

Aan de gemeenteraad

datum	16 januari 2023
behandeld door	R. Beelen/N. van Wanrooij
ons kenmerk	2023-0176421
doorkiesnummer	078-7706224
Onderwerp	Buitenplanse afwijking 'Appartementen Westeind 39, Papendrecht'

Geachte mevrouw, heer,

Wij hebben het voornemen om medewerking te verlenen aan de bouw van een appartementencomplex op het perceel Westeind 39. Op dit perceel bevindt zich momenteel een sterk verouderde bedrijfsloods. Het pand wordt voor meerdere functies gebruikt, waaronder de reparatie en verkoop van motoren en voor een deel als amfibieënwinkel. Op de omliggende gronden wordt geparkeerd.

Omdat de omgevingsvergunning voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend, wordt deze nog onder het oude recht afgehandeld.

Het plan

In totaal komen er zestien woningen. Zes woningen zijn voorzien in de bestaande bebouwing. De overige in nieuwbouw. De appartementen hebben een oppervlakte tussen de 43 m² en 65 m². Het gaat om goedkope en middel-dure koopappartementen. Parkeren wordt deels op maaiveld en deels in een ondergrondse parkeergarage georganiseerd. De karakteristieke panden aan de straat zijn geen onderdeel van het plan.

Ondanks dat participatie onder het oude recht nog niet verplicht is, heeft initiatiefnemer met de direct omwonenden gesproken over het plan. Dit is dus een extra inspanning van initiatiefnemer geweest. In bijlage 1 is een verslag van de omgevingsdialoog bijgevoegd. Hier staat ook in welke adressen bij de omgevingsdialoog zijn betrokken. De betrokkenen reageren overwegend positief en zijn blij dat het gebouw wordt vernieuwd.

Omgevingsvergunning

Op grond van de geldende beheersverordening zijn woningen niet toegestaan. Op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het mogelijk om buitenplans af te wijken, mits wordt aangetoond dat het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening. Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening is een ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd. Deze is door alle relevante adviseurs van binnen en buiten de gemeentelijke organisatie beoordeeld en bijna akkoord bevonden. De onderdelen stikstof en afval zijn nog niet volledig akkoord. Wij verwachten binnen een paar weken op beide onderdelen akkoord te kunnen geven.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet nodig

Uw raad moet in beginsel een verklaring van geen bedenkingen afgeven voor uitgebreide buitenplanse afwijkingen. In de vergadering van 23 september 2010 heeft uw raad echter categorieën van gevallen aangewezen waarvoor dat niet hoeft. Ontwikkelingen die passen binnen de structuurvisie vallen hieronder. Op 31 mei 2022 heeft uw raad de structuurvisie vrijwel volledig ingetrokken en mag zij alleen nog gebruikt worden in het kader van de beoordeling van buitenplanse afwijkingen, zoals in voorliggend geval. Deze ontwikkeling past binnen de structuurvisie, omdat zij een bijdrage levert aan de woningbouwopgave, aan het vergroten van de leefbaarheid en een versterking van het Dijklint.

Besloten geen exploitatieplan en milieueffectrapport op te stellen

Conform artikel 6.2.1 lid a van het Besluit ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden opgesteld als er sprake is van de realisatie van één of meer woningen, tenzij het kostenverhaal anders is verzekerd. Er is

met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van de ambtelijke kosten. Daarnaast is afgesproken dat eventuele toegewezen planschadeclaims kunnen worden verhaald op initiatiefnemer. Daarom hebben wij besloten geen exploitatieplan op te stellen.

Verder is de realisatie van een complex met zestien woningen in Papendrecht, gelet op de omstandigheden in dit geval, niet te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Daarom hoeft er geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en is het niet nodig een milieueffectrapportage op te stellen.

Inzage en vervolg

De stukken worden op woensdag 24 januari gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl/ www.omgevingsloket.nl en analoog ter inzage gelegd op de leestafel in het gemeentehuis. Hierover zal gepubliceerd worden in Het Kontakt/De Klaroen, het Gemeenteblad en op de website.

De ontwerp-omgevingsvergunning inclusief buitenplanse afwijking wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Als er zienswijzen worden ingediend, zullen zij puntsgewijs worden samengevat, beoordeeld en van een reactie voorzien. Ook wordt per onderdeel aangegeven of deze leidt tot aanpassingen. Vervolgens worden de omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking en een eventuele nota zienswijzen aan ons voorgelegd met de vraag om de omgevingsvergunning te verlenen en de nota zienswijzen vast te stellen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris, de burgemeester,



J.M. Ansems



M.J.M. van Driel

Bijlage 1: Verslag omgevingsdialoog

OMGEVINGSDIALOOG



OPDRACHT

HERONTWIKKELING WESTEIND 39

PLAATS

PAPENDRECHT

OPDRACHTGEVER

DHR S. VAN DER MEER

PROJECTNUMMER

212195

DATUM

31-08-2022



van Es
architecten

Kubus 40
3364 DG Sliedrecht

T : +31 184 61 55 69
E : info@vanesarchitecten.nl
W : www.vanesarchitecten.nl

OPDRACHTGEVER **DE HEER S. VAN DER MEER**
MEIDOORNLAAN 53
2631 GC NOOTDORP

ARCHITECT **VAN ES ARCHITECTEN**
KUBUS 40
3364 DG SLIEDRECHT
T +31 184 61 55 69
INFO@VANESARCHITECTEN.NL

PLANOLOGISCH **ADROMI**
ADVIES REEWEG 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT
T +31 78 - 684 55 55
ALGEMEEN@ADROMI.NL

INHOUDSOPGAVE

- **GESPREKSVERSLAG EIGENAREN WESTEIND 29-33** **4**
- **GESPREKSVERSLAG EIGENAREN WESTEIND 27,43,45** **5**

GESPREKSVERSLAG EIGENAREN WESTEIND 29 T/M 33

Op dinsdag 24 januari 2023 heeft er een gesprek plaats gevonden tussen ontwikkelaars de heer S. van der Meer en de heer M. van der Meer met de VVE van Westeind 29 t/m 33.

De plannen zijn tijdens dit overleg voorgelegd en door de VVE enthousiast ontvangen. De VVE ziet de ontwikkeling als een passende vervanging van de bestaande vervallen bebouwing.

Er zijn geen op- of aanmerkingen op het plan en de VVE wordt graag geïnformeerd als de bouwwerkzaamheden gaan starten.

GESPREKSVERSLAG EIGENAREN WESTEIND 27, 43 en 45

Op vrijdag 27 januari 2023 heeft er een gesprek plaats gevonden tussen ontwikkelaars de heer S. van der Meer en de heer M. van der Meer met de bewoners van respectievelijk Westeind 27,43 en 45 als zijnde de bewoners die niet in de VVE zitten.

De plannen zijn bij deze bewoners positief ontvangen en zijn zien geen bezwaren op de voorgenomen ontwikkeling. Zij zien graag dat de bestaande bouw vervangen wordt door deze nieuwbouw en kijken uit naar de start van de bouw.