

Voorstel

Aan: College

Van: ██████████ Omgeving

Zaaknummer: Z/21/094911

Documentnummer: DOC-21493661

Portefeuillehouder: Piet van Leenen

Datum: 8 december 2021

Onderwerp

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

Beslispunten:

1. Een procedure op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 Wabo te volgen onder voorbehoud van de afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad en ontvangst van de toegezegde aangepaste tekeningen met betrekking tot geluid.
2. Een ontwerp omgevingsvergunning en bijbehorende stukken 6 weken ter inzage te leggen.
3. Geen milieueffectrapport (MER) op te stellen.
4. De raad voor te stellen:
 1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven;
 2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen gedurende 6 weken ter inzage te leggen;
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal is geborgd in een anterieure overeenkomst.

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 sloopt de bestaande bedrijfsbebouwing. Hierdoor bereiken wij een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om mee te werken aan de aanvraag moeten wij afwijken van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een bijdrage leveren aan het opheffen van het tekort aan woningen in de Hoeksche Waard door het realiseren van een appartementencomplex.

Argumenten

1.1 Het initiatief levert een bijdrage aan de doelen van de Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Het initiatief draagt bij aan de 'Hoeksche Waarden en Hoeksche Werken' (Omgevingsvisie Hoeksche Waard). Het initiatief levert een bijdrage aan vitale dorpen en actieve samenleving in het deelgebied 'dorpse trots' van de Hoeksche Waard. Het initiatief draagt bij aan het tegemoetkomen aan de stijgende vraag naar voldoende (betaalbare) woningen. De appartementen worden levensloopbestendig en aanpasbaar gebouwd.



1.2 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.

1.3 Het initiatief draagt bij aan de woningopgave

Door de realisatie van 35 woningen draagt het plan op de inbreidingslocatie bij aan het tegemoetkomen aan de vraag naar woonappartementen. Het programma betreft 7 studio's (goedkoop), 13 appartementen (middensegment) en 15 duurdere appartementen, voor verschillende doelgroepen zoals starters, tweepersoonshuishoudens en senioren.

2.1 Wij moeten het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage leggen

Wij stellen iedereen in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Daarnaast stellen wij de overlegpartners in de gelegenheid om op het ontwerp besluit en de bijbehorende stukken te reageren. Dit volgt uit de procedure zoals voorgeschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

3.1 Het opstellen van een milieueffectrapport is in dit concrete geval niet nodig

In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan het aspect milieueffectrapportage (MER). Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu te verwachten zijn. Hierdoor is de mer-beoordelingsplicht niet aan de orde.

4.1.1 De raad moet een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen afgeven

Onderdeel van de procedure is het aanvragen van een verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad. Op 11 juni 2019 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist. Het bouwen van 35 appartementen valt niet onder deze lijst. Dit heeft tot gevolg dat wij het initiatief apart voor een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad moeten voorleggen.

4.2.1 De ontwerpverklaring van geen bedenkingen ligt gedurende 6 weken ter inzage

Wij moeten de ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende 6 weken ter inzage (samen met het ontwerp besluit en bijbehorende stukken) leggen.

4.3.1 Voor het kostenverhaal sloten wij een anterieure overeenkomst

Artikel 6.12, lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan dat de gemeenteraad verplicht is voor een dergelijk initiatief een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan vormt de basis voor het verhalen van grondexploitatiekosten en voor het stellen van locatie eisen. Het vaststellen van een exploitatieplan blijft achterwege wanneer partijen de afspraken over het verhalen van grondexploitatiekosten en de locatie eisen vastleggen in een anterieure overeenkomst. Met initiatiefnemer sloten wij een anterieure overeenkomst. Hierdoor regelden wij het kostenverhaal en hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen.



Kantttekeningen

1.1 Voor het uitvoeren van het bouwplan nemen wij in het ontwerpbesluit voorwaarden op

Voor zover mogelijk zijn voorwaarden opgenomen in de ontwerp-omgevingsvergunning om aspecten zoals brandveiligheid, archeologie en ecologie te waarborgen. Voor geluid is de toezegging ontvangen dat de aanvrager tekeningen aanpast overeenkomstig ons advies en het advies van de Omgevingsdienst. Dit betreffen een aanpassing aan de ramen en balkons en aan de plafonds, zonder het stedenbouwkundig ontwerp geweld aan te doen. Hierdoor kunnen wij de procedure voor deze aanvraag wel verder vervolgen.

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.

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.

Communicatie

Wij informeren initiatiefnemer over het proces van de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen. Na het raadsbesluit maken wij de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen op de wettelijk voorgeschreven manier bekend in het huis-aan-huisblad 'Het Kompas' en het Gemeentebled. Daarnaast plaatsen wij de stukken op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij informeren initiatiefnemer over het ter visie leggen van de stukken. Wij sturen de stukken voor overleg toe aan de overlegpartners.

Uitvoering

Het raadsvoorstel over de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen leggen wij voor besluitvorming aan de gemeenteraad voor. Wij leggen de stukken na besluitvorming door de gemeenteraad gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. Daarnaast stellen wij onze overlegpartners in de gelegenheid om een reactie in te dienen. Eventuele zienswijzen en reacties betrekken wij bij de besluitvorming over het vervolg van de procedure.

Bijlagen

1. Aanvraag;
2. Raadsvoorstel;
3. Raadsbesluit;
4. Ruimtelijke onderbouwing;
5. Concept ontwerp omgevingsvergunning.