Preadvies Wabo Vergunningaanvraag

Algemeen	
Opgesteld door	[redacted] -> [redacted]
Datum	8-5-2019
Datum indiening	29-4-2019
Zaaknummer Mozard	Z8950023
OLO nummer	4369355
Aanvrager	Shell Nederland Verkoopmaatschappij BV, AECOM Netherlands BV
Plaatsaanduiding (adres)	Kadastrale sectie E 228, kadastrale gemeente Nieuwendam, burgerlijke gemeente Amsterdam. Nabij Slochterweg.
Instandhoudingstermijn	Permanent
Bouwsom	€120.000
Inpassingsplan	N246
Strijdigheid BP	Ja, strijdig met bouwhoogte (overkapping) en bestemming + bouwhoogte (reclamezuilen)
Welstandregime	Bijzonder
Bezoek uitnodigen?	Nee
Monument?	Nee
Voorbereidingsprocedure	Regulier (binnenplans + kruimel)
Procedure RO	Artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 1 Wabo -> Artikel 24 sub a planregels Artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 2 Wabo -> Artikel 4 onderdeel 3 bijlage II Bor
Medewerking gemeente?	
VVGB ILT	- Niet nodig
Bevoegd gezag	Gemeente Amsterdam -> ODNZKG

RO	
Kostenverhaal	- niet nodig
Vvgb gemeenteraad	- niet nodig
Hogere grenswaarde	- niet nodig
Ruimtelijke onderbouwing	- niet nodig

Omschrijving van de aanvraag

Het betreft hier een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een Shell Express tankstation langs Slochterweg.

Vergunningplichtige activiteiten

Activiteiten artikel 2.1 eerste lid, Wabo.
a. het bouwen van een bouwwerk;
b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanleggen); (<- geen vergunningsplicht)

Conclusie

Vergunnen met toepassing van ontheffing

Omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de hiernavolgende ontheffing en na verdere bouwtechnische- en constructieve beoordeling:

- Binnenplanse afwijking, artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo
  Artikel 24 sub a planregels. [redacted]

- Buitenplanse afwijking, artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo
  Artikel 4 onderdeel 3 bijlage II Bor

Vigerende Planologische regeling(en) - *samenvatting/tekst tbv omgevingsvergunning*

Inpassingsplan
Het project ligt in een gebied waar het inpassingsplan "N247" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Bedrijf" inclusief de functieaanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg", de enkelbestemming "Verkeer – 1", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5".

De gronden met de enkelbestemming "Bedrijf" inclusief de functieaanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" zijn uitsluitend bestemd voor een tankstation voor zover voorkomend in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De gronden met de enkelbestemming "Verkeer – 1" zijn bestemd voor wegen met een doorgaande functie, kunstwerken zoals viaducten en fietstunnels, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, ect.

De gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde – Archeologie 5" zijn bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Strijdigheden
Het project is in strijd met artikel 5.2.3 sub a, artikel 10.1 en artikel 10.2 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het inpassingsplan. De bouwhoogte van de overkapping is in strijd met de toegestane bouwhoogte. De reclame-/prijszuilen zijn in strijd met zowel de bestemmings- als de bouwregels.

Overige Planologische regeling(en) (in procedure / aanhoudingsplicht)- *samenvatting*

- Geen

Welstandsaspecten

- Redelijke eisen van welstand; **bijzonder welstandsniveau**

Advies Cie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) / WCW is vereist.



Monument / beschermd stadsgezicht

- Niet van toepassing.

Luchthavenindelingsbesluit

Het bouwplan ligt niet binnen de contouren van het beperkingsgebied van het LIB; er geldt geen aanhoudingsplicht.

Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob) / (art. 2.20 Wabo)

Art 2.1, lid 1 a Bouwen van een bouwwerk:

- Indien opdrachtgever de Gemeente Amsterdam of haarlemmermeer is vanaf een aanneemsom van € 100.000,-: is de Bibob-plicht afgestemd via deelzaak 'Advis verstrekken Bibob?
- Bibob-toets maakt <geen> onderdeel uit van de vergunningsprocedure.
- Bibob <niet> akkoord.

Milieuaspecten

- Advies afdeling milieu nodig;
- Melding Activiteitenbesluit noodzakelijk;
- Milieu is niet van toepassing.

Bodemtechnische aspecten

1. Zullen in het bouwwerk voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven (>2 uur per dag)? **ikv Wabo vereist, actie 1**
   - ☐ ja ---> naar vraag 2
   - ☐ nee -> **geen bodemonderzoek**

2. Is er sprake van een bouwwerk dat naar aard en omgang gelijk is aan een bouwwerk voor het bouwen **ikv Wabo vereist, actie 1**
   - ☐ ja ---> **geen bodemonderzoek**
   - ☐ nee -> naar vraag 3

waarvan o.g.v. artikel 2.1, derde lid Wabo, geen omgevingsvergunning is vereist?

3. Raakt het (gedeelte van het) bouwwerk waarvoor vergunning is aangevraagd de grond? [redacted]	☐ ja ---> naar vraag 5 ☐ nee -> naar vraag 4
4. wijzigt het bestaande gebruik naar een gevoeliger gebruik? **vereist**	☐ ja ---> naar vraag 5 ☐ nee -> **geen bodemonderzoek**
5. Is bij de bouwaanvraag een (recent) ARVO-bodemonderzoeksrapport ingediend?	☐ ja ---> **actie 4** ☐ nee -> naar vraag 6
6. Is ontheffing van de bodemonderzoekplicht mogelijk volgens de voorwaarden van ODNZKG	☐ ja ---> **acties 3 en 4** ☐ nee -> **acties 2 en 4**

Artikel 6.2c Wabo (uitgestelde inwerkingtreding vanwege bodem) is van toepassing indien er een redelijk vermoeden is - op basis van het bij de aanvraag ingediende onderzoeksrapport of uit anderen hoofde - dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. U moet in de omgevingsvergunning vermelden of sprake is van een dergelijk 'redelijk vermoeden'.

Externe veiligheid

- Advies afdeling Externe Veiligheid nodig;
- Eerste check kan via: www.risicokaart.nl;
- Externe veiligheid is niet van toepassing.

Gebruiksfuncties volgens het Bouwbesluit 2012

- Het bouwplan bevat de volgende gebruiksfuncties volgens het Bouwbesluit:
  - woonfunctie
  - bijeenkomstfunctie
  - celfunctie
  - gezondheidszorgfunctie
  - (lichte) industriefunctie
  - kantoorfunctie
  - logiesfunctie
  - onderwijsfunctie
  - sportfunctie
  - winkelfunctie
  - overige gebruiksfunctie
  - bouwwerk geen gebouw zijnde

Aansluiting Stadsverwarming

- Indien nabij het te bouwen bouwwerk een publiek distributienet voor warmte aanwezig is, dan moet dat gebouw daarop worden aangesloten op grond van:
  - Bb 2012 / artikel 6.10 lid 3. Afwijken kan o.b.v. Bb 2012 / artikel 1.3 lid 3 (gelijkwaardigheid), of
  - Bb 2012 / artikel 9.2 lid 10 (specifiek overgangsrecht) juncto BVA / artikel 2.7.3A. Ontheffing kan o.b.v. BVA / artikel 2.7.3A lid 2.

- Aansluiting op distributienet voor warmte is niet van toepassing.

Gelijkwaardigheid

- Aanvrager heeft verzoek tot toepassen gelijkwaardige oplossing ingediend;
- ODNZKG gaat **wel/niet** akkoord met gelijkwaardige oplossing
- Niet van toepassing

Plankwalitatieve aspecten

Nader te bepalen.

Opmerkingen

- Behandeling: <ambtelijk/bestuurlijk>
- Terinzage legging <niet> nodig
- Er is een zienswijze ingekomen op deze aanvraag
- VVGB als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart is nodig.
- Eventuele weigeringsgronden dienen goed onderbouwd te zijn.
- Let op! Aanvraag checken op aanhakende toestemmingen (worden onderdeel van de omgevingsvergunning):
  - Wet natuurbescherming
  - Provinciale milieuverordening, ontheffing van regels voorzover het gaat om de ontheffing voor gesloten stortplaatsen en grondwaterbeschermingsgebieden (als bedoeld in artikel 1.3 lid 1 Wet Milieubeheer (Wm);
  - o.g.v. artikel 2.2 lid 2 Wabo; gemeentelijke, provinciale of waterschapsverordening.

Weigeringsgronden

- Omgevingsvergunning kan **niet** worden verleend voor zover activiteit als bedoeld in **artikel 2.1 lid 1 onder a**, omdat (artikel 2.10 lid 1 Wabo):
  - aanvraag/bescheiden/gegevens niet voldoen aan voorschriften als gesteld bij amvb als bedoeld in artikel 2/120 Ww;
  - aanvraag/bescheiden/gegevens niet voldoen aan de voorschriften als gesteld bij de bouwverordening;
  - activiteit in strijd is met bestemmingsplan of exploitatieplan of regels als gesteld in artikel 4.1, lid 3 of 4.3 lid 3 Wro;
  - Uiterlijk of plaatsing van het bouwwerk m.u.v. tijdelijk bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van Welstand, beoordeeld naar de criteria als bedoeld in artikel 12a lid 1 onder a van de Ww, tenzij bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
  - indien het advies van Cie tunnelveiligheid, bedoeld in artikel 6, lid 3 onder b van de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels, daartoe aanleiding geeft.

- Omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor zover activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c (artikel 2.10 lid 2)
  - toepassing artikel 2.12 is niet mogelijk omdat #.

- Omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor zover activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b, waaromtrent regels zijn gesteld in een bestemmingsplan, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (artikel 2.11 Wabo)
  - het werk of de werkzaamheid is niet daarmee in strijd ;
  - het werk of de werkzaamheid is niet in strijd is met de regels als gesteld in artikel 4.1, lid 3 of 4.3 lid 3 Wro;
  - toepassing artikel 2.12 is niet mogelijk.

- Omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor zover activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder d jo artikel 2.13 Wabo, brandveiligheid, niet voldoende is verzekerd.

- Omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor zover activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder e (inrichting)
  - er wordt niet voldaan aan de wettelijke voorschriften als bedoeld in artikel 2.14 Wabo

- Omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor zover activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder f (artikel 2.15 Wabo)
  - het belang van de monumentenzorg verzet zich daar niet tegen
  - het bevoegd gezag houdt geen rekening met het gebruik van het monument.

- Omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor zover activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder g of h (artikel 2.16 Wabo)
  - er kan niet aannemelijk worden gemaakt, dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

- Omgevingsvergunning kan niet worden verleend op gronden die zijn aangegeven (artikel 2.17/ 2.18 Wabo)
  - in de betrokken AMvB
  - in de betrokken verordening

- Omgevingsvergunning kan niet worden verleend op gronden die zijn aangegeven in een wettelijk voorschrift voor zover de aanvraag ingevolge het wettelijk voorschrift tevens betrekking heeft op een andere activiteit dan bedoeld in de artikelen 2.1, lid 1 en artikel 2.2 Wabo. (artikel 2.19 Wabo)

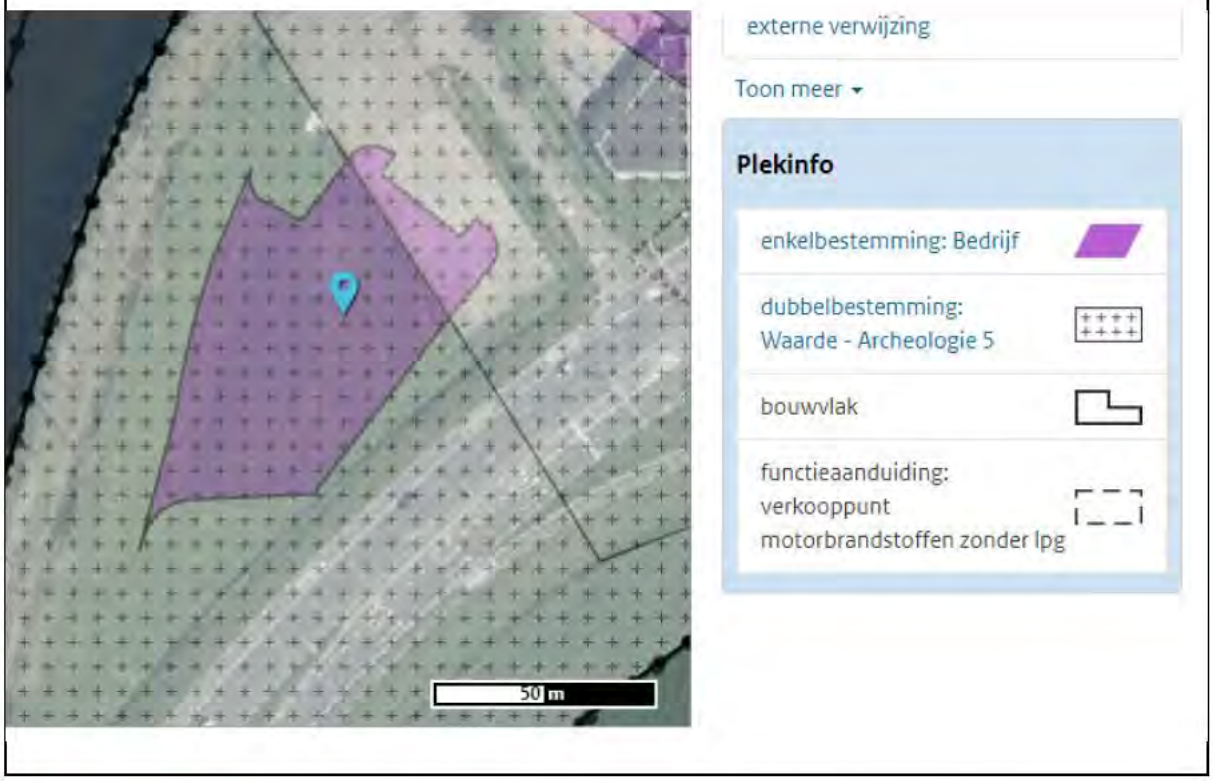
- Omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit m.b.t. een inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a of e en in andere gevallen dan bedoeld in artikel 2.10 en 2.14 Wabo indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob (artikel 2.20 Wabo)

- Omgevingsvergunning kan niet worden verleend, indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit waarvoor een verklaring van geen bedenking is vereist als bedoeld in artikel 2.27 Wabo (artikel 2.20a)

Nb. Indien een aanvraag betrekking heeft op een project dat uit verschillende activiteiten bestaat en de omgevingsvergunning voor dat project ingevolge de artikelen 2.10 t/m 2.20a Wabo moet worden geweigerd, kan het bevoegd gezag op verzoek van de aanvrager de omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten waarvoor zij niet behoeft te worden geweigerd.

Bijlage - Planologische toetsing

Vigerende planologische regeling(en)



- Inpassingsplan "**N247**" is vastgesteld op 04-03-2019.
- Het bouwplan is gelegen op gronden die ingevolge de plankaart zijn aangewezen voor:
  De enkelbestemming **Bedrijf** volgens artikel 5 van de planregels.
  De enkelbestemming **Verkeer – 1** volgens artikel 10 van de planregels.
  De dubbelbestemming **Waarde – Archeologie 2** volgens artikel 17 van de planregels.
  De dubbelbestemming **Waarde – Archeologie 5** volgens artikel 20 van de planregels.
  Functieaanduiding **verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**.
- Bestemmingsplan regels:

Artikel 5 Bedrijf
5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor medische distributie': tevens een zelfstandig kantoor gericht op de logistieke activiteiten voor het distribueren van geneesmiddelen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': uitsluitend een tankstation voor zover voorkomend in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; **(<- op de tekening staat dat de tanks waar de brandstoffen worden opgeslagen ondergronds komen. Staat van bedrijfsactiviteiten geeft categorie 1 aan. Voldoet. Advies milieu wel afwachten)**
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol': cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, laad- en losruimte en (aanlandingsplekken van) bruggen;
f. voorzieningen voor waterbeheer.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd: **(<- voldoet)**

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat: [redacted]

c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan. **(<- voldoet)**

5.2.2 Bouwregels ten behoeve van bedrijfsgebouwen

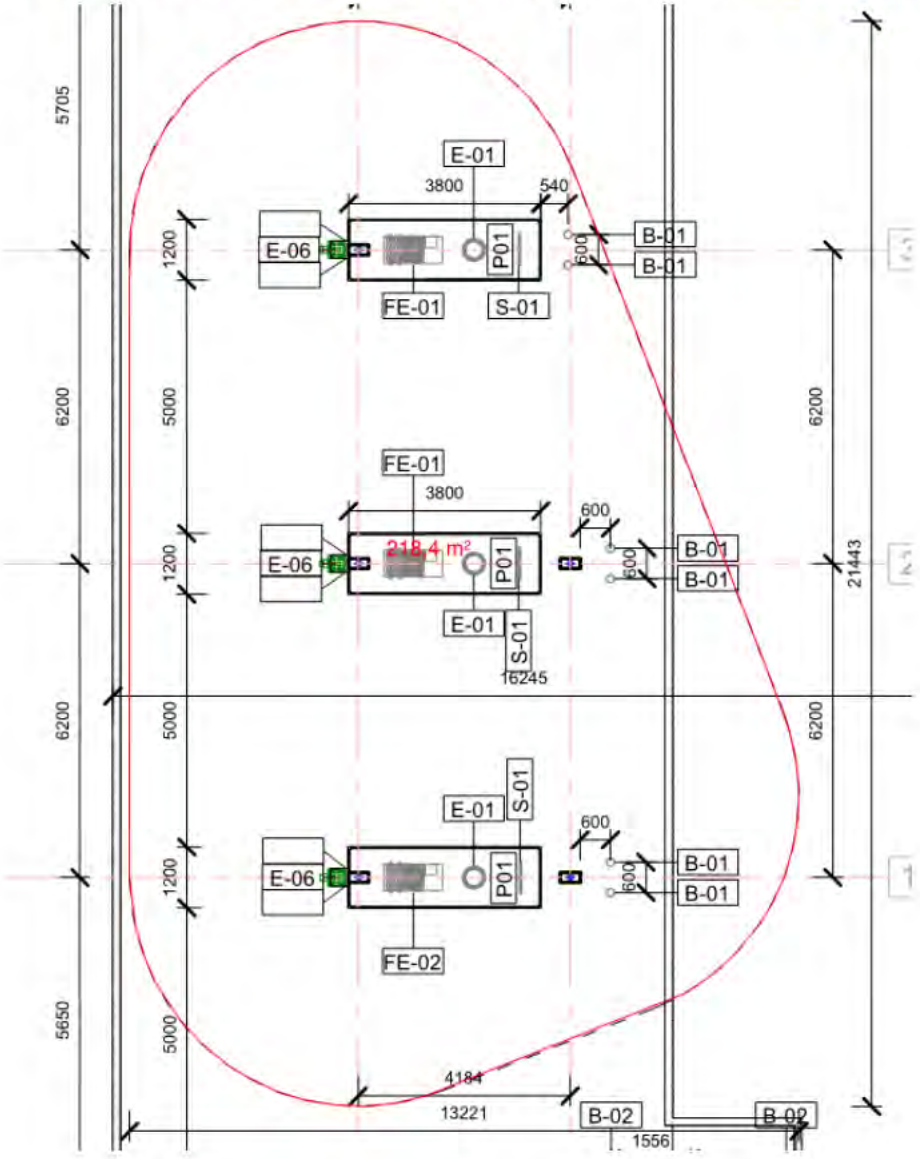
Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt, naast de aanduidingen op de verbeelding, tevens het volgende:

a. de maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m);
b. gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. de bruto vloeroppervlakte aan kantoorruimte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor medische distributie', bedraagt maximaal 3.000 m^2.

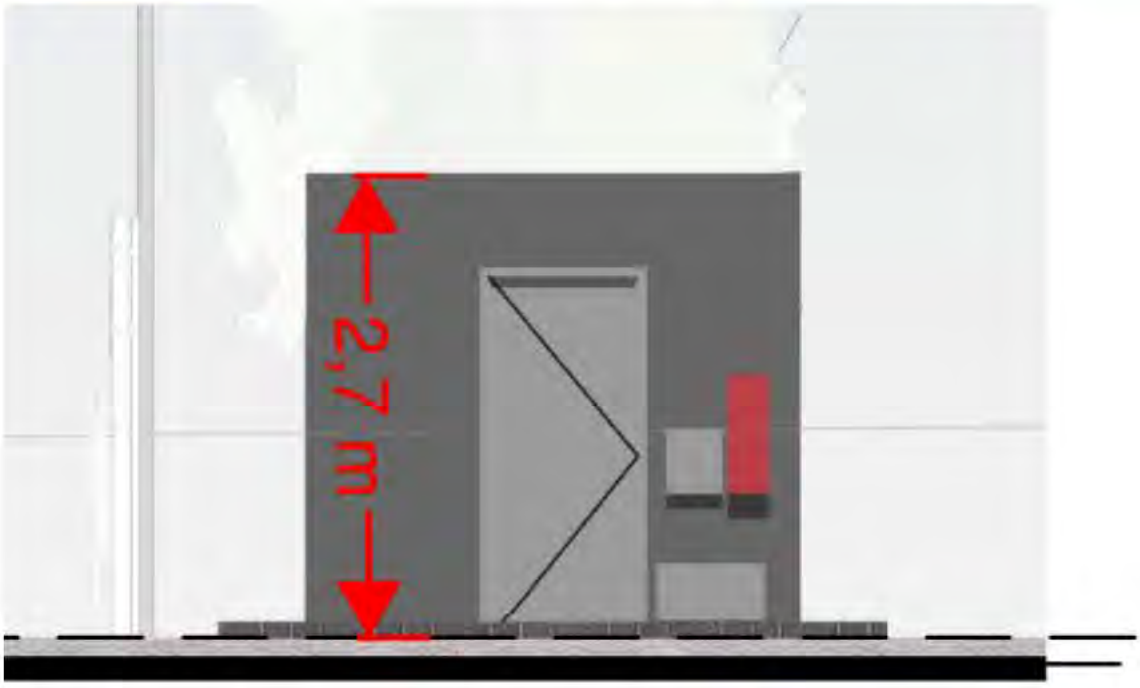
5.2.3 Bouwregels ten behoeve van verkooppunt motorbrandstoffen

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' geldt het volgende:

a. de maximale bouwhoogte van de overkapping bedraagt 5 meter; **(<- dakrand van de overkapping zit op 5,35m. Strijdig!)**
b. de oppervlakte van de overkapping bedraagt maximaal 400 m^2; **(<- voldoet)**



c. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 4 meter; **(<- gebouwtje wordt 2,7m hoog. Voldoet)**



d. de oppervlakte aan gebouwen bedraagt maximaal 150 m^2; **(<- oppervlakte van grijs gebouwtje zit op 20,5425 m2. Voldoet)**
e. de bouwhoogte van de reclamezuil bedraagt maximaal 6 meter.

5.2.4 Bouwregels ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag binnen het bouwvlak en voor de voorgevel ten hoogste 1 m bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag achter de voorgevel en buiten het bouwvlak ten hoogste 2 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m. **(<- reclamezuil naast grijs gebouw in aanzichten tekening. Is iets kleiner dan het grijze gebouwtje wat 2,7m hoog is. Voldoet)**

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor opslag van enigerlei materiaal dat direct zichtbaar is vanaf de openbare weg;
b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor zelfstandige kantoorruimte anders dan bepaald in lid 5.1 onder b;
c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor ondersteunende kantoorruimte tot meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de bedrijfsruimte anders dan bepaald in lid 5.1 onder b.

5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag, bouwwerken met de 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevol' geheel of gedeeltelijk te slopen.

5.4.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 ten behoeve van sloop, herbouw en eventuele verplaatsing van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' met behoud van de bedrijfsfunctie of andere functies:

a. bij een zeer slechte bouwkundige staat, die is aangetoond conform NEN 2767;

b. met hergebruik van zoveel mogelijk van de oorspronkelijke materialen en in het oorspronkelijke beeld, zoals de vorm, materialen, en detaillering, en
c. nadat ter zake advies is ingewonnen bij de cultuurhistorisch deskundige over het bepaalde onder sub b.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor medische distributie': wordt verwijderd, mits:

a. de activiteiten van het bedrijf, zoals aanwezig ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp van dit inpassingsplan, worden beëindigd;
b. de activiteiten van het bedrijf, zoals aanwezig ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp van dit inpassingsplan, wijzigen waardoor er geen zelfstandige kantoorfunctie noodzakelijk is en kan worden voldaan aan kantoorruimte tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de bedrijfsruimte.

Artikel 10 Verkeer - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving (<- de twee reclame-/prijszuilen komen op de bestemming "verkeer – 1". Geen bestemming voor reclame oid. Zodoende strijdig met de bestemming!)

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een doorgaande functie; **(<- voldoet)**
b. kunstwerken, zoals viaducten en fietstunnels;
c. onderdoorgangen ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang';
d. voet- en fietspaden;
e. straatmeubilair;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. openbare nutsvoorzieningen;
i. voorzieningen voor waterbeheer;
j. bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermen, bermbeplanting en taluds, vluchtstroken, opstel- en voorsorteerstroken, in- en uitrijstroken, rotondes, bushaltes en dergelijke.

10.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming. **(<- strijdig!)**
b. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
    1. de oppervlakte mag niet meer dan 5 m^2 bedragen;
    2. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
    1. de bouwhoogte ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' mag niet meer dan 8 meter bedragen;
    2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6 meter bedragen. **(<- reclamezuil wordt 8m. Lijkt wel op een verhoging te komen, maar is niet goed toetsbaar. Strijdig!)**

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. het ruimtelijk beeld;
c. de verkeersveiligheid;
d. de woonsituatie;
e. de milieusituatie;
f. de sociale veiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,35 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat: **(<- bouwplan kleiner dan 100 m2 voor de reclamezuil. Geen rapport nodig)**

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

17.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden (<- niet toetsbaar. Niet bekend of er gegraven gaat worden op 0,35m diepte. Opvragen!)

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 100 m²;
b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 100 m²;
c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 100 m² op een grotere diepte dan 0,35 m;
g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 100 m² en dieper dan 0,35 m;
h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m.

17.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 17.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

17.3.3 Toetsingscriteria

De in 17.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;

c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

17.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

17.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 20 Waarde - Archeologie - 5

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,4 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

20.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

20.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 10.000 m²;
b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 10.000 m²;
c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 10.000 m² en op een grotere diepte dan 0,4 m; **(<- niet over een groter oppervlakte dan 10.000m2. Geen vergunningsplicht)**
d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 10.000 m² en op een grotere diepte dan 0,4 m;

e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 10.000 m² en op een grotere diepte dan 0,4 m;
f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 10.000 m² op een grotere diepte dan 0,4 m;
g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 10.000 m² en dieper dan 0,4 m;
h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 10.000 m² en op een grotere diepte dan 0,4 m.

20.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 20.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

20.3.3 Toetsingscriteria

De in 20.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

20.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 5' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels (<- binnenplanse afwijkingsmogelijkheid)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

Conclusie:

- **Het bouwplan is in strijd met artikel 5.2.3 sub a, artikel 10.1 en artikel 10.2 van het vigerende bestemmingsplan.**
  De overkapping is in strijd met de bouwhoogte (te hoog) en de prijs-/reclamezuilen zijn in strijd met zowel de bestemming als de bouwregels.

Er kan in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning worden verleend krachtens een:

- **Binnenplanse afwijking (verlenen van bij het bestemmingsplan of beheersverordening aan te geven regels) artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo (reguliere procedure).**
  Artikel 24 sub a planregels.

- **Buitenplanse afwijking artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo (reguliere procedure).**
  Artikel 4 onderdeel 3 bijlage II Bor

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

***3.** een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
***a**. niet hoger dan 10 m, en*
***b**. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;*

Bijlage adviseurs

Adviseurs / bestuursorganen		
Adviseur	**Opvragen**	**Opmerkingen**
BAG	n.v.t.	
Bouwtoezicht	n.v.t.	
Milieu	n.v.t.	
RO	n.v.t.	
Welstandscommissie	n.v.t.	
Brandweer	n.v.t.	
Constructeur	n.v.t.	
EPC	n.v.t.	
Bodem	n.v.t.	
Parkeren	n.v.t.	
Riolering	n.v.t.	
Bibob	n.v.t.	
Erfgoedcommissie gemeente	n.v.t.	
Erfgoedcommissie provincie / Rijksdienst	n.v.t.	
Archeologie	n.v.t.	
Ecologie gemeente	n.v.t.	
Flora en fauna	n.v.t.	
Agrarische beoordelingscommissie	n.v.t.	
Hogere grenswaarde / geluid	n.v.t.	
Externe veiligheid	n.v.t.	
APV (kap / uitweg / ...)	n.v.t.	
Waterschap	n.v.t.	
Grondbeheerder	n.v.t.	
ILT (vvgb LIB)	n.v.t.	
Gemeente (art. 6.1 Bor)	n.v.t.	