

Omgevingsvergunning

Nr. 2649809

Burgemeester en wethouders hebben op 23 december 2022, van de heer [REDACTED], een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor "het herontwikkelen van de bestaande bedrijfsbebouwing naar wonen in 16 appartementen inclusief stallingsgarage en vlonder van 15m² aan de waterzijde op de locatie achter de percelen Westeind 35-39" op de (toekomstige) adressen Westeind 35A t/m E, 39A t/m G en 41A t/m C, 3351 AL te Papendrecht. Kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie A, nummers 7953, 8034 en 8181 te Papendrecht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2649809.

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 activiteiten:

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

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. In plaats van een exploitatieplan is op 17 januari 2023 een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor:

- de activiteit bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.1, lid 1, sub a.;
- de activiteit gebruik grond in strijd met bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, sub c.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor, indieningsvereisten).

Verlengen beslistermijn

Wij hebben de beslistermijn, waarbinnen wij een beslissing moeten nemen op uw aanvraag om omgevingsvergunning, op grond van artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht eenmalig verlengd met zes weken.

Wij hebben dit gedaan in verband met de inhoudelijke beoordeling en afstemming van uw aanvraag en om de kans te vergroten positief te kunnen besluiten op uw aanvraag omgevingsvergunning. Wij hebben u hiervan in kennis gesteld bij de brief van 22 juni 2023 (verzonden 23 juni 2023).

Aanvullende stukken

Ingevolge artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij u bij de brief van 22 juni 2023 (verzonden 23 juni 2023) in de gelegenheid gesteld de aanvraag binnen 6 weken aan te vullen zodat wij de aanvraag alsnog inhoudelijk kunnen beoordelen.

Per e-mail en per upload in het Omgevingsloket online van 27 juni 2023, 14 juli 2023 en 18 augustus 2023 hebben wij van u de gevraagde gegevens ontvangen.

Per e-mail en per upload in het Omgevingsloket online van 13 en 25 januari 2023, 12 en 17 mei 2023, 12 september 2023, 7 en 27 november 2023, 8 december 2023 en 18 januari 2024 hebben wij nog aanvullende gegevens van u ontvangen.

Zienswijzen

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen hebben wij van u per e-mail op 7 mei 2024, 23, 25 en 27 juli 2024, 22 oktober 2024 en 6 november 2024 aanvullende documenten ontvangen.

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

Overige bijgevoegde documenten

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

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Aanvraaggegevens, 7163785 (212195) | d.d. 23 december 2022; |
| 2. Begeleidend schrijven (212195) | d.d. 23 december 2022; |
| 3. Omgevingsdialoog (212195) | d.d. 31 augustus 2023; |
| 4. Documentenlijst (212195) | d.d. 23 december 2022; |
| 5. Situatietekening bestaand, S-01 (212195) | d.d. 23 december 2022; |
| 6. Gevels bestaand, B-01 (212195) | d.d. 23 december 2022; |
| 7. Plattegronden bestaand, B-02 (212195) | d.d. 23 december 2022; |
| 8. Doorsneden bestaand, B-03 (212195) | d.d. 23 december 2022; |
| 9. Situatie nieuw, S-101, wijziging 03 (212195) | d.d. 18 januari 2024; |
| 10. Gevels nieuw, B-101, wijziging 02 (212195) | d.d. 5 november 2024; |
| 11. Plattegronden nieuw, kelder nieuwbouw en begane grond, B-102, wijziging 02 (212195) | d.d. 16 augustus 2023; |
| 12. Plattegronden nieuw, begane grond nieuwbouw en 1 ^e verdieping, B-103, wijziging 01 (212195) | d.d. 27 maart 2023; |
| 13. Plattegronden nieuw, 1 ^e verdieping nieuwbouw en 2 ^e verdieping, B-104, wijziging 01 (212195) | d.d. 27 maart 2023; |

14. Plattegronden nieuw, 2 ^e verdieping nieuwbouw, B-105, wijziging 01 (212195)	d.d. 27 maart 2023;
15. Doorsneden nieuw, B-106, wijziging 01 (212195)	d.d. 27 maart 2023;
16. Aanvullende doorsnede en zichtlijnen ter plaatse van Westeind 35, bestaand en nieuw (212195)	d.d. 5 november 2024;
17. Dwarsprofiel Westeind, B-107, wijziging 01 (212195)	d.d. 27 maart 2023;
18. Overzicht verhard/onverhard, B-109 (212195)	d.d. 27 maart 2023;
19. Principedetails, D-01 (212195)	d.d. 23 december 2022;
20. Impressie (212195)	d.d. 23 december 2022;
21. Kleuren- en materialenstaat exterieur (212195)	d.d. 27 maart 2023;
22. Ruimtelijke onderbouwing Appartementen Westeind 39, ontwerp, versie J (R202274/2301j)	d.d. 20 februari 2025;
23. Ecologische Quickscan, definitief, 2022-1055 (bijlage 1 bij Ruimtelijke onderbouwing)	d.d. 3 november 2022;
24. Stikstofonderzoek bouw- en gebruiksfase inclusief Uitraai AERIUS Calculator, R202274/2202b (bijlage 2 bij Ruimtelijke onderbouwing)	d.d. 20 november 2023;
25. Archeologisch bureauonderzoek, concept, 22034 (bijlage 3 bij Ruimtelijke onderbouwing)	d.d. 27 oktober 2022;
26. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, versie 01, definitief, R202274 (bijlage 4 bij Ruimtelijke onderbouwing)	d.d. 15 november 2022;
27. Verkennend bodemonderzoek, 2007N809/PMU/rap1 (bijlage 5 bij Ruimtelijke onderbouwing)	d.d. 10 februari 2021;
28. Bezonningstudie, bestaand en beoogd, 212195 (bijlage 6 bij Ruimtelijke onderbouwing)	d.d. 16 december 2022;
29. Aanvullende bezonningstudie voor Westeind 35, bestaand en beoogd (212195)	d.d. 26 juli 2024;
30. Digitale watertoets (bijlage 7 bij Ruimtelijke onderbouwing)	d.d. 28 maart 2023;
31. Overzicht afwaterend oppervlak en groen, bestaand en beoogd, B-109 (bijlage 8 bij Ruimtelijke onderbouwing)	d.d. 27 maart 2023;
32. Uitgangspunten BENG berekening, B04, versie 1.0 (Uniec 3.2.1.4)	d.d. 1 augustus 2023;
33. Energielabel woningen, appartementen B, 1B, 1C, 1D, 1E, 3B, 3C, 3D, 3E en 5, geregistreerd (voorlopig)	d.d. 18 oktober 2024;
34. Bouwfysica rapportage Geluidwering tussen ruimten, versie 1.0 (225158)	d.d. 22 december 2022;
35. Toetsing bouwbesluit, algemeen, BB-00 (212195)	d.d. 23 december 2022;
36. Toetsing bouwbesluit, type 1, BB-01 (212195)	d.d. 23 december 2022;
37. Toetsing bouwbesluit, type 2, BB-02 (212195)	d.d. 23 december 2022;
38. Toetsing bouwbesluit, type 3, BB-03 (212195)	d.d. 23 december 2022;
39. Toetsing bouwbesluit, type 4, BB-04 (212195)	d.d. 23 december 2022;
40. Toetsing bouwbesluit, type 5, BB-05 (212195)	d.d. 23 december 2022;
41. Toetsing bouwbesluit, type 6, BB-06 (212195)	d.d. 23 december 2022;
42. Toetsing bouwbesluit, type 7, BB-07 (212195)	d.d. 23 december 2022;
43. Toetsing bouwbesluit, type 8, BB-08 (212195)	d.d. 23 december 2022;
44. Toetsing bouwbesluit, type 9, BB-09 (212195)	d.d. 23 december 2022;
45. Ontwerpberekening constructie, ber.nr. 1, blz. 1 t/m 8 en schetsen constructie (22615)	d.d. 22 december 2022;
46. Masterplan brandveiligheid, versie 001 (Rapport 122.345r01)	d.d. 23 december 2022;
47. Projectformulier controle constructie S&W (2317-002)	d.d. 5 januari 2023;
48. Advies OZHZ, Beoordeling aspect bodem (D-23-2321292)	d.d. 17 april 2023;
49. Advies Veiligheidsregio ZHZ (2023-001990)	d.d. 17 mei 2023;
50. Adviesmemo OZHZ, beoordeling ruimtelijke onderbouwing (Z-23-420391)	d.d. 29 januari 2024;

- | | |
|--|-----------------------|
| 51. Ondertekende planschadeovereenkomst | d.d. 17 januari 2023; |
| 52. Vastlegging gemaakte afspraken [REDACTED], zienswijze 1, 13 maart 2024 | d.d. 17 april 2024; |
| 53. Vastlegging gemaakte afspraken [REDACTED], zienswijze 2, 25 april 2024 | d.d. 29 oktober 2024. |

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

1. Constructie

- Tekeningen en berekeningen van het funderingsplan voor de nieuwe situatie en, indien van toepassing, de bestaande situatie, bestaande uit:
 - o sonderingen met een maximale afstand van 15 meter;
 - o berekeningen van horizontale gronddrukken op palen en/of fund. constructies;
 - o een gedetailleerd palenplan (schaal 1:100);
 - o balken-/ strokenplan incl. wapening;
 - o de wapening van de palen.
- Tekeningen en berekeningen van de kelder;
- Tekeningen en berekeningen van de begane grond vloer;
- Tekeningen en berekeningen van de verdiepingsvloer(en) t/m 1e verdiepingsvloer;
- Tekeningen en berekeningen van de dakvloer;
- Tekeningen en berekeningen detaillering van de bovenbouwdelen, zoals:
 - o de staalconstructie(s);
 - o lateiconstructie(s);
 - o trappen;
 - o Vloerafscheidingen.

2. Bouwbesluit (bouwveiligheid)

Zo snel mogelijk, maar **uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de betreffende werkzaamheden** dienen (per fase) in verband met de bouwveiligheid o.a. de volgende gegevens ter beoordeling te worden voorgelegd:

- definitieve gegevens m.b.t. bouwplaats inrichting;
- definitieve gegevens m.b.t. verkeersmaatregelen;
- definitief bouwveiligheidsplan, inclusief tekening waarbij in ieder geval duidelijk blijkt:
 - o Bouwveiligheidszone;
 - o Wat voor soort hijskraan wordt gebruikt;
 - o Wat zijn de hijszones.

3. Bodem / inwerkingtreding

In werking treden omgevingsvergunning

Gelet op de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan de door u aangevraagde omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2c, wel verleend worden, echter **nog niet in werking treden**. Dat wil zeggen dat u nog niet kunt beginnen aan de realisatie van uw bouwplan.

Het bij deze aanvraag ingediende "Verkennd bodemonderzoek, 2007N809-PMU-rap1" van 10 februari 2021 (als bijlage 25 bij deze vergunning gevoegd) is beoordeeld, hierbij is gebleken dat sprake is van bijmengingen met puin.

Vanwege deze bijmengingen is de bodem verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest. Conform het geldende bodembeleid dient de bodem van de locatie te worden onderzocht op asbest conform de NEN 5707.

Daarnaast zijn er matige tot sterke verontreinigingen met zware metalen aangetroffen (koper, lood en zink). Deze zijn niet nader onderzocht. Hierdoor is het onduidelijk of er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Nader bodemonderzoek

Uiterlijk **binnen 4 weken** voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dient een aanvullend bodemonderzoek conform de actuele NEN 5740 en NEN 5707 richtlijnen te worden uitgevoerd ter plaatse van de bouwlocatie. Dit mag uiteraard na sloop plaatsvinden. Bij de sloop dient wel rekening te worden gehouden dat er niet in de grond mag worden gegraven.

Er mag dus na sloop niet meteen worden geëgaliseerd (dit wordt meestal meteen meegenomen in de slooppopdracht). Voorafgaand aan het egaliseren van het terrein moet dus nog bodemonderzoek plaatsvinden.

Zodra dit naar behoren is gedaan, kunnen wij de beoordeling van de kwaliteit van de bodem alsnog uitvoeren. Aanbevolen wordt om gelijktijdig met het asbest in bodemonderzoek de omvang van de verontreinigingen met zware metalen in beeld te brengen.

Wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dient u een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS-melding) danwel saneringsplan in te dienen.

Op deze manier kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen vanuit bodemkundig oogpunt ook meteen in werking kan treden. Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2.c kan een omgevingsvergunning pas in werking treden nadat door het bevoegd gezag is bepaald dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, of is ingestemd met het saneringsplan of een BUS-melding.

Verzonden

Papendrecht, **17-03-2025**

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

Leges

Bouwen (3,49%)	€	62.820,00
Beoordelen bodemonderzoek	€	451,00
Verrekening leges vooroverleg (2644095)	€	- 147,00

Totaal	€	63.124,00
--------	---	-----------

(o.g.v. de bouwkosten [REDACTED])

=====

Anterieure overeenkomst

De legeskosten met betrekking tot de buitenplanse afwijkingsprocedure (€ [REDACTED]) zijn verwerkt in de anterieure overeenkomst welke door initiatiefnemer is ondertekend en reeds door initiatiefnemer zijn voldaan.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 januari 2024 t/m 13 maart 2024 zeven weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingediend door [REDACTED] en de [REDACTED]. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bouwplan op diverse onderdelen aangepast en zijn afspraken gemaakt welke zijn vastgelegd en onderdeel uitmaken van deze vergunning.

Verzonden

Datum verzending: **17-03-2025**

Kopie (per e-mail):

- Ontwerpburo Piet van Es B.V., t.a.v. [REDACTED]
[REDACTED]
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, t.a.v. d. [REDACTED]
[REDACTED]
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, t.a.v. mevrouw [REDACTED]
[REDACTED];
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, t.a.v. [REDACTED]
[REDACTED]

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning, met zaaknummer 2649809, verleend aan de heer [REDACTED] voor "het herontwikkelen van de bestaande bedrijfsbebouwing naar wonen in 16 appartementen inclusief stallingsgarage en vlonder van 15m² aan de waterzijde op de locatie achter de percelen Westeind 35-39" op de toekomstige percelen Westeind 35A t/m E, 39A t/m G en 41A t/m C, kadastraal bekend sectie A, nummers 7953, 8034 en 8181 te Papendrecht.

Voorschriften.....8

Overwegingen10

Voorschriften

Aan de ontwerp omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

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

- **Ontbrekende stukken**

Constructie

Op grond van artikel 2.8, lid 1 van de Wabo en artikel 4.7 van het Besluit omgevingsrecht dient u constructieve 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.

Bouwbesluit (bouwveiligheid)

Zo snel mogelijk, maar **uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de betreffende werkzaamheden** dienen (per fase) in verband met de bouwveiligheid o.a. de volgende gegevens ter beoordeling te worden voorgelegd:

- definitieve gegevens m.b.t. bouwplaats inrichting;
- definitieve gegevens m.b.t. verkeersmaatregelen;
- definitief bouwveiligheidsplan, inclusief tekening waarbij in ieder geval duidelijk blijkt:
 - o Bouwveiligheidszone;
 - o Wat voor soort hijskraan wordt gebruikt;
 - o Wat zijn de hijszones.

Bodem

Uiterlijk **binnen 4 weken** voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dient een aanvullend bodemonderzoek conform de actuele NEN 5740 en NEN 5707 richtlijnen te worden uitgevoerd ter plaatse van de bouwlocatie. Dit mag uiteraard na sloop plaatsvinden. Bij de sloop dient wel rekening te worden gehouden dat er niet in de grond mag worden gegraven.

Er mag dus na sloop niet meteen worden geëgaliseerd (dit wordt meestal meteen meegenomen in de sloopopdracht). Voorafgaand aan het egaliseren van het terrein moet dus nog bodemonderzoek plaatsvinden.

Zodra dit naar behoren is gedaan, kunnen wij de beoordeling van de kwaliteit van de bodem alsnog uitvoeren. Aanbevolen wordt om gelijktijdig met het asbest in bodemonderzoek de omvang van de verontreinigingen met zware metalen in beeld te brengen.

Wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dient u een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS-melding) danwel saneringsplan in te dienen. Op deze manier kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen vanuit bodemkundig oogpunt ook meteen in werking kan treden. Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2.c kan een omgevingsvergunning pas in werking treden nadat door het bevoegd gezag is bepaald dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, of is ingestemd met het saneringsplan of een BUS-melding.

- **Start en gereedmelding**

De aanvang van de werkzaamheden dient u tenminste twee werkdagen van tevoren te melden bij het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VVTH).

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: vvth@papendrecht.nl.

- **Uitzetten bouwwerk**

Voor het aangeven van een vast meetpunt of voor het uitzetten van het bouwwerk dient u *ten minste drie werkweken* voor de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de afdeling Beheer en Uitvoering, de heer [REDACTED], telefoonnummer [REDACTED].

- **Uitvoering**

Het bouwen en gebruiken van het bouwwerk geschiedt overeenkomstig de omgevingsvergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte stukken. Tevens dient u te bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en van de Bouwverordening Papendrecht.

- **Gemeentelijke rioolleiding / persleiding**

Nabij het plangebied is een gemeentelijke rioolleiding / persleiding aanwezig. Gedurende de bouwperiode dient bij werkzaamheden nabij dit tracé en bij aan-en afvoer van materieel en bouwmaterialen voldoende gewaarborgd te worden dat er geen schade ontstaat aan deze leiding.

- **Bodem (hergebruik grond)**

In de regio Zuid-Holland Zuid is de bodem verdacht op aanwezigheid van perfluorooctaanzuur (PFOA) en perfluorooctaansulfonaat (PFOS). PFOA en PFOS maken onderdeel uit van de stoffenfamilie poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS).

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 "Handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van december 2023.

- **Sloopwerkzaamheden (sloopvergunning)**

Op de locatie van de geplande nieuwbouw is nu bestaande bebouwing aanwezig met (gedeeltelijk) de aanduiding "karakteristiek".

Ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de op de gronden aanwezige cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bebouwing (beeldbepalende panden) geheel of gedeeltelijk te slopen. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dient u hiervoor een sloopvergunning in te dienen.

Overwegingen

Aan het ontwerp 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 2018;
- c. in strijd is met het bestemmingsplan;
- d. in strijd is met de redelijk eisen van welstand.

Bij het nemen van het ontwerp besluit hebben wij overwogen dat:

a. *Bouwbesluit 2012*

Door de aangeleverde constructieve gegevens en de berekening hiervan aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk (**behoudens de nog in te dienen gegevens**) voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Opmerking constructie

U dient de nog ontbrekende gegevens met betrekking tot constructieve veiligheid, zoals genoemd in het "Projectformulier controle constructie S&W (2317-002)" van 5 januari 2023, **uiterlijk 3 weken** voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te verstrekken. Het betreft hier:

Constructie

- Tekeningen en berekeningen van het funderingsplan voor de nieuwe situatie en, indien van toepassing, de bestaande situatie, bestaande uit:

- o sonderingen met een maximale afstand van 15 meter;
- o berekeningen van horizontale gronddrukken op palen en/of fund. constructies;
- o een gedetailleerd palenplan (schaal 1:100);
- o balken-/ strokenplan incl. wapening;
- o de wapening van de palen.

- Tekeningen en berekeningen van de kelder;

- Tekeningen en berekeningen van de begane grond vloer;

- Tekeningen en berekeningen van de verdiepingsvloer(en) t/m 1e verdiepingsvloer;

- Tekeningen en berekeningen van de dakvloer;

- Tekeningen en berekeningen detaillering van de bovenbouwdelen, zoals:

- o de staalconstructie(s);
- o lateiconstructie(s);
- o trappen;
- o Vloerafscheidingen.

Bouwbesluit (bouwveiligheid)

Zo snel mogelijk, maar **uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de betreffende werkzaamheden** dienen (per fase) in verband met de bouwveiligheid o.a. de volgende gegevens ter beoordeling te worden voorgelegd:

- definitieve gegevens m.b.t. bouwplaats inrichting;
- definitieve gegevens m.b.t. verkeersmaatregelen;
- definitief bouwveiligheidsplan, inclusief tekening waarbij in ieder geval duidelijk blijkt:
 - o Bouwveiligheidszone;
 - o Wat voor soort hijskraan wordt gebruikt;
 - o Wat zijn de hijszones.

b. Bouwverordening 2018

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de Bouwverordening 2018.

Bodem / inwerkingtreding

In werking treden omgevingsvergunning

Gelet op de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan de door u aangevraagde omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2c, wel verleend worden, echter **nog niet in werking treden**. Dat wil zeggen dat u nog niet kunt beginnen aan de realisatie van uw bouwplan.

Het bij deze aanvraag ingediende "Verkennd bodemonderzoek, 2007N809-PMU-rap1" van 10 februari 2021 (als bijlage 25 bij deze vergunning gevoegd) is beoordeeld, hierbij is gebleken dat sprake is van bijmengingen met puin. Vanwege deze bijmengingen is de bodem verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest. Conform het geldende bodembeleid dient de bodem van de locatie te worden onderzocht op asbest conform de NEN 5707.

Daarnaast zijn er matige tot sterke verontreinigingen met zware metalen aangetroffen (koper, lood en zink). Deze zijn niet nader onderzocht. Hierdoor is het onduidelijk of er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Nader bodemonderzoek

Uiterlijk **binnen 4 weken** voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dient een aanvullend bodemonderzoek conform de actuele NEN 5740 en NEN 5707 richtlijnen te worden uitgevoerd ter plaatse van de bouwlocatie. Dit mag uiteraard na sloop plaatsvinden. Bij de sloop dient wel rekening te worden gehouden dat er niet in de grond mag worden gegraven.

Er mag dus na sloop niet meteen worden geëgaliseerd (dit wordt meestal meteen meegenomen in de sloopopdracht). Voorafgaand aan het egaliseren van het terrein moet dus nog bodemonderzoek plaatsvinden.

Zodra dit naar behoren is gedaan, kunnen wij de beoordeling van de kwaliteit van de bodem alsnog uitvoeren. Aanbevolen wordt om gelijktijdig met het asbest in bodemonderzoek de omvang van de verontreinigingen met zware metalen in beeld te brengen.

Wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dient u een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS-melding) danwel saneringsplan in te dienen.

Op deze manier kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen vanuit bodemkundig oogpunt ook meteen in werking kan treden. Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2.c kan een omgevingsvergunning pas in werking treden nadat door het bevoegd gezag is bepaald dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, of is ingestemd met het saneringsplan of een BUS-melding.

Bodem (hergebruik grond)

In de regio Zuid-Holland Zuid is de bodem verdacht op aanwezigheid van perfluorooctaanzuur (PFOA) en perfluorooctaansulfonaat (PFOS). PFOA en PFOS maken onderdeel uit van de stoffenfamilie poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS).

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 "Handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van december 2023.

c. Beheersverordening Centrumgebied (nu omgevingsplan, tijdelijk deel)

Het bouwperceel is geheel gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening "Centrumgebied" van kracht is en heeft hierin geheel de enkelbestemming "Bedrijf (B)" met geheel de nadere aanduiding "maximale goothoogte 6m" en "bouwvlak". Daarnaast heeft het perceel grotendeels de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie (WR-A)" en gedeeltelijk de nadere aanduiding "karakteristiek".

Het bouwplan is **niet** in overeenstemming met de bestemmingsomschrijving en bouwregels behorende bij de bestemming "Bedrijf (B)". Hieronder gaan wij daar nader op in.

Bedrijf (B)

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- bedrijven van categorie 1 en 2, met inbegrip van bedrijfsgebonden kantoren;
- beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek";
- wonen in een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegelaten functies.

Op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen ten behoeve van de genoemde bestemming;
- één bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken zonder dak.

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" gelden de volgende regels:

- binnen het bouwvlak mogen de bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" mag de goothoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen.

Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de op de gronden aanwezige cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bebouwing (beeldbepalende panden) geheel of gedeeltelijk te slopen.

Waarde – Archeologie (WR-A)

De voor "Waarde – Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Op de voor "Waarde - Archeologie" bestemde grond mag niet worden gebouwd.

Het bepaalde is niet van toepassing indien:

- het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt, waarvan in ieder geval sprake is als de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt;
- conform de Beleidskaart archeologie die als Bijlage 4 bij de regels is gevoegd:
 - o sprake is van een zeer hoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 30 m².

d. Bestemmingsplan Dijklint (nu omgevingsplan, tijdelijk deel)

Het betreffende perceel is daarnaast gelegen in het gebied waarvoor op 12 december 2024 het bestemmingsplan "Dijklint" is vastgesteld en heeft hierin geheel de enkelbestemming "Gemengd" en de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie". Daarnaast heeft het perceel grotendeels de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting" en gedeeltelijk "Waarde - Archeologie - middelhoge verwachting". Met de nadere aanduidingen "Bouwvlak" en "maximum bouwhoogte: 9,5".

Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet met aan huis gebonden beroep of bedrijf (inclusief webshops);

- bedrijven van categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd,
- detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' detailhandel niet is toegestaan;
- dienstverlening;
- maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- horeca van categorie 1a en 1b;
- zelfstandige kantoren;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen ten behoeve van de genoemde bestemming;
- bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken zonder dak.

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag de goothoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen.

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd.

Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behouden van de cultuurhistorische waarden van het dijklint. Deze waarden komen tot uitdrukking in het karakter van de afzonderlijke panden langs de dijk en de onderlinge samenhang van de verschillende panden en de stedenbouwkundige structuur.

Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de op de gronden aanwezige bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen;
- Voor de beslissing omtrent de omgevingsvergunning als bedoeld in sub a geldt het toetsingskader ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Geen omgevingsvergunning is vereist voor:
 - normale onderhoudswerkzaamheden;
 - sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - sloopwerkzaamheden gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
 - sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning zijn of anderszins mogen worden uitgevoerd.

Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting

De voor 'Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Op de voor 'Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

Het bepaalde is niet van toepassing indien:

- het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, of
- het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt, waarvan in ieder geval sprake is als:
 - de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt, of
 - de oppervlakte van het perceel niet groter is dan 30 m².

Conclusie (beheersverordening Centrumgebied en bestemmingsplan Dijklint):

Het plan voorziet in de herontwikkeling van de bestaande bedrijfsbebouwing naar wonen in 16 appartementen met een totale BVO van 1.115 m². Het plan is geheel gelegen binnen het bouwvlak. Het plan voldoet **niet** aan de doeleindenomschrijving en bouwvoorschriften van de bestemmingen "Bedrijf" en "Gemengd" aangezien er woningen in de vorm van appartementen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 11,25 meter.

Ten aanzien van de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie (WR-A)" en "Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting" is geen strijdigheid aangezien het bouwplan betrekking heeft op "*vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut*".

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.

e. Welstand

Het bouwplan diverse keren en voor het laatst op 4 april 2023 en naar aanleiding van zienswijzen op 8 november 2024 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.

Het advies luidde:

Het plan is akkoord bevonden met de motivering: de gevraagde aanvullingen zijn positief beoordeeld.

Wij nemen dit advies over.

- f. *Toetsing Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur)*
Binnen de gemeente Papendrecht is sinds 1 februari 2017 de beleidslijn Wet Bibob van kracht. Dit betekent dat de gemeente een aanvraag voor de activiteit "bouwen" kan weigeren indien volgens de gemeente het ernstige gevaar bestaat dat uw bouwwerk wordt gebruikt voor een strafbaar feit (de zogenaamde Bibob-regeling).

De Bibob-toets zal onder andere voor aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" plaatsvinden. Deze toets vindt in beginsel plaats bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning als de aanvraag een hogere bouwsom heeft dan € 500.000,- of de aanvraag valt onder een van de risicocategorieën.

Aangezien uw aanvraag een hogere bouwsom heeft dan € 500.000,- [REDACTED] wij u een Bibob-vragenformulier toegezonden. Per e-mail van 25 januari 2023 hebben wij de benodigde gegevens van u ontvangen.

Wij hebben uw aanvraag intern beoordeeld en onder andere voorgelegd aan justitie en politie. Aangezien hieruit geen belastende informatie naar voren is gekomen, verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

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

1. 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:
 - a. 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;
 - b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
 - c. 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;
 - d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.
2. 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.
3. 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:

Stedenbouwkundige afweging

Vanuit stedenbouw is kennisgenomen van het voorstel aangaande het project Westeind 39. In een eerder stadium is er samen met welstand gesproken over de architectuur en behorende materialisatie betreft de voorgestelde inpassing.

De volgende kanttekeningen zijn destijds geplaatst:

- Er is gevraagd om de doorsneden aan te passen en meer context toe te voegen. Wij zien dat dit is gedaan en hebben hieromtrent geen vragen meer, aangezien de doorsneden goed laten zien dat de inpassing goed voorstelbaar is in relatie tot de bestaande panden;
- Er is verzocht om een duidelijk materiaalpaspoort te leveren met onder andere kleurcodes, specificatie metselwerk, RAL e.d.
De ingediende stukken laten nu duidelijk zien welke materialen er gaan worden toegepast. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren op de voorstelde kleuren en materialen.

Stedenbouwkundig zou de voorgestelde inpassing een fraaie toevoeging zijn die past in de dijkvisie van Papendrecht.

Bezonningsstudie.

De bezonningstudie laat geen nadelige gevolgen zien voor de omgeving, waardoor er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar is tegen dit voorstel.

Conclusie

Stedenbouwkundig is het plan akkoord.

Ruimtelijke afweging

- de aanvraag in strijd is met de ter plaatse geldende beheersverordening "Centrumgebied";
- de aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo moet worden aangemerkt als een verzoek tot buitenplanse afwijking van het vigerende bestemmingsplan;
- om de aanvraag mogelijk te maken de procedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde Wabo (buitenplanse afwijking) wordt gevolgd;
- voor het bouwplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde Wabo een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld;
- in de ruimtelijke onderbouwing de relevante (ruimtelijke) overwegingen om medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning te verlenen, zijn opgenomen;
- Ten aanzien van het aspect stikstof een actualisatie heeft plaatsgevonden. De actualisatie in oktober 2024 correct uitgevoerd en daarmee akkoord is, het stikstofonderzoek is niet inhoudelijk beoordeeld, maar getoetst op de actualisatie met de nieuwste versie van de AERIUS Calculator. Het stikstofonderzoek was op 23-06-2023 al inhoudelijk beoordeeld en akkoord bevonden.
- op grond van artikel 6.12 lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) de bevoegdheden als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wro bij besluit van de raad van 23 september 2010 zijn gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders van Papendrecht;
- op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de omgevingsvergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 4 onderscheidenlijk sub 5 niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2 onder b, c of d niet noodzakelijk is;
- voor de onderhavige omgevingsvergunning kan worden geconcludeerd dat de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten met de aanvrager op 17 januari 2023 en daarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, fasering niet noodzakelijk wordt geacht en er geen nadere eisen, regels of uitwerking van regels noodzakelijk zijn voor deze omgevingsvergunning;
- Door initiatiefnemer is daarnaast een planschadeovereenkomst ondertekent;
- op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening er een wettelijke plicht is om vooroverleg te voeren met de besturen van betrokken gemeenten, het waterschap en met de diensten van de provincie en het rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn;
- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning inclusief buitenplanse ontheffing op grond van artikel 3.12 Wabo juncto afdeling 3.4 Awb vanaf 25 januari 2024 gedurende zeven weken ter inzage heeft gelegen;
- tijdens de terinzagelegging twee zienswijzen tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning inclusief buitenplanse ontheffing zijn ingediend;

- de inhoud van de zienswijzen wel aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het besluit;
- wij verder geen ruimtelijke belangen aanwezig achten welke dermate zwaarwegend zijn dat de aanvraag omgevingsvergunning inclusief de buitenplanse ontheffing geweigerd zouden moeten worden;
- de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van dit besluit.