

Omgevingsvergunning

Nr. 2631183

Burgemeester en wethouders hebben op 28 februari 2022, van de heer [REDACTED], [REDACTED] te Papendrecht, een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een vrijstaande woning inclusief kelder en vrijstaand bijgebouw op het (toekomstige) adres Westeind 25, 3351 AL te Papendrecht. Kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie A, nummer 8048 te Papendrecht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2631183.

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 5 juli 2022 een anterieure overeenkomst met u 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).

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 tot 5 december 2022.

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 11 augustus 2022 (verzonden 11 augustus 2022).

Ingevolge artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij u bij de brief van 17 mei 2022 (verzonden 18 mei 2022) in de gelegenheid gesteld de aanvraag binnen 8 weken aan te vullen zodat wij de aanvraag alsnog inhoudelijk kunnen beoordelen.

Per upload in het Omgevingsloket online van 8 en 14 juni 2022 en per e-mail van 27 juni 2022 en 5 juli 2022 hebben wij van u de gevraagde gegevens ontvangen.

Per upload in het Omgevingsloket online van 23 maart 2022, 3 augustus 2022, 12 en 24 september 2022 en 17 oktober 2022 en per e-mail van 1, 12 en 30 september 2022, 14, 17 en 22 oktober 2022, 6 januari 2023 en 10 maart 2023 hebben wij nog aanvullende gegevens van u 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 (6773965) | d.d. 28 februari 2022; |
| 2. Situatie, plattegronden, gevels en doorsneden, wijziging F, definitief, OV-100.0 | d.d. 17 oktober 2022; |
| 3. Situatie, plattegrond en gevels bijgebouw, OV-01 | d.d. 14 oktober 2022; |
| 4. Bemonstering baksteen per e-mail | d.d. 1 september 2022; |
| 5. Ruimtelijke onderbouwing Westeind 25, definitief, versie 1.4 | d.d. 10 maart 2023; |
| 6. Quicksan Wet natuurbescherming, definitief (2022-0735) | d.d. 27 juli 2022; |
| 7. Inventarisatie flora, fauna en habitats, concept (2022/LWM/CRU/VO-063) | d.d. 7 juli 2022; |
| 8. Energielabel woningen, voorlopig (Registratienummer 688733372) | d.d. 14 juni 2022; |
| 9. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (20220922.v01) | d.d. 5 augustus 2022; |
| 10. Akoestisch Onderzoek (2014-3108-1) | d.d. 15 juli 2022; |
| 11. Archeologisch bureauonderzoek (BO), transect-rapport 4287, versie 1.1 (22060025) | d.d. 31 augustus 2022; |
| 12. Stikstofdepositieonderzoek (20220923.v02) | d.d. 6 januari 2023; |
| 13. Projectberekening Aeries calculator, aanleg en gebruiksfase (S4735D8GcFfG) | d.d. 6 januari 2023; |
| 14. Berekening Vabi Elements Koellast (22223) | d.d. 15 maart 2022; |
| 15. Berekening Vabi Elements Warmteverlies (22223) | d.d. 15 maart 2022; |
| 16. BENG berekeningen, Uniec 3.1.1.2 (registratienummer 688733372) | d.d. 14 juni 2022; |
| 17. Actualiserend bodemonderzoek (141216) | d.d. 17 februari 2015; |
| 18. Constructieoverzicht Woning (1736) | d.d. 14 maart 2022; |
| 19. Constructietekening Woning, CP-21 (1736) | d.d. 20 april 2022; |
| 20. Constructief uitgangspunten document, wijziging A, CB-21 (1736) | d.d. 2 mei 2022; |
| 21. Sonderingstekening woning (1736) | d.d. 9 maart 2022; |
| 22. Sonderingsoverzicht 1 t/m 4 (32289) | d.d. 16 maart 2022; |
| 23. Leaflet Nieman, installatiegeluid Hydrotop met Panasonic lucht-water Warmtepomp, WH-UD-07JE5 -7 kW, definitief (20200840001 / 24243) | d.d. 18 juni 2021; |

24. Leaflet HydroTop prefab in-dak oplossing voor lucht / water warmtepompen, Versie 1.2	d.d. 1 juni 2021
25. Kiwa kwaliteitsverklaring Panasonic Aquarea 7 kW Bi-bloc R32 met 300 liter boiler (210201069)	d.d. 19 mei 2021;
26. Ondertekende brief, afspraken in verband met bouwplannen	d.d. 22 oktober 2022;
27. Projectformulier controle constructie S&W (2117-012)	d.d. 13 juni 2022;
28. Advies OZHZ per e-mail, beoordeling aspect bodem (BUS-melding en actualiseren bodemonderzoek), D-16-1532707	d.d. 4 augustus 2022;
29. Memo OZHZ, beoordeling geluid warmtepomp (Z-21-400720)	d.d. 17 oktober 2022;
30. Memo OZHZ, beoordelingsadvies milieuparagraaf (D-22-2293034)	d.d. 2 januari 2023;
31. Rapportage aanvullend bodemonderzoek (R/402409/ge)	d.d. 24 januari 2023;
32. Verklaring sanering Westeind 25 per e-mail	d.d. 27 februari 2023;
33. Verklaring aanleggen erfverharding conform rapportage aanvullend bodemonderzoek (R/402409/ge)	d.d. 27 februari 2023.

Bodem

Eerder is geoordeeld dat er ten behoeve van deze aanvraag geen nieuw bodemonderzoek nodig is. Het oude onderzoek is voldoende voor beide percelen. Voor beide percelen is ook één BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) gedaan. Omdat in 2016 een BUS-melding is gedaan voor de locatie, waar nu een vergunning voor wordt aangevraagd, kan de omgevingsvergunning **in werking treden**.

Per e-mail van 27 februari 2023 heeft u een aanvullend bodemonderzoek (R/402409/ge) aangeleverd, hieruit blijkt o.a. dat op basis van het uitgevoerde onderzoek aangenomen kan worden dat de sterk verontreinigde grond die vanaf perceel nr. 23 is aangebracht niet meer is terug te vinden c.q. in zijn geheel is afgevoerd vanaf de locatie.

De sterke verontreiniging zoals nu vastgesteld ter plaatse is beperkt van omvang en is beperkt tot boorpunt 06. Geadviseerd wordt om ter plaatse een isolatiemaatregel te treffen in lijn van de BUS melding van 20 januari 2016 en de beschikking daarop van 17 februari 2016. De isolatiemaatregel kan gerealiseerd worden door het aanbrengen van een verharding.

In overleg met de heer [REDACTED] van de OZHZ is, gelet op de praktische uitvoerbaarheid, overeengekomen dat de uitvoering van het aanbrengen van een verharding, conform de rapportage aanvullend bodemonderzoek (R/402409/ge, na oplevering van de woning akkoord is.

Stikstof

Op 26 januari 2023 heeft een actualisatie plaatsgevonden van de AERIUS Calculator. Naar aanleiding hiervan heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) het beoordelingskader woningbouw aangepast.

Met dit beoordelingskader kan bepaald worden of er voor een woningbouwproject een AERIUS berekening nodig is. Er is gerekend bij welke combinaties van aantal woningen en afstanden bij verschillende gebiedstyperingen er 0,00 mol/ha/jaar depositie optreedt. In die gevallen is geen stikstofberekening nodig.

Op basis van het reeds door u aangeleverde stikstofdepositieonderzoek (20220923.v02) en de projectberekening Aerius calculator, aanleg en gebruiksfase (S4735D8GcFfG), beide van 6 januari 2023 in combinatie met het aangepaste beoordelingskader woningbouw volgt dat er ten aanzien van deze procedure geen nadere actualisatie meer benodigd is.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

Constructie

- Ten aanzien van de constructieve berekening, graag de bijlagen aanvullen.
- Tekeningen en berekeningen van het funderingsplan voor de nieuwe situatie en, indien van toepassing, de bestaande situatie, bestaande uit:
 - 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 van de kapconstructie;
- Tekeningen en berekeningen detaillering van de bovenbouw delen, zoals:
 - o de staalconstructie(s);
 - o lateiconstructie(s).

Papendrecht, **Verzonden**
 05-04-2023

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

Leges

Bouwen (3,49%)

€ [Redacted]

€ [Redacted]
=====

Totaal

(o.g.v. de bouwkosten € [Redacted])

Anterieure overeenkomst

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

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken inclusief buitenplanse afwijking hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 26 januari 2023 t/m 8 maart 2023 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend waarin wordt gevraagd om nestkasten aan te brengen ten behoeve van gierzwaluwen en vleermuizen. In reactie hierop heeft u aangegeven hiertoe bereid te zijn, dit is verwerkt in de nota van zienswijzen.

Datum verzending: Verzonden
05-04-2023

Kopie (per e-mail):

- Nota Bene architectuur, t.a.v. de heer [REDACTED];
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, t.a.v. [REDACTED];
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, t.a.v. de heer [REDACTED].

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, met zaaknummer 2631183, verleend aan de heer [REDACTED], voor het realiseren van een vrijstaande woning inclusief kelder en vrijstaand bijgebouw op de toekomstige perceel Westeind 25, kadastraal bekend sectie A, nummer 8048 te Papendrecht.

Voorschriften 7

Overwegingen 9

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 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.

- **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: vyth@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.

- **Energievoorziening (warmtepompunit)**

Overeenkomstig de als bijlage 2 bij deze omgevingsvergunning gevoegde tekening "Situatie, plattegronden, gevels en doorsneden, wijziging F, definitief, OV-100.0" van 17 oktober 2022 en bijlage 17 "BENG berekeningen, Uniec 3.1.1.2 (registratienummer 688733372)" van 14 juni 2022 dient de warmtepompunit, (buitenunit, type Panasonic Aquarea 7 kW Bi-bloc R32) tegen de linker zijgevel van de woning te worden gerealiseerd.

- **Bodemsanering**

In overleg met de heer [REDACTED] van de OZHZ is, gelet op de praktische uitvoerbaarheid, overeengekomen dat de uitvoering van het aanbrengen van een verharding, conform de rapportage aanvullend bodemonderzoek (R/402409/ge, na oplevering van de woning akkoord is.

- **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 2021.

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 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 (2217-012)" van 13 juni 2022, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te verstrekken. Het betreft hier:

Constructie

- Ten aanzien van de constructieve berekening, graag de bijlagen aanvullen.
- Tekeningen en berekeningen van het funderingsplan voor de nieuwe situatie en, indien van toepassing, de bestaande situatie, bestaande uit:
 - 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 verdiepingvloer(en) t/m 1e verdiepingvloer;
- Tekeningen en berekeningen van de dakvloer;
- Tekeningen en berekeningen van de kapconstructie;
- Tekeningen en berekeningen detaillering van de bovenbouwdelen, zoals:
 - o de staalconstructie(s);
 - o lateiconstructie(s).

b. Bouwverordening 2018

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk (**behoudens de nog in te dienen gegevens**) voldoet aan de Bouwverordening 2018.

Bodem

Eerder is geoordeeld dat er ten behoeve van deze aanvraag geen nieuw bodemonderzoek nodig is. Het oude onderzoek is voldoende voor beide percelen. Voor beide percelen is ook één BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) gedaan. Omdat in 2016 een BUS-melding is gedaan voor de locatie, waar nu een vergunning voor wordt aangevraagd, kan de omgevingsvergunning **in werking treden**.

Per e-mail van 27 februari 2023 heeft u een aanvullend bodemonderzoek (R/402409/ge) aangeleverd, hieruit blijkt o.a. dat op basis van het uitgevoerde onderzoek aangenomen kan worden dat de sterk verontreinigde grond die vanaf perceel nr. 23 is aangebracht niet meer is terug te vinden c.q. in zijn geheel is afgevoerd vanaf de locatie.

De sterke verontreiniging zoals nu vastgesteld ter plaatse is beperkt van omvang en is beperkt tot boorpunt 06. Geadviseerd wordt om ter plaatse een isolatiemaatregel te treffen in lijn van de BUS melding van 20 januari 2016 en de beschikking daarop van 17 februari 2016. De isolatiemaatregel kan gerealiseerd worden door het aanbrengen van een verharding.

In overleg met de heer [REDACTED] van de OZHZ is, gelet op de praktische uitvoerbaarheid, overeengekomen dat de uitvoering van het aanbrengen van een verharding, conform de rapportage aanvullend bodemonderzoek (R/402409/ge, na oplevering van de woning akkoord is.

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 2021.

c. Beheersverordening Centrumgebied

Het bouwperceel is geheel gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening "Centrumgebied" van kracht is en heeft hierin geheel de enkelbestemming "Detailhandel (DH)" en gedeeltelijk de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie (WR-A)" met de nadere aanduiding "maximale goothoogte 4m" en "bouwvlak".

Het bouwplan is **niet** in overeenstemming met de bouwregels behorende bij de bestemmingen "Detailhandel". Hieronder gaan wij daar nader op in.

Detailhandel (DH)

De bestemmingsomschrijving 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 woning past niet binnen de bovengenoemde bestemming.

Waarde- Archeologie (WR-A)

In de doeleindenomschrijving van de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie (WR-A)" 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 beheerverordening 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. Op basis van het rapport Transect 528 uit 2014 en 2016 (rapport RER 004, 2016) is het plangebied vrijgegeven voor ontwikkeling. Het bevoegd gezag stemt hiermee in.

Conclusie

Het plan voorziet in het realiseren van een vrijstaande woning inclusief kelder en vrijstaand bijgebouw binnen de bestemming "Detailhandel (DH)" en "Waarde Archeologie (WR-A)". Het plan voldoet **niet** aan de planregels aangezien de gevraagde woning niet past binnen de bestemmingsomschrijving en bouwregels. 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 nadere toelichting hiervan verwijzen wij u naar het kopje "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met...".

d. Welstand

Het bouwplan diverse keren en voor het laatst op 18 oktober 2022 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 luidt:

Het plan is akkoord bevonden met de motivering:

Het plan voldoet aan de criteria. Steenmonster eveneens akkoord.

Wij nemen dit advies over.

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:

- de aanvraag in strijd is met de ter plaatse geldende de 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;
- 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 5 juli 2022 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;
- 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;
- de betrokken besturen per e-mail in de gelegenheid gesteld zijn tot het voeren van vooroverleg binnen een periode van 16 november 2022 tot en met 30 november 2022 en hiervan is wel/gebruik gemaakt.
- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning inclusief buitenplanse ontheffing op grond van artikel 3.12 Wabo juncto afdeling 3.4 Awb vanaf 19 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tijdens de terinzagelegging één zienswijze tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is ingediend;
- de inhoud van de zienswijzen geen aanleiding heeft 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;
- op grond van het voorgaande de omgevingsvergunning inclusief buitenplanse ontheffing kan worden verleend.