



Voorstel

Aan: Raad

Van: Omgeving

Zaaknummer: Z/21/094911

Documentnummer: DOC-21493672

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 ontwerpverklaring van geen bedenkingen 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 Voor het toepassen van een afwijking op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo is een verklaring van geen bedenkingen nodig van uw gemeenteraad

Het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (vroegere projectbesluit) is een bevoegdheid van ons college, maar de omgevingsvergunning mag pas verleend worden als u een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven (artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht). Op 11 juni 2019 heeft u als gemeenteraad een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het realiseren van dit appartementengebouw valt niet onder deze gevallen. Dit betekent dat u een afzonderlijk besluit moet nemen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

1.2 Het is wenselijk om medewerking te verlenen aan het realiseren van het appartementengebouw

Het initiatief draagt bij aan de 'Hoeksche Waarden' (Omgevingsvisie Hoeksche Waard). Het initiatief levert een bijdrage aan vitale dorpen en actieve samenleving in de Hoeksche Waard. Door de realisatie van 35 woningen komt het plan tegemoet aan de vraag naar woonappartementen. Daarnaast verbetert de omgevingskwaliteit ter plaatse door de sloop van oude bedrijfsgebouwen.



2.1 Uw gemeenteraad beslist eerst over het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Zodra uw gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, brengen wij deze als ontwerp in de procedure. Het ontwerpbesluit, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en bijbehorende stukken leggen wij 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Wanneer er gedurende ter visie legging geen zienswijze tegen het ontwerpbesluit is ingediend, zetten wij de ontwerp verklaring van geen bedenkingen om in een definitieve (zie lijst 11 juni 2019).

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.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden. Via een anterieure overeenkomst regelden wij het kostenverhaal met de initiatiefnemer.

Communicatie

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen leggen wij voor een periode van 6 weken ter inzage. Tegelijkertijd leggen wij een ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage.

Uitvoering

Wij leggen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, een ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Wanneer er een zienswijze tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen is ingediend, stellen wij uw gemeenteraad daarvan in kennis. Via een nieuwe besluitvorming heeft u dan de mogelijkheid om te beslissen over het al dan niet afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Wanneer er gedurende ter visie legging geen zienswijze tegen het ontwerpbesluit is ingediend, zetten wij de ontwerp verklaring van geen bedenkingen om in een definitieve (zie lijst 11 juni 2019).

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing;
2. Concept ontwerpbesluit;
3. Concept ontwerpverklaring van geen bedenkingen.