

Voorstel

Aan: College

Van: ██████████

Zaaknummer: Z/21/094911

Documentnummer: DOC-22544050

Portefeuillehouder: Piet van Leenen

Datum: 7 april 2022

Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementengebouw aan de Ooststraat 76-82 in Oud-Beijerland.

Beslispunten:

1. De omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementengebouw aan de Ooststraat 76-82 in Oud-Beijerland te verlenen.

Inleiding

Wij ontvingen een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met 35 woningen op de locatie van een voormalig garagebedrijf en een woning aan de Ooststraat 76-82 in Oud-Beijerland. Deze locatie is niet meer geschikt voor een efficiënte bedrijfsvoering. Aanvrager wenst op deze locatie verschillende woontypen te realiseren en sloop de bestaande bedrijfsbebouwing. Hierdoor bereiken wij een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om mee te werken aan de aanvraag moeten wij afwijken van het bestemmingsplan. Op 14 december 2021 besloot u om deze procedure tot het afwijken van het bestemmingsplan te volgen.

Beoogd effect

Een bijdrage leveren aan de vitaliteit en leefbaarheid van Oud-Beijerland. Het opheffen van het tekort aan woningen in de Hoeksche Waard door het realiseren van een appartementencomplex.

Argumenten

1.1 In de ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijke aspecten goed onderbouwd

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo moet initiatiefnemer aantonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende aanvraag is dit aangetoond. Dit blijkt uit de onderzoeken van de verschillende beleidsvelden zoals in de onderbouwing van het plan zijn opgenomen. Daarnaast verbetert de omgevingskwaliteit ter plaatse door de sloop van oude bedrijfsgebouwen. Voor zover mogelijk zijn voorwaarden opgenomen om diverse aspecten te waarborgen. Ook realiseert aanvrager voldoende parkeerplaatsen.

1.2 De raad gaf een verklaring van geen bedenkingen af

Onderdeel van de procedure is het aanvragen van een verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad. Op 11 juni 2019 stelde de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen vast. waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist. Het bouwen van 35 appartementen valt niet onder deze lijst. De gemeenteraad besloot op 25 januari 2022 verklaring van geen bedenkingen af te geven onder de voorwaarde dat geen zienswijzen zijn ingebracht.



1.3 Tijdens de ter inzage termijn van de ontwerp vergunning ontvingen wij geen zienswijzen

De ontwerp vergunning, bijlagen en de verklaring van geen bedenkingen lagen vanaf 10 februari tot en met 23 maart 2022 ter inzage. Tijdens deze periode kon iedereen een zienswijze indienen. Daarnaast stelden wij de overlegpartners in het kader van overleg in de gelegenheid om op de ontwerp vergunning te reageren. Wij ontvingen geen zienswijzen en overlegreacties.

1.4 De aanvraag om omgevingsvergunning voldoet aan de overige wettelijke toetsingsgronden

Deze gronden zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij toetsten de aanvraag aan deze gronden. De aanvraag om omgevingsvergunning voldoet hieraan. Dit heeft tot gevolg dat u de omgevingsvergunning kunt verlenen.

Duurzaamheid

De aanvraag draagt bij aan de doelen zoals gesteld in het programmaplan Duurzaamheid. Het woongebouw wordt gasloos en zal zo veel mogelijk eigen energie opwekken met zonnepanelen voor elektriciteit en met zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO₂ en andere broeikasgassen.

Kanttekeningen

1.1 Tijdens de procedure ontstond een discussie over het bodemonderzoek

Deze discussie had betrekking op de juistheid van het bodemonderzoek. Er ontstond een vermoeden dat niet alle gegevens correct waren opgenomen. Hierover vond overleg plaats met de portefeuillehouder en burgemeester. Nadien bleek dat het onderzoek juist is uitgevoerd. Voordat met de bouw van de appartementen gestart kan worden, moet een nader onderzoek plaatsvinden. Conform de (landelijk) gebruikelijke werkwijze nemen wij hiervoor een voorwaarde in de vergunning op. Er is een uitgestelde inwerking treding. Dit betekent dat de aanvrager pas mag bouwen als het bodemonderzoek akkoord is en de bodem naar behoren is gesaneerd.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden. Met de aanvrager is een overeenkomst gesloten voor het verhalen van de kosten. Daarnaast brengen wij voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning en het volgen van de procedure leges in rekening.

Communicatie

De omgevingsvergunning maken wij op de wettelijk voorgeschreven manier bekend in het huis-aan-huisblad 'Het Kompas' en het Gemeenteblad. Daarnaast plaatsen wij de stukken op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij sturen het besluit aan de indiener van de aanvraag omgevingsvergunning.

Uitvoering

Tegen uw besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning staat beroep open bij de Rechtbank Rotterdam.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Omgevingsvergunning (concept)
3. Ruimtelijke onderbouwing, met bijlagen
4. Verklaring van geen bedenkingen raad