

Aan de gemeenteraad

datum	23 mei 2024
behandeld door	L. Cehajic
ons kenmerk	2024-0049303
doorkiesnummer	14 078
Onderwerp	Bindend adviesrecht plan Stervast Papendrecht B.V.

Geachte mevrouw, heer,

Met deze raadsinformatiebrief wil het college u informeren over een ommissie in het bindend adviesrecht. Het gaat over het concept bouwplan van een appartementencomplex tegen het bestaande gebouw van de Sterflat aan de Vrijheer van Esiaan aan. Het plan is door Stervast Papendrecht B.V. ingediend als vooroverleg en wordt behandeld via de intake- en omgevingstafel. Ook wordt de gemeenteraad gevraagd om bindend advies uit te brengen ten aanzien van het concept bouwplan.

Beeldbepalende locatie

Het concept bouwplan is niet in strijd met de omgevingsvisie. Wel is het concept bouwplan in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan (hierna: omgevingsplan), omdat het omgevingsplan geen woningbouw mogelijk maakt op de voorgenomen locatie. Daarom kan slechts medewerking worden verleend aan het concept bouwplan indien wordt afgeweken van de regels van het omgevingsplan. Gelet op het concept bouwplan ligt het voor de hand af te wijken door middel van het volgen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). Bij besluit van 14 december 2023 heeft de gemeenteraad aangegeven bindend advies te willen geven voor BOPA gevallen voor woningbouw van 20 woningen of meer ten behoeve van beeldbepalende locaties die zijn aangewezen op de kaart 'Beeldbepalende locaties gemeente Papendrecht' d.d. 22 september 2023 (zie bijlage 1).

Hoewel het bestaande gebouw van de Sterflat is opgenomen als beeldbepalende locatie op voornoemde kaart, valt de projectlocatie van het concept bouwplan net buiten het gebied waarvoor bindend adviesrecht van toepassing is. Zoals al tijdens de raadsbehandeling van het bindend adviesrecht door het college is toegezegd, zal bij enige twijfel of bij een kennelijke ommissie van het bindend adviesrecht dit aan de gemeenteraad worden gemeld. Het college veronderstelt dat de gemeenteraad niet alleen de Sterflat maar ook het direct omliggende gebied heeft willen aanwijzen als beeldbepalende locatie temeer daar een eerder conceptbouwplan reeds met de gemeenteraad is gedeeld.

Daarom verzoekt het college uw raad om het concept bouwplan te voorzien van bindend advies. Het ingediende conceptplan kunt u vinden in bijlage 2.

Procedure bindend adviesrecht

Bij bouwplannen met bindend adviesrecht wordt het bouwplan door het college ter advisering aan de gemeenteraad voorgelegd. De raad geeft in dat geval een gemotiveerd advies over het wel of niet verlenen van die omgevingsvergunning. Dit advies moet het college opvolgen. In het raadsbesluit tot bindend adviesrecht is de volgende uitzondering opgenomen op het adviesrecht: "Geen gebruik te maken van het bindend adviesrecht in de vergunningprocedure als voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning al een positief advies is afgegeven door de gemeenteraad;". Hiermee heeft de gemeenteraad dus de mogelijkheid om in het voortraject al advies te geven. Daarom komen wij in nu al in de conceptfase van het bouwplan fase bij u voor bindend advies.

Het college heeft aan de intaketafel beoordeeld dat het initiatief wenselijk is. De kansrijkheid en haalbaarheid van het plan moet nog verder worden onderzocht aan de Omgevingstafel. Graag verneemt het college welk bindend advies de gemeenteraad wil meegeven aan het college met betrekking tot het conceptbouwplan. Omdat het hier gaat over een initiatief in de vooroverlegfase, is de besluitvorming niet aan wettelijke termijnen gebonden. Al is het natuurlijk richting initiatiefnemer wenselijk als zo snel als mogelijk duidelijkheid

kan worden geboden over het al dan niet medewerken van de gemeente aan het initiatief. Het streven is om 6 juni het bindend advies van de gemeenteraad te mogen ontvangen.

Aangepaste kaart beeldbepalende locaties

Om het juridisch kloppend te maken dat dit plan aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, volgt van het college een raadsvoorstel met een nieuwe kaart met beeldbepalende locaties ten behoeve van het bindend adviesrecht. Op deze kaart zal ook de projectlocatie van het plan van Stervast Papendrecht B.V. worden aangeduid als beeldbepalende locatie.

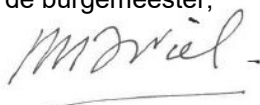
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris,



J.M. Ansems

de burgemeester,



M.J.M. van Driel

Besluit gevallen voor bindend adviesrecht ten behoeve van vergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten

De raad van de gemeente Papendrecht;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023;

gelet op artikel 16.15a lid b onder 1 Omgevingswet;

Besluit:

Vast te stellen het navolgende:

Besluit gevallen voor bindend adviesrecht ten behoeve van vergunningen voor buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten

Artikel 1 Gevallen bindend advies en uitzonderingsgevallen

1. Als gevallen voor bindend adviesrecht ten behoeve van vergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten aan te wijzen, initiatieven gelegen op de beeldbepalende locaties zoals aangegeven op de kaart 'Beeldbepalende locaties gemeente Papendrecht' d.d. 22 september 2023 (conform bijlage 1).
2. De lijst met uitzonderingsgevallen op het bindend adviesrecht, als bedoeld in bijlage 2, vast te stellen;
3. Geen gebruik te maken van het bindend adviesrecht in de vergunningprocedure als voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning al een positief advies is afgegeven door de gemeenteraad;

Artikel 2 – Inwerkingtreding

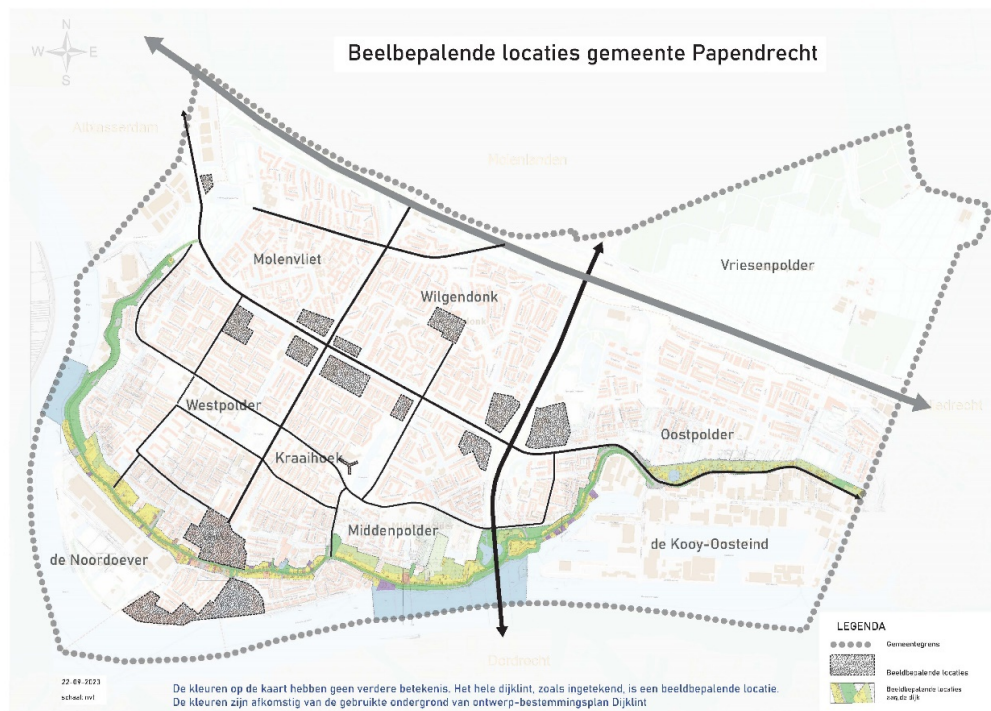
1. Deze regeling treedt in werking op de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet.
2. Deze regeling komt in de plaats van het raadsbesluit tot 'Bindend adviesrecht raad buitenplanse afwijkingen Omgevingswet' d.d. 2 december 2021.

Artikel 3 – Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als 'Besluit gevallen voor bindend adviesrecht ten behoeve van vergunningen voor buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten'

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2023,
de griffier, de voorzitter,
G.A. van Egmond, M.J.M. van Driel*

Bijlage 1 Beeldbepalende locaties gemeente Papendrecht



Bijlage 2 LIJST MET GEVALLEN DIE WORDEN UITGESLOTEN VAN HET BINDEND ADVIES-RECHT EN VERPLICHTE PARTICIPATIE

Ondanks dat deze gevallen zijn gelegen op een locatie die is aangewezen als locatie waarvoor bindend adviesrecht en verplichte participatie geldt.

A. Woningbouwprojecten

Geen advies van de gemeenteraad is nodig en geen participatie is verplicht voor woningbouwprojecten met minder dan 20 woningen.

B. Zonneparken

Geen advies van de gemeenteraad is nodig en geen participatie is verplicht voor zonneparken met een oppervlakte minder dan 10 hectare.

C. 'kruimelgevallen'

De onderstaande lijst sluit qua terminologie en qua typologie grotendeels aan bij de omschrijvingen van het huidige artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, de zogenaamde kruimellijst. Op deze manier blijft de toelichting op die regeling én de daarop gebaseerde jurisprudentie een leidraad bij het gebruiken van de lijst.

1. Bijbehorende bouwwerken

Voor de bouw/uitbreiding van een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom is geen advies van de gemeenteraad nodig en is participatie niet verplicht.

Voor de bouw/uitbreiding van een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom is geen advies van de gemeenteraad nodig en is participatie niet verplicht mits het bijbehorende bouwwerk

- niet hoger is dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- de oppervlakte niet meer is dan 150 m²;

Het gaat om bouwwerken als: bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, maar ook bedrijfsgebouwen die bij een bestaand hoofdgebouw worden geplaatst. Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

2. Bouwwerken van openbaar nut

Geen advies van de gemeenteraad is nodig en geen participatie is verplicht voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer dat niet voldoet aan de eisen van artikel 2.29 onder p. Bbl en;

- niet hoger is dan 5 meter en
- de oppervlakte niet meer dan 50 m² bedraagt.

3. Bouwwerk geen gebouw zijnde

Geen advies van de gemeenteraad is nodig en geen participatie is verplicht voor het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk mits het niet hoger is dan 10 meter en de oppervlakte niet meer dan 50 m² bedraagt.

4. Overige uitbreidingen van gebouwen

Geen advies van de gemeenteraad is nodig en geen participatie is verplicht voor het bouwen van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

5. Antenne-installaties

Geen advies van de gemeenteraad is nodig en geen participatie is verplicht voor de bouw van een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.

6. Warmtekrachtkoppeling

Geen advies van de gemeenteraad is nodig en geen participatie is verplicht voor het bouwen van een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;

7. Installatie voor duurzame energie vergisting agrarisch bedrijf

Geen advies van de gemeenteraad is nodig en geen participatie is verplicht voor het bouwen van een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsproces dat ziet

op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.

8. Herinrichting openbaar gebied

Geen advies van de gemeenteraad is nodig en geen participatie is verplicht voor het gebruiken van gronden voor een niet ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.

9. Gebruik bouwwerken en gronden

Geen advies van de gemeenteraad is nodig en geen participatie is verplicht voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

10. Bewonen recreatiewoning

Geen advies van de gemeenteraad is nodig en geen participatie is verplicht voor het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;

11. Tijdelijk gebruik/tijdelijke bouwwerken

Geen advies van de gemeenteraad is nodig en geen participatie is verplicht voor ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de hiervoor genoemde opsomming, voor een termijn van ten hoogste 10 jaar.

Voorbehouden bij categorie C. 'kruimelgevallen'

- a. Initiatieven vallen alleen onder deze uitzonderingslijst als het aantal woningen gelijk blijft bij het initiatief tenzij sprake is van een geval als bedoeld in;
 - onderdeel 1, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,
 - onderdelen 9 en 11.
- b. Een initiatief valt niet onder deze uitzonderingenlijst onderdelen 9 en 11 als sprake is van een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

STERFLAT

ONTWERPSTUDIE

26 FEBRUARI 2024



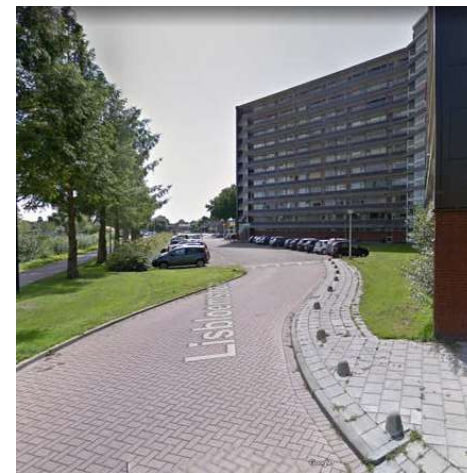
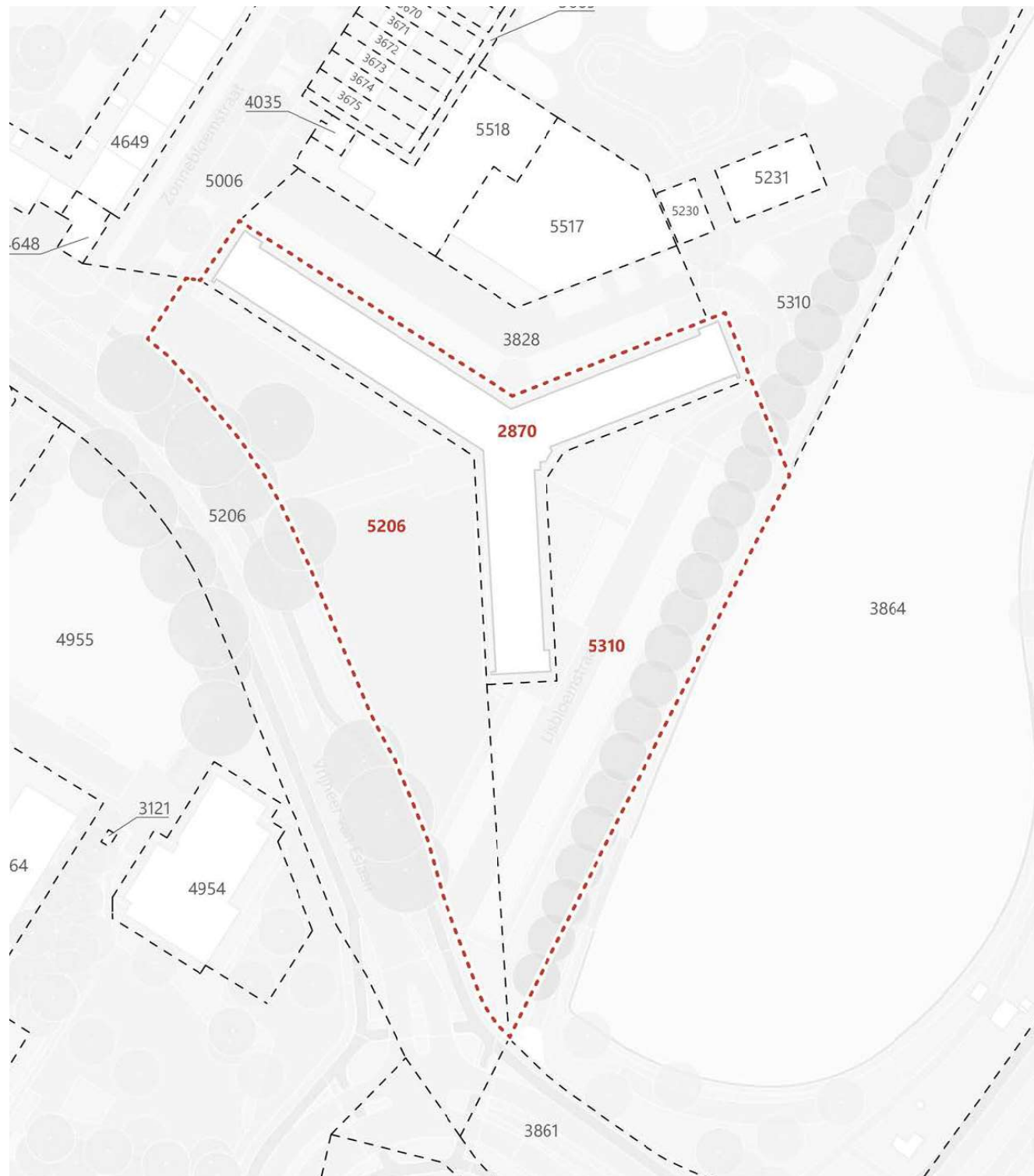
STERFLAT

HUIDIGE SITUATIE



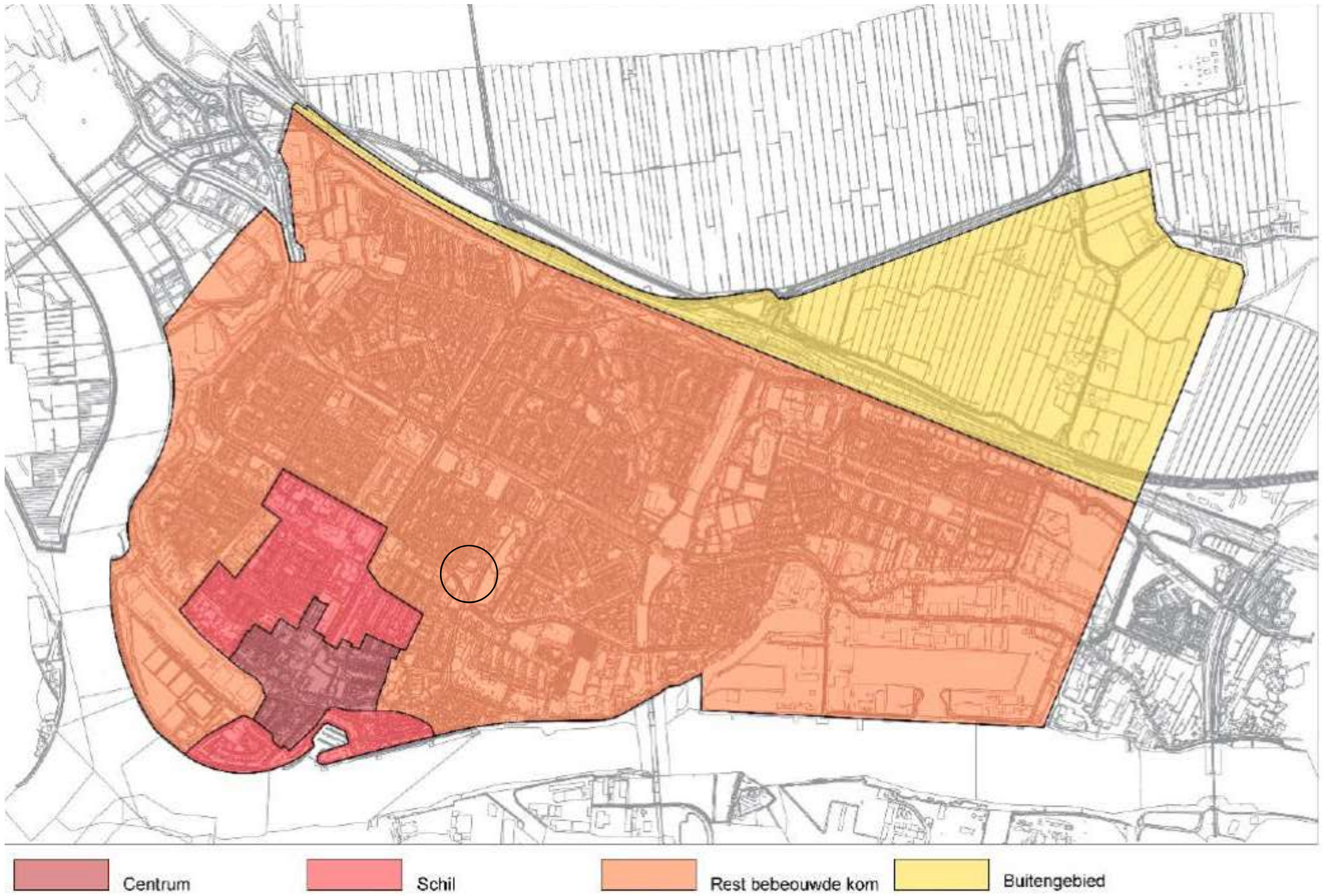
STERFLAT

KADASTER



STERFLAT

UITGANGSPUNTEN





bestemming	
	randvoorwaardengrens
	bestaand sterflat
	nieuwbouw appartementengebouw maximaal 14 woonlagen
	bestaande ontsluiting
	bestaande parkeerplaatsen
	onderzoeksgebied halfverdiept parkeren en bergingen, verhoogd groen maaiveld
	groen
	bestaand voetpad
	ondergrondse containers e.d.
	bestaande bomen
Randvoorwaarden:	
DUURZAAMHEID	. aandacht voor het duurzaamheidsprogramma; . wateropgave dient te worden opgelost.
MOBILITEIT	. Verkeersveilige inrichting van de omgeving Sterflat is een voorwaarde (volgens CROW); . Parkeerbalans moet voldoen aan het maximum conform parkeerbeleid (Parkeernormennota Papendrecht 2018), waarbij de parkeervraag opgelost dient te worden binnen de plot; . Hoofdontsluiting van de eventueel gebouwde parkeervoorziening via de Zonnebloemstraat; . Inpandige, goed toegankelijke en bruikbare fietsparkeervoorziening (volgens CROW); . Adequate parkeeroplossing voor scootmobiel; . inpandige oplossing fietsparkeervoorziening . voldoen aan mindervalideparkeerplaatsen conform CROW . 2% Van het aantal te realiseren parkeerplaatsen ingericht te worden als gehandicaptenparkeerplaats.
WONEN	. Appartementen van 70 m2 en 80 m2 GBO (2/3 deel) als betaalbare woningen € 355.000 te programmeren; . Appartementen van 95 m2 GBO (1/3 deel) in het middeldure segment; . De appartementen moeten wel levensloopbestendig zijn (rollator en rolstoel toegankelijk) conform bouwbesluit.
STEDENBOUW	. accent van 14 woonlagen, footprint maximaal 20x30, waarbij het van belang is dat er een symbiose ontstaat tussen bestaand en nieuw; . bezonningstudie is vereist; . natuurinclusieve en duurzame architectuur is een must; . een gedegen landschappelijke inrichting van het gehele terrein met behoud van bestaande bomen (met name de omzooming), inclusief bijbehorend beplantingsplan.

STERFLAT

BEGANE GROND



STERFLAT

EERSTE VERDIEPING



Architectural floor plan of a building, oriented diagonally. The plan includes the following features and dimensions:

- Rooms and Areas:**
 - Scootmobiel ruimte** (scooter space) at the top left.
 - Werkkast** (workbench) in the center-right.
 - Storage areas:** Multiple areas labeled **40 x 400 mm**, **20 x 400 mm**, **23 x 400 mm**, **10 x 500 mm**, and **5 x bakfiets** (bicycle racks).
 - Other labels:** **44 x 400 mm**, **36 x 500 mm**, **8225**, **9100**, **20500**, **20000**, **1550**, **3400**, **3000**, **450**, **300**, **7200**, **6900**, **30800**, **4150**, **30000**, **8900**, **5050**, **6400**, **6100**, **10250**, **11200**, **20000**, **20500**, **8100**, **8300**, **10150**, **21800**, **3900**, **30000**, **6950**, **6900**, **8000**, **300**, **450**, **1000**.
- Orientation and Grid:**
 - The plan is oriented diagonally, with a green line indicating a boundary or path.
 - Grid lines are labeled with numbers 1 through 5 along the top and bottom edges.
 - Letters A, B, C, and D are used to label specific sections or rooms.

STERFLAT

WOONPROGRAMMA



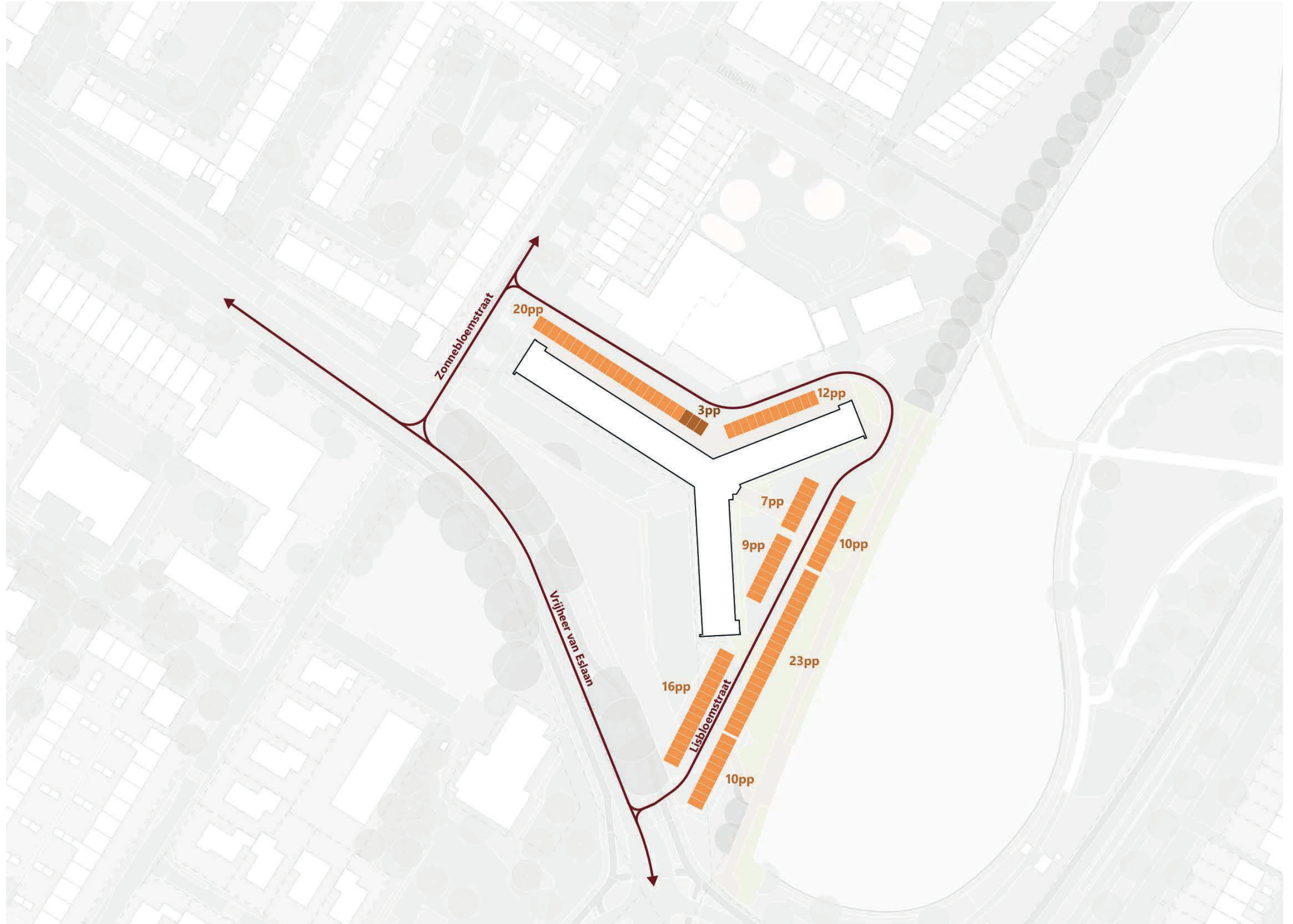
STERFLAT

PARKEREN - BESTAANDE SITUATIE

BESTAANDE SITUATIE

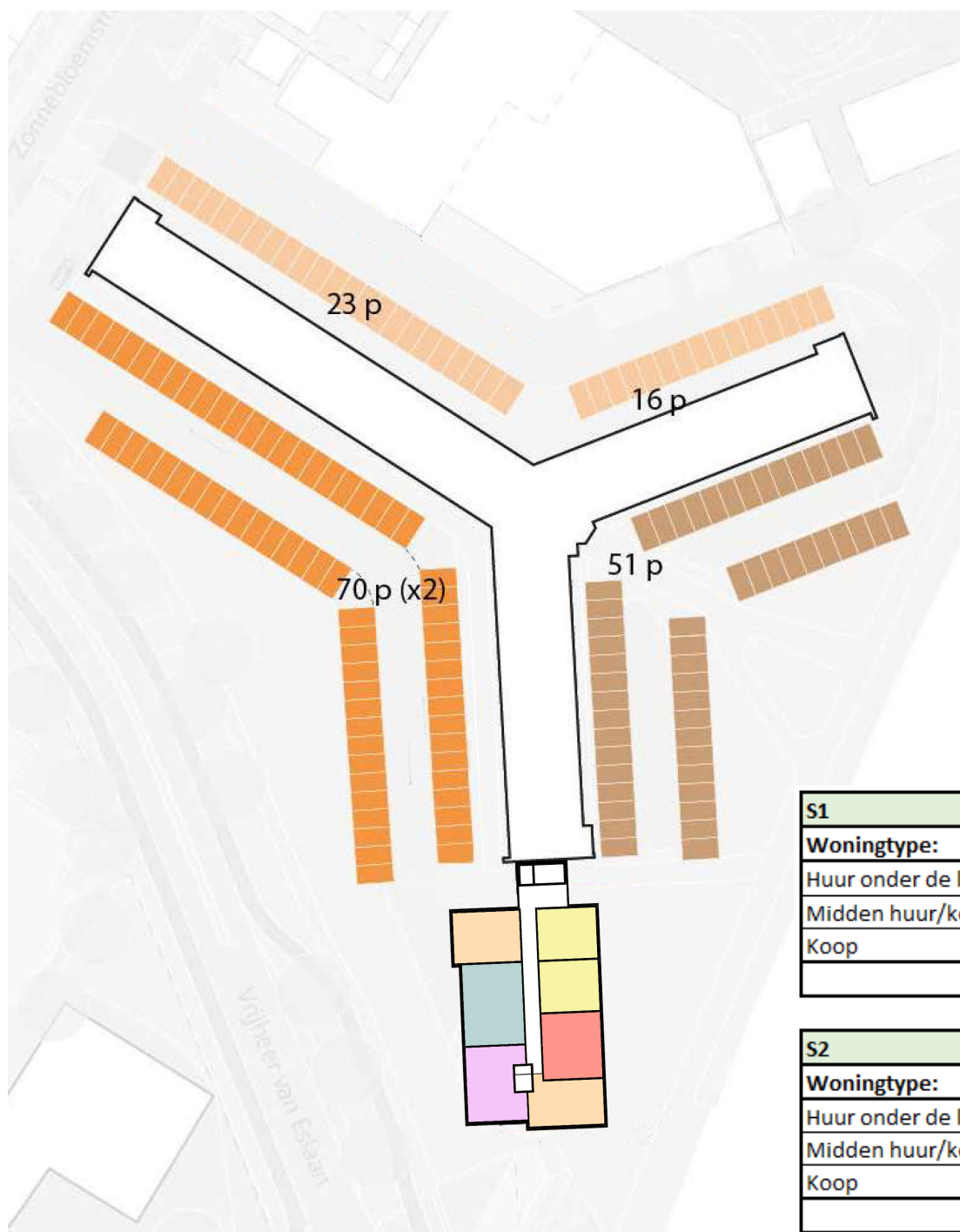
Sterflat:

110 pp totaal



STERFLAT

PARKEREN - NIEUWE SITUATIE



S1 Parkeernota minimaal - Rest bebouwde kom							
Woningtype:	Aantal:	Opp. [m2]:	Norm pp:	Aandeel bezoekers pp:	Totaal bewoners pp:	Totaal bezoekers:	Totaal:
Huur onder de liberalisatie grens	28	55	1,1	0,3	22	8	31
Midden huur/koop	28	67	0,9	0,3	17	8	25
Koop	42	70 / 74 / 88	1,5	0,3	50	13	63
Totaal:					90	29	119

S2 Parkeernota maximaal - rest bebouwde kom							
Woningtype:	Aantal:	Opp. [m2]:	Norm pp:	Aandeel bezoekers pp:	Totaal bewoners pp:	Totaal bezoekers:	Totaal:
Huur onder de liberalisatie grens	28	55	1,9	0,3	45	8	53
Midden huur/koop	28	67	1,7	0,3	39	8	48
Koop	42	70 / 74 / 88	2,3	0,3	84	13	97
Totaal:					168	29	197

Parkeerplaatsen	S1	S2
Aantal bestaande situatie	110	110
Aantal nieuwe situatie	230	230
Verschil	120	120
Extra benodigd aantal parkeerplaatsen	119	197
	1	-77

S1 = Minimale parkeernorm "Parkeernormennota Papendrecht 2018"

S2 = Maximale parkeernorm "Parkeernormennota Papendrecht 2018"

* in 2024 wordt een nieuwe parkeernormennota opgesteld (2018 momenteel nog actueel)

STERFLAT

DOORSNEDE PARKEERGARAGE

