

Bouwvergunning (regulier) en projectbesluit

Nr. 415935

Aanvraag

Op 15 juli 2010 hebben wij van BM Projectontwikkeling BV, Hakgriend 26 te Hardinxveld-Giessendam, hierna te noemen aanvrager, een gewijzigde aanvraag voor een reguliere bouwvergunning ontvangen. Het bouwplan voorziet in het realiseren van 37 woningen (waarvan 6 dijkwoningen, 4 appartementen, 1 maisonnette en 26 starterswoningen) en 1 winkel (hs.nr. 104) aan de Schooldwarsstraat 52 t/m 114 en Westeind 44 t/m 66 te Papendrecht. Het bouwperceel is kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie A, nr 7657 en 7761 (gedeeltelijk).

Voor dit bouwplan is eerder reguliere bouwvergunning verleend onder nummer 2006-9180 op 8 april 2008.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst aan artikel 4 van het Besluit indieningvereisten aanvraag bouwvergunning en in behandeling genomen.

Toetsingscriteria

Ingevolge artikel 44 lid 1 van de Woningwet mag en moet een aanvraag om een reguliere bouwvergunning worden getoetst aan de daarin opgesomde criteria.

A Bouwbesluit 2003

Nog niet alle gegevens met betrekking tot het bouwplan zijn ingediend. De reeds ontvangen gegevens voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2003. De nog nader in te dienen gegevens moeten hieraan nog worden getoetst.

B Bouwverordening 2009

Het bouwplan is in overeenstemming met de Bouwverordening 2009.

C Bestemmingsplan

Ter plaatse van het bouwplan vigeert het bestemmingsplan "Centrum, na 1^e herziening en 1^e wijziging", vastgesteld door de gemeenteraad op 20 februari 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 oktober 2003.

De gronden waarop het bouwplan is gesitueerd hebben diverse bestemmingen, namelijk 'Woondoeleinden (W)' met de nadere aanwijzing (11) en een maximale goot- of boeihoogte van 6 meter, 'Woondoeleinden (W)' met de nadere aanwijzing (12) en een maximale bouwhoogte van 9 meter, 'Centrumdoeleinden (C)' met een maximale bouwhoogte van 9 meter, 'Kantordoeleinden (K)' met de nadere aanwijzing (z), Verblijfsgebied (VG)', 'Groenvoorzieningen (GR)'. Aan de gronden is tevens de aanduiding 'archeologische waarden' toegekend. De aanduiding 'langzaamverkeersverbinding' ligt vrijwel in het midden van het plangebied.

De voorgestane woningen langs het Westeind voldoen zowel qua aantal als qua hoogte en overige bebouwingsvoorschriften, aan de bepalingen uit het bestemmingsplan. Strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat doordat de meest westelijke dijkwoning de bestemmingsgrens enigszins overschrijdt, waardoor een gedeelte van de woning in de bestemming "Groenvoorzieningen" is geprojecteerd.

Voor wat betreft de woningen aan de zijde van de Schooldwarsstraat is er sprake van een aantal afwijkingen van het bestemmingsplan, te weten:

- de woningen zijn verschoven naar de Schooldwarsstraat, waardoor zij met 1 meter op de bestemming 'Verblijfsgebied' zijn gesitueerd;
- het aantal woningen aan de Schooldwarsstraat overschrijdt het maximale aantal van 12 met 14 stuks;
- de hoogte van deze woningen overschrijdt de maximaal toegestane 9 meter. Hierbij kan worden opgemerkt dat de hoogte wel in overeenstemming is met de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid die is opgenomen in artikel 5, lid 1a, waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%; Daarnaast wordt een dakopbouw ten behoeve van een dakterras voor de starterswoningen mogelijk gemaakt, waarna de hoogte 12,5 meter bedraagt.
- de bebouwing op de hoek van de Schooldwarsstraat en het Achterom voorziet in winkelruimte en op de begane grond en verdiepingen in woonruimte. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan. De totale bouwhoogte is echter 11 meter, waardoor de maximale bouwhoogte met 2 meter wordt overschreden;
- tenslotte is een deel van het parkeerterrein en appartementen van blok 1 gesitueerd op gronden met de bestemming 'Kantoordoeleinden' en de nadere aanwijzing (z), alwaar een dergelijke gebruik en bebouwing niet is toegestaan.

Het voorgestelde bouwplan is aldus in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

Overwegingen voor het nemen van een projectbesluit

- Op grond van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bestemmingsplan in bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen. In artikel 4.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening worden de situaties benoemd waarvoor artikel 3.23, 1^e lid Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Dit blijkt niet het geval te zijn voor het bouwen van 37 woningen en een winkel.
- Op 16 juni 2009 heeft het college een ontheffingenbeleid vastgesteld, waarin de ontheffingsbevoegdheid van artikel 4.1.1. Besluit ruimtelijke ordening door middel van enkele beleidsregels wordt ingekaderd. Dit beleid is bekend gemaakt en op 25 juni 2009 in werking getreden. Het bouwplan voldoet niet aan de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in genoemd beleid;
- Doordat de bouwaanvraag strijdig is met het vigerende bestemmingsplan en er geen ontheffing kan worden verleend, dient de bouwaanvraag – ingevolge artikel 46 lid 3 Woningwet - tevens te worden opgevat als een verzoek tot het nemen van een projectbesluit;
- De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit is op grond van artikel 3.10 lid 4 gedelegeerd van de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders;
- Het projectbesluit voor dit bouwplan bestaat uit een verbeelding, voorschriften voor het gebruik en het bouwen en een ruimtelijke onderbouwing;
- In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante (ruimtelijke) overwegingen om medewerking te verlenen aan het bouwplan opgenomen;
- Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening heeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is;
- Op grond van artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is het voornemen dat een projectbesluit wordt voorbereid op 16 juni 2010 in het "Papendrechts Nieuwsblad" gepubliceerd en op de gemeentelijke website geplaatst;
- Op grond van artikel 5.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is een voorontwerp van het projectbesluit aangeboden aan diverse vooroverlegpartners, zoals de provincie Zuid-Holland en het Waterschap;
- In totaal zijn acht vooroverlegreacties ingediend;
- De reactie van de VROM inspectie heeft geleid tot het aanpassen van hoofdstuk 4.1 Geluid in de ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit;

- Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft een voorontwerp van het projectbesluit vanaf 18 augustus 2010 gedurende vier weken ter inzage gelegen voor inspraakreacties;
- Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.
- De reacties die zijn ingediend tijdens het vooroverleg en de inspraaktermijn zijn beantwoord in een nota inspraak en vooroverleg, welke als bijlage bij het projectbesluit is toegevoegd;
- Op de besluitvorming, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 46 lid 4 Woningwet, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing. In het kader van deze procedure is het ontwerp projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning in de periode van 6 januari 2011 tot en met 16 februari 2011 ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn tegen het projectbesluit en het bouwplan geen zienswijzen naar voren gebracht.
- Wij achten verder geen ruimtelijke belangen aanwezig welke dermate zwaarwegend zijn dat het verzoek om projectbesluit en bouwvergunning geweigerd zou moeten worden.

D Welstand

Op 25 maart 2004 heeft de gemeenteraad de welstandsnota vastgesteld. Deze is op 2 april 2004 in werking getreden. Het bouwplan is op 21 september 2010 ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie Stichting Dorp, Stad & Land. Op 25 januari 2011 is de optie dakterras voor blok 1 ter advisering voorgelegd aan de commissie. Zij toetsen plannen aan de uitgangspunten uit de Welstandsnota. Ten aanzien van het bouwplan en de optie is positief geadviseerd.

De commissie is van mening dat het bouwplan, in overeenstemming met bijgaande gewaarmerkte tekeningen, voldoet aan de welstandsnota en niet strijdig is met redelijke eisen van welstand.

Besluit

Gelet op artikel 40, 44, 46 en 56 van de Woningwet, besluiten wij:

- I. Op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen ten behoeve van bovengenoemd bouwplan, zulks overeenkomstig de bij het projectbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing, verbeelding en regels;
- II. aanvrager voornoemd de gevraagde bouwvergunning te verlenen, zulks overeenkomstig de bij deze bouwvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte beschrijving en tekening(en);
- III. op grond van artikel 56 van de Woningwet aan de vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

Bodemsanering

Het saneringsplan voor de bouwlocatie, dat bij beschikking van 11 juni 2004, kenmerk DWM/2004/6685, door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland is goedgekeurd, moet in acht worden genomen. Dat geldt tevens voor de aanwijzingen in de brief van Gedeputeerde Staten d.d. 21 maart 2007, kenmerk DGWM/2007/2133.

Alle grondwerkzaamheden dienen onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd.

Afvoeren grond

De grond die ter plaatse niet wordt verwerkt, dient afgevoerd te worden, in overleg met het bevoegd gezag, naar een daartoe bevoegde instelling middels een partijkering AP04.

Uitgestelde indieningsvereisten

Op grond van artikel 40a van de Woningwet en artikel 4 lid 2 van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning dient u de volgende bescheiden uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te verstrekken in 3-voud:

1. de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie;
2. het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren;
3. de inbraakwerendheid, bedoeld in afdeling 2.25 van het Bouwbesluit 2003, van bereikbare gevelelementen;
4. bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats;
5. constructieve gegevens:
 - a. balken- en strokenplan van de fundering, incl wapening;
 - b. tekeningen en berekeningen van de kelder (winkel);
 - c. tekeningen en berekeningen van de begane grondvloer, de verdiepingvloeren en de dakvloer;
 - d. tekeningen en berekeningen van de kapconstructie (woningen Westeind);
 - e. tekeningen en berekeningen detaillering van de bovenbouwdelen betonnen kolommen/liggers, trappen, galerij en/of balkonplaten, vloerafscheidingen;

Hoofddraagconstructie bij brand

Middels een berekening dient aangetoond te worden dat de hoofddraagconstructie weerstand kan bieden aan de gestelde eis t.a.v. brandwerendheid tegen bezwijken.

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.

brandpreventie

Vergunninghouder wordt geattendeerd op het brandpreventie advies B 2010-018, d.d. 07-12-2010, en de brandpreventieve opmerkingen/aantekeningen op bijgaande gewaarmerkte tekeningen.

uitvoering

Het bouwen geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening.

Papendrecht, 8 maart 2011

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
De secretaris, De burgemeester,

R.G. Beek

C.J.M. de Bruin

Leges

Bouwleges	€	10.212,00
Projectbesluit	€	1.100,00
Publicatiekosten	€	65,00+
Totaal	€	11.377,00
		=====

Beroep

Het bezit van een bouwvergunning vrijwaart u niet voor rechten van derden en ontslaat u niet van de verplichting andere wettelijke verplichtingen na te komen. Dit houdt o.a. in dat tegen het besluit tot verlening van het projectbesluit in combinatie met de bouwvergunning door een belanghebbende¹ op grond van art. 8:1 jo art. 6:8 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking beroep kan worden ingesteld bij de rechtbank Dordrecht, sector bestuursrecht, postbus 7003, 3300 GC te Dordrecht. Het is daarom raadzaam met de uitvoering van uw bouwplan te wachten tot dat de beroepstermijn is verstreken.

Indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dit vereist kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Dordrecht (sector bestuursrecht, postbus 7003, 3300 GC te Dordrecht) verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Een verzoek om voorlopige voorziening kan alleen worden gedaan indien een beroepschrift als bovengenoemd bij de rechtbank is ingediend.

Datum verzending:

Bijlagen:

1. Aanvraagformulier om bouwvergunning, ondertekend		d.d. 13-07-2010
2. Kleur en materiaalstaat		d.d. 27-09-2010
3. Tekeningenlijst		d.d. 27-09-2010
4. Brandpreventie advies	B 2010-018	d.d. 07-12-2010
5. Situatie	B-01	d.d. 27-09-2010
6. Gevels	B-02	d.d. 27-09-2010
7. Doorsneden blok 1 en 2	B-03	d.d. 27-09-2010
8. Kelder blok 1	B-04	d.d. 27-09-2010
9. Begane grond + 1 ^e verdieping blok 1 en 2	B-05	d.d. 27-09-2010
10. 2 ^e verdieping + daklaag blok 1 en 2	B-06	d.d. 27-09-2010
11. Dijkwoningen bwnr W18, W19, W22, W23	B-07	d.d. 27-09-2010
12. Dijkwoningen bwnr W20, W21	B-08	d.d. 27-09-2010
13. Gegevens bouwbesluit dijkwoningen	B-09	d.d. 27-09-2010
14. EPC-berekeningen	B-10	d.d. 27-09-2010
15. Details blok 1 en 2	B-11	d.d. 03-11-2010
16. Details dijkwoningen	B-12	d.d. 27-09-2010
17. Gegevens bouwbesluit appartementen	B-13	d.d. 27-09-2010
18. Optie dakterras blok 1	W-34	d.d. 18-01-2011
19. Palenplan	K1	d.d. 09-11-2010
20. Kelder	K2	d.d. 10-11-2010
21. Fundering / begane grond blok 1	K3	d.d. 10-11-2010
22. Fundering / begane grond blok 2	K4	d.d. 10-11-2010
23. 1 ^e verdieping blok 1	K5	d.d. 11-11-2010

¹ Uit artikel 6:13 van de Awb volgt dat geen beroep kan worden ingesteld door iemand aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht.

24. 1 ^e verdieping blok 2	K6	d.d. 11-11-2010
25. Details 1 ^e verdiepingsvloer	K7	d.d. 11-11-2010
26. 2 ^e verdieping blok 1	K8	d.d. 11-11-2010
27. 2 ^e verdieping blok 2	K9	d.d. 11-11-2010
28. 3 ^e verdieping / dak blok 1	K10	d.d. 11-11-2010
29. 3 ^e verdieping / dak blok 2	K11	d.d. 11-11-2010
30. Constructie dijkwoning	K21	d.d. 11-11-2010
31. Geotechnisch onderzoek en funderingsadvies	3206-0133-000	d.d. 12-11-2010
32. Gewichts- en Sterkteberekeningen Dijkwoningen	1022	d.d. 11-11-2010
33. Gewichts- en Sterkteberekening blok 1 en 2	1022	d.d. 11-11-2010

Nr. 415935

Aankruisen wie kopie krijgt!

Dossier retour behandelend medewerker

kopie

Taakveld Bouwen :

Simone Mudde

toezendbrief ivm lijst leges

Registratie BAG: Wim van Bracht

beschikking

Handhaving (taakveld Bouwen):

beschikking weigering of
beschikking vergunning bij handhaving

Taakveld Ruimtelijke Ontwikkeling:

complete set bij projectbesluit

Taakveld Werkvoorbereiding & Beheer

Coördinator (Henk Jansen)

beschikking

Taakveld Financien

toezendbrief met legesbedrag

Taakveld GBD

beschikking

Brandweercommandant

beschikking bij voorwaarden m.b.t.
brandveiligheid

Waterschap

beschikking

(wanneer er gebouwd wordt in de dijk en wanneer een plan gevolgen heeft voor
waterkwantiteit/kwaliteit)

Melden bij CBS

N.v.t.

Ja

(bij bouwkosten van 45.000,00 euro of meer (excl BTW))

Inhoud bouwwerk	: 20636 m3
Oppervlakte bouwwerk	: 2350 m2
Aantal woningen/appartementen	: 37