parkeervoorzieningen van de woningen komen gedeeltelijk te liggen op de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' de doeleindenomschrijving voor deze bestemming geeft aan, artikel 13.1.1 onder a, dat deze gronden o.a. zijn bestemd voor erftoegangswegen met daarbij behorende kunstwerken en voorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen).

In de doeleindenomschrijving van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' is bepaald dat de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden conform de Beleidskaart archeologie. Conform de beleidskaart heeft het perceel een (zeer hoge) verwachtingswaarde. Op deze gronden mag conform artikel 18.2 van de beheersverordening niet worden gebouwd. In artikel 18.4.2. onder c is bepaald dat geen bouwverbod geldt indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. In de bij deze ontwerp-beschikking behorende ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat het onderhavige bouwplan voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk (onverwachte) archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

d. *Welstand*

Het bouwplan is op 1 december 2015 ter advisering is voorgelegd aan de welstandscommissie Stichting Dorp, Stad & Land. Ten aanzien van het bouwplan is positief geadviseerd. De commissie is van mening dat het bouwplan, in overeenstemming met bijgaande gewaarmerkte tekeningen, voldoet aan de welstandnota en niet strijdig is met redelijke eisen van welstand, uitgaande van verschillende bakstenen en dakpannen voor de woningen. Nadere bemonstering dient nog te worden overgelegd. Vrijblijvend, voor de woning Westeind 45, wordt de toepassing van 'bovenlichten' bij alle begane grond kozijnen en puien geadviseerd.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo).

toetsingskader

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:

- indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

- indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;

- indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;

- indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, kan de vergunning, voor zover zij betrekking heeft op een activiteit voor een bepaalde termijn, worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende beheersverordening 'Centrumgebied';
- de aanvraag in strijd is met de regels (voorschriften) behorende bij de bestemming 'Bedrijf (B)';
- de aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo moet worden aangemerkt als een verzoek tot buitenplanse afwijking van de vigerende beheersverordening;
- om de aanvraag mogelijk te maken de procedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo (buitenplanse afwijking) kan worden gevolgd;
- voor het bouwplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeksrapporten zijn beoordeeld en hierover kan het volgende worden mede gedeeld;
- er ten behoeve van het plan een goede ruimtelijke onderbouwing met bijgevoegde onderzoeken is opgesteld;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de kosten van de grondexploitatie aan de zijde van de gemeente verzekerd zijn door het sluiten van een anterieure overeenkomst met aanvrager;
- er verder geen redenen genoemd zijn in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening waardoor het sluiten van een exploitatieplan noodzakelijk is;
- op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht zijn diverse vooroverlegpartners benaderd, te weten besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke met het plan in het geding zijn;
- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning inclusief buitenplanse afwijking heeft op grond van de inspraakverordening van 19 mei 2016 t/m 15 juni 2016 ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties ontvangen;
- de inhoud van de inspraakreacties heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het besluit;

- voor de verdere motivering wordt verwezen naar de Nota inspraak en vooroverleg, de datum augustus 2016;
- op verzoek van aanvrager de aanvraag om omgevingsvergunning is gewijzigd, d.m.v. gewijzigde tekening B1 11051-45, de datum 21 juli 2016. De totale bebouwing van het perceel Westeind 45 is met circa 30 cm naar achteren (zuidwaards) geschoven. Omdat er volledig wordt gebouwd op eigen grond heeft dit geen negatieve gevolgen voor insprekers;
- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning inclusief buitenplanse afwijking op grond van artikel 3.12 Wabo juncto afdeling 3.4 Awb vanaf 15 september 2016 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen tegen het de ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn ingediend;
- wij verder geen ruimtelijke belangen aanwezig achten welke dermate zwaarwegend zijn dat de aanvraag omgevingsvergunning inclusief de buitenplanse afwijking geweigerd zouden moeten worden;
- de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen en de Nota van inspraak en vooroverleg, de datum augustus 2016, onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- op grond van het voorgaande de omgevingsvergunning inclusief buitenplanse afwijking kan worden verleend.