



Bijlage A Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (grote buitenplanse afwijking)

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a Wabo slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, in de bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen of indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toetsing

Het aangevraagde project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Kern Wateringen' op de volgende aspecten.

Bestemmingen

Het aangevraagde project is voorgenomen op gronden met de bestemmingen "Bedrijf", met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autohandel', "Tuin" en "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie - 2" en "Waarde - Karakteristiek" (artikelen 3, 16, 20, 23, 26).

Gebruiksregels

Op grond van artikel 3.1 onder b. van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor een bedrijf met de aanduiding 'autohandel'. De aanvraag betreft het gebruiken van gronden voor een appartementencomplex.

Op grond van artikel 16.1 zijn gronden met de bestemming 'Tuin' bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Een deel van het voorgenomen gebouw is op deze bestemming gelegen en daarmee strijdig met dit artikel.

De aanvraag is passend binnen de gebruiksregels van artikel 20.1.

Bouwregels

Er is reeds sprake van strijd met de gebruiksregels van artikel 3 en 16, waardoor niet toegekomen wordt aan een toets aan de bouwregels.

Er wordt niet voldaan aan het gestelde in artikel 20.2.1 inzake bouwregels voor hoofdgebouwen.



Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Op grond van artikel 26.3 geldt er een sloopverbod op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde- Karakteristiek'. Deze dubbelbestemming is op een deel van de locatie aanwezig. Voor de realisatie van de voorgenomen bebouwing wordt alle bestaande bebouwing op de locatie gesloopt, waardoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald' noodzakelijk is.

Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruik van gronden en bouwwerken is op grond van artikel 3.1 van het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen' slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarom is het gevraagde project getoetst aan de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland 2018'. Het beoogde project voldoet aan deze beleidsregel en is daarmee in overeenstemming met artikel 3.1 van voornoemd bestemmingsplan.

Mogelijkheid tot afwijken

Voor de activiteit zijn in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake afwijkingen en de activiteit is geen geval zoals genoemd in het Bor, bijlage II, artikel 4. Wel kan voor de activiteit worden afgeweken van de in het bestemmingsplan gegeven regels met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In artikel 2.27 lid 1 Wabo is aangegeven dat in de in het Bor aangewezen categorieën gevallen een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Artikel 6.5 lid 1 van het Bor bepaalt dat de omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Ingevolge het tweede lid van dat artikel kan de verklaring slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Het derde lid van genoemd artikel geeft aan dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Het ingediende project valt niet binnen een door de raad op 18 september 2018 aangewezen categorie. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve vereist.

Verklaring van geen bedenkingen

Op <datum raadsvoorstel> hebben wij de gemeenteraad gevraagd of hij de verklaring wil geven. Op 8 juli 2020 heeft de gemeenteraad vervolgens de verklaring **gegeven/geweigerd** (en daaraan voorschriften verbonden).

De **gegeven/geweigerde** verklaring van de gemeenteraad maakt deel uit van dit besluit en een exemplaar hiervan is bij dit besluit gevoegd.



Overwegingen

De aanvraag betreft de bouw van een appartementencomplex met parkeergarage en gezamenlijke ruimte op de locatie van een voormalig garagebedrijf/autoshowroom en een vrijstaande woning aan de Kerklaan in Wateringen.

Voor de motivering van het besluit wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing met nummer NL.IMRO.1783.ABP00000008g09-ON01.

Er is op dit moment nog geen omgevingsvergunning verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing op de locatie ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde-karakteristiek'. Deze vergunning wordt op grond van artikel 26.3.3 van het bestemmingsplan in ieder geval verleend indien het bevoegd gezag een omgevingsvergunning heeft verleend voor de bouw van een nieuw hoofgebouw op de betreffende gronden.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande en het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden verleend.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze vergunning verbonden:

Voorschriften ecologie

Het ecologisch onderzoek is nog niet volledig afgerond omdat er over een langere periode onderzoek dient plaats te vinden. Voor de start van de werkzaamheden dient het ecologisch vervolgonderzoek zoals opgenomen in de 'Eco-effectscan Kerklaan 65-67-69 te Wateringen' d.d. 10-03-2020 (bladzijde 16 e.v.) afgerond te zijn. Indien noodzakelijk dient een ontheffing van de Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd.

Voorschriften archeologie

Wij verbinden aan deze vergunning de volgende voorschriften inzake de archeologische waarden:

Archeologische begeleiding, protocol proefsleuven (AB-IVOP)

- Voorafgaand/tijdens aan de voorgenomen bodemingrepen (in dit geval sloop en sanering) dient de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te worden doorlopen tot het punt waarop het Bevoegd Gezag (gemeente Westland) het gebied vrijgeeft voor de voorgenomen ontwikkeling.
- In eerste instantie dienen (een deel van) de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden te worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding, protocol proefsleuven (AB-IVOP).



- De AB-IVOP mag enkel worden uitgevoerd door een instelling die gecertificeerd is voor het uitvoeren van deze specifieke werkzaamheden en op basis van een Programma van Eisen (PvE) dat is goedgekeurd door het Bevoegd Gezag.
- In het PvE worden de voorwaarden voor het onderzoek en de verplichtingen van de verschillende partijen vastgelegd. Zowel de AB-IVOP als het PvE dienen te voldoen aan de eisen die zijn vastgelegd in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
- Het uitvoeren van werkzaamheden onder archeologische begeleiding houdt in dat er een archeologisch team aanwezig is, om te controleren of bij de bodemversturende werkzaamheden archeologische resten worden aangesneden. Indien dit het geval is, dient het archeologisch team voldoende tijd en ruimte te krijgen om deze te waarderen, documenteren en indien nodig, te verwijderen, conform de in het PvE vastgestelde strategie.
- Tijdens de archeologische begeleiding is het archeologisch onderzoek leidend: de civieltechnische aannemer dient de aanwijzingen van de archeologen op te volgen.
- De voorgenomen omvang van de graafwerkzaamheden is het uitgangspunt voor het archeologisch onderzoek. Het onderzoek beperkt zich daardoor tot de gebieden die ontgraven gaan worden ten behoeve van het civieltechnische werk.
- De resultaten van het archeologisch onderzoek worden beoordeeld door het Bevoegd Gezag, dat op basis van deze resultaten een beslissing neemt over de te volgen vervolgstappen (nader onderzoek, of vrijgave van het gebied).
- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (tijdig) laten opstellen van het PvE en laten uitvoeren van het benodigde archeologisch werk, voor de uitwerking en rapportage van deze werkzaamheden en voor de financiering van deze zaken. Dat geldt zowel voor dit AB-IVOP als voor eventueel daarna nog uit te voeren onderzoek. Hiermee dient dus rekening te worden gehouden in de planning en financiering van het (bouw)project.

Het archeologisch onderzoek dient tijdens de sloop en sanering van de aanwezige opstallen plaats te vinden. Het hieronder genoemde programma van eisen (PvE) kan al opgestart worden.