

Omgevingsvergunning (ontwerp)

Nr. Z2023-00000263

Burgemeester en wethouders hebben op 21 juli 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor "het verbouwen en optoppen van de bestaande berging/ garage ten behoeve van het realiseren van 2 studio's" op de (toekomstige) adressen Beatrixgantel 3 en 3A, 3351 RT te Papendrecht. Kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie B, nummer 5646 te Papendrecht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000263.

Gewijzigde aanvraag

Oorspronkelijke aanvrager

De aanvraag is oorspronkelijk ingediend door de heer [REDACTED]. Per e-mail van 22 mei 2024 heeft de heer [REDACTED] schriftelijke verzocht om de lopende omgevingsvergunning betreffende Beatrixgantel 3 over te dragen aan de (toekomstige) koper van het perceel.

Gegevens nieuwe aanvrager:

[REDACTED],
inschrijfnummer Kamer van Koophandel [REDACTED], waarvan enig aandeelhouder is
[REDACTED] inschrijfnummer kamer van koophandel [REDACTED],
gevestigd aan de [REDACTED].

Per brief van 6 juni 2024 (verzonden 10 juni 2024) hebben wij bevestigd dat de aanvraag omgevingsvergunning Beatrixgantel 3 met kenmerk Z2023-00000263 per 10 juni 2024 is overgezet op naam van [REDACTED].

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a, en c, artikel 2.10 en 2.12, lid 1, onder c en paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Onderdeel van het besluit vormen:

1. het besluit;
2. de voorschriften;
3. de overwegingen.

Eveneens wordt hierbij besloten, op grond van artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen voor de omgevingsvergunning. In plaats van een exploitatieplan is op 16 juli 2024 een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor:

- de activiteit bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.1, lid 1, sub a.;
- de activiteit gebruik grond in strijd met bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, sub c.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor, indieningsvereisten).

Opschorten beslistermijn

Wij hebben de beslistermijn, in overleg met u, in totaal 6 keer en voor de duur van in totaal 86 weken opgeschort op basis van artikel 4:15 lid 2, sub a van de Awb (Algemene wet bestuursrecht) tot en met 12 september 2025.

Het doel hiervan was om voldoende tijd te hebben voor het aanpassen en beoordelen van de benodigde (aanvullende) gegevens (o.a. ruimtelijke onderbouwing en akoestische gegevens). en om de kans te vergroten positief te kunnen besluiten op uw aanvraag omgevingsvergunning.

Aanvullende gegevens

Per e-mail en per upload in het Omgevingsloket online van 9 april 2024, 9 juli 2024, 18 december 2024 en 1 mei 2025 hebben wij nog aanvullende gegevens van u ontvangen.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Aanvraaggegevens, 7955859 (1763) | d.d. 21 juli 2023; |
| 2. Verzoek tot overdracht vergunningaanvraag Beatrixgantel 3 | d.d. 20 april 2024; |
| 3. Bestektekening 2 (aanzichten, doorsnede en plattegronden), bestaande situatie, versie V2 (2024-013) | d.d. 12 december 2024; |
| 4. Bestektekening 2 (aanzichten, doorsnede en plattegronden), nieuwe situatie, versie V3 (2024-013) | d.d. 9 april 2025; |
| 5. Bestektekening 3 (technisch en details), versie V3 (2024-013) | d.d. 14 mei 2025; |
| 6. Staaltekening 4, versie V2 (2024-013) | d.d. 10 december 2024; |
| 7. Bouwbesluit rapport, versie 1, definitief (2024-013) | d.d. 18 december 2024; |
| 8. Samenvatting constructie (224 198) | d.d. 26 november 2024; |
| 9. Constructieberekening (224 198) | d.d. 26 november 2024; |
| 10. Ruimtelijke onderbouwing, concept (NL.IMRO.0590.OVbeatrixgantel3-2001) | d.d. 16 juni 2023; |
| 11. Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeerslawaaai (23110140-Nw) | d.d. 24 augustus 2023; |
| 12. Akoestisch onderzoek geluidbelasting terrassen Oude Veer (23110154-lu) | d.d. 25 augustus 2023; |
| 13. Aanvullend bodemonderzoek (24-2164.1-R01AvH) | d.d. 17 februari 2025; |
| 14. Projectformulier controle constructie S&W (2317-042) | d.d. 31 maart 2023; |

15. Advies OZHZ, beoordeling aspect bodem	ongedateerd;
16. Advies Waterschap Rivierenland	ongedateerd;
17. Advies Veiligheidsregio ZHZ (VRZHZ-2025-00002001)	d.d. 23 mei 2025;
18. Adviesnota OZHZ, beoordeling Ecologie (Z-25-2539018)	d.d. 13 mei 2025;
19. Adviesmemo OZHZ, beoordeling ruimtelijke onderbouwing	ongedateerd;
20. Ondertekende planschadeovereenkomst	d.d. 9 juli 2024.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

1. Bouwbesluit (bouwveiligheid)

Zo snel mogelijk, maar **uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de betreffende werkzaamheden** dienen (per fase) in verband met de bouwveiligheid o.a. de volgende gegevens ter beoordeling te worden voorgelegd:

- definitieve gegevens m.b.t. bouwplaats inrichting;
- definitieve gegevens m.b.t. verkeersmaatregelen;
- definitief bouwveiligheidsplan, inclusief tekening waarbij in ieder geval duidelijk blijkt:
 - o Bouwveiligheidszone;
 - o Wat voor soort hijskraan wordt gebruikt;
 - o Wat zijn de hijszones.

2. Waterschap Rivierenland

Bij het Waterschap Rivierenland moet zo snel mogelijk, maar **uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de betreffende werkzaamheden**, een Watervergunning worden aangevraagd.

3. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

Zo snel mogelijk, maar **uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de betreffende werkzaamheden** dient u de onderstaande zaken af te wegen, aan te passen en/of aan te leveren:

Brandveiligheid

Brandklasse houten (rabat) gevelbekleding

Van de houten (rabat) gevelbekleding behoort middels een certificaat of test- c.q. keuringsrapport aan het bevoegd gezag te worden aangetoond dat deze voldoen aan brandklasse D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

WBDBO brandwerende gevels / scheidingen / constructieonderdelen

Van de brandwerende gevel-, wand-, deur- en raamconstructies behoren certificaten of test-/keuringsrapporten aan het bevoegd gezag te worden overgelegd, waaruit blijkt dat deze ten minste 30 minuten brandwerend zijn.

WBDBO verdiepingsvloer

Het plafond van de woning op de begane grond wordt voorzien van een brandwerend gipsplafond (12,5 mm) om de vereiste WBDBO van 30 minuten naar de bovengelegen woningen te waarborgen. Hierdoor is het - zonder het treffen van (extra) brandwerende voorzieningen - niet toegestaan om in dit plafond gaten c.q. doorvoeringen t.b.v. spotjes en/of lampen aan te brengen omdat dit de WBDBO tussen de woningen onderling nadelig beïnvloedt.

Papendrecht,

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
namens dezen,
behandelend ambtenaar,

B. Seelen

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]
=====

(o.g.v. de bouwkosten € [Redacted])

Anterieure overeenkomst

De legeskosten met betrekking tot de buitenplanse afwijkingsprocedure (€ [Redacted]) zijn verwerkt in de anterieure overeenkomst welke door initiatiefnemer is ondertekend en reeds door initiatiefnemer zijn voldaan.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 3 juli 2025 ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van ter inzage legging kan een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen. Deze kan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 11, 3350 AA Papendrecht. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kan een afspraak worden gemaakt met een medewerker van de gemeente (14078). Bij voorkeur uiterlijk één week voor afloop van de termijn van terinzagelegging. Het is niet mogelijk uw zienswijze telefonisch kenbaar te maken.

Datum verzending:

Kopie (per e-mail):

[Redacted email list]

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning, met zaaknummer Z2023-00000263, verleend aan de heer [REDACTED], voor "het verbouwen en optoppen van de bestaande berging/ garage ten behoeve van het realiseren van 2 studio's" op de toekomstige percelen Beatrixgantel 3 en 3A, kadastraal bekend sectie B, nummer 5646 te Papendrecht.

Voorschriften.....6

Overwegingen9

CONCEPT

Voorschriften

Aan de ontwerp omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo)

- **Ontbrekende stukken**

- 1. Bouwbesluit (bouwveiligheid)**

Zo snel mogelijk, maar **uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de betreffende werkzaamheden** dienen (per fase) in verband met de bouwveiligheid o.a. de volgende gegevens ter beoordeling te worden voorgelegd:

- definitieve gegevens m.b.t. bouwplaats inrichting;
- definitieve gegevens m.b.t. verkeersmaatregelen;
- definitief bouwveiligheidsplan, inclusief tekening waarbij in ieder geval duidelijk blijkt:
 - o Bouwveiligheidszone;
 - o Wat voor soort hijskraan wordt gebruikt;
 - o Wat zijn de hijszones.

- 2. Waterschap Rivierenland**

Het Waterschap Rivierenland heeft geadviseerd op de aanvraag. Bij het Waterschap Rivierenland moet zo snel mogelijk, maar **uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de betreffende werkzaamheden**, een Watervergunning worden aangevraagd.

- 3. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)**

Zo snel mogelijk, maar **uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de betreffende werkzaamheden** dient u de onderstaande zaken af te wegen, aan te passen en/of aan te leveren:

- Brandklasse houten (rabat) gevelbekleding**

Van de houten (rabat) gevelbekleding behoort middels een certificaat of test- c.q. keuringsrapport aan het bevoegd gezag te worden aangetoond dat deze voldoen aan brandklasse D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

- WBDBO brandwerende gevels / scheidingen / constructieonderdelen**

Van de brandwerende gevel-, wand-, deur- en raamconstructies behoren certificaten of test-/keuringsrapporten aan het bevoegd gezag te worden overgelegd, waaruit blijkt dat deze ten minste 30 minuten brandwerend zijn.

- WBDBO verdiepingsvloer**

Het plafond van de woning op de begane grond wordt voorzien van een brandwerend gipsplafond (12,5 mm) om de vereiste WBDBO van 30 minuten naar de bovengelegen woningen te waarborgen. Hierdoor is het - zonder het treffen van (extra) brandwerende voorzieningen - niet toegestaan om in dit plafond gaten c.q. doorvoeringen t.b.v. spotjes en/of lampen aan te brengen omdat dit de WBDBO tussen de woningen onderling nadelig beïnvloedt.

- **Verkeer**

Er mag niet geparkeerd worden in de voortuin (zie stedenbouwkundig advies), dit wordt afgewenteld op openbaar parkeren (afgestemd met adviseur verkeer).

- **Start en gereedmelding**

De aanvang van de werkzaamheden dient u *tenminste twee werkdagen van tevoren* te melden bij het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VVTH).

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient het einde van die werkzaamheden bij ons te worden gemeld. Hiervoor kunt u gebruik maken van het e-mailadres: vvth@papendrecht.nl.

- **Uitzetten bouwwerk**

Voor het aangeven van een vast meetpunt of voor het uitzetten van het bouwwerk dient u *ten minste drie werkweken voor de start van de werkzaamheden* contact op te nemen met de afdeling Beheer en Uitvoering, de heer [REDACTED].

- **Uitvoering**

Het bouwen en gebruiken van het bouwwerk geschiedt overeenkomstig de omgevingsvergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte stukken. Tevens dient u te bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en van de Bouwverordening Papendrecht.

- **Bodem (hergebruik grond)**

Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld in het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Ten aanzien van PFAS-houdende grond gelden ook de eisen gesteld in de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van december 2023.

Adviezen

Aan de ontwerp omgevingsvergunning zijn de volgende adviezen verbonden:

- **Ecologie**

Uit de inventarisatie van soorten blijkt dat mogelijk vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn op de locatie. Daarnaast hebben handelingen plaatsgevonden in de vorm van voorbereidende werkzaamheden die mogelijk hebben geleid tot negatieve effecten op vleermuizen. Er is een signaal afgegeven bij het bevoegd gezag Natuurbescherming om de situatie te beoordelen en eventuele vervolgstappen verder met de initiatiefnemer af te stemmen.

- **Externe veiligheid**

Ontwerp en gebruik deze woning op een zo veilig mogelijke manier, door:

1. Mechanische ventilatie in de woning makkelijk met de hand uitschakelbaar te maken. Dit volgt uit Artikel 4.124, lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (verder: Bbl);

2. Toekomstige bewoners te informeren over de risico's en het juiste handelingsperspectief bij een (dreigende) gifwolk. Dit is naar binnen gaan, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uit te schakelen.

Dit is nodig, omdat dit adres in drie gifwolkaandachtsgebieden van risicobronnen ligt. Dit zijn de Beneden-Merwede (vaarweg), Chemours in Dordrecht en de Afvalstoffen Terminal Moerdijk (ATM) op industrieterrein Moerdijk. Met deze maatregelen bescherm je huidige- of toekomstige bewoners zo goed mogelijk.

- **Bodem**

- Geen bezwaar**

- De aanvraag ten aanzien van het aspect bodem is compleet. De bodemonderzoeken zijn naar behoren en conform de NEN richtlijnen uitgevoerd.

- Advies saneren**

- Op de locatie is een matig tot sterke verontreiniging aangetroffen met lood en koper in de grond. Uit de resultaten van het bodemonderzoek volgt dat geen sprake is van het overschrijden van de toelaatbare kwaliteit van de bodem. Dit houdt in dat er geen verplichting is tot het nemen van sanerende of andere beschermende maatregelen.

Wij adviseren de initiatiefnemer, ondanks dat hiertoe geen verplichting bestaat, de voorkomende matige en sterke verontreinigingen toch te verwijderen (saneren). Dit omdat de verontreinigingen in de toekomst mogelijk belemmerend werken bij grondverzet, of wellicht een negatief effect hebben op de waarde van de grond.

- Lood in de bodem**

- Op de bouwlocatie zijn licht verhoogde concentraties met lood aangetroffen. Dergelijke gehalten komen op heel veel plekken in Nederland voor. Ze zijn een gevolg van allerlei activiteiten door de eeuwen heen. Deze gehalten zijn niet hoog genoeg om een belemmering te vormen om de omgevingsvergunning te verlenen.

- Ook dit soort lage gehalten kunnen een gezondheidsrisico vormen. Dit treedt met name op als jonge kinderen vaak grond in hun mond stoppen. Om dit te voorkomen zijn gebruiksadviezen opgesteld. Kijk voor meer informatie hierover op:

- <https://www.ozhz.nl/dossiers/lood-in-de-bodem/>.

- PFAS in de bodem**

- Op de bouwlocatie is de concentratie PFAS in de bodem verhoogd. Verhoogde concentraties komen op veel plekken in de regio Zuid-Holland Zuid voor. De concentratie PFAS is niet hoog genoeg om een belemmering te vormen om de omgevingsvergunning te verlenen.

- Wij raden het eten van groente en fruit uit eigen tuin op de locatie af. PFAS kan namelijk vanuit de bodem in geteelde groenten en fruit terecht komen. Voor meer advies kunt u terecht op onze website: <https://www.ozhz.nl/dossiers/pfasinmijntuin/>.

Overwegingen

Aan het ontwerp besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo)

Toetsingskader Wabo

Weigeringsgronden

Op grond van artikel 2.10 van de Wabo wordt een aanvraag omgevingsvergunning geweigerd, indien de aanvraag:

- a. niet aannemelijk maakt dat het voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
- b. niet in overeenstemming is met de Bouwverordening 2018;
- c. in strijd is met het bestemmingsplan;
- d. in strijd is met de redelijk eisen van welstand.

Bij het nemen van het ontwerp besluit hebben wij overwogen dat:

a. *Bouwbesluit 2012*

Door de aangeleverde constructieve gegevens en de berekening hiervan aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit 2012, overeenkomstig bijgevoegd advies berekening constructie "2317-042" d.d. 31 maart 2025.

Bouwbesluit (bouwveiligheid)

Zo snel mogelijk, maar uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen (per fase) in verband met de bouwveiligheid o.a. de volgende gegevens ter beoordeling te worden voorgelegd:

- definitieve gegevens m.b.t. bouwplaats inrichting;
- definitieve gegevens m.b.t. verkeersmaatregelen;
- definitief bouwveiligheidsplan, inclusief tekening waarbij in ieder geval duidelijk blijkt:
 - o Bouwveiligheidszone;
 - o Wat voor soort hijskraan wordt gebruikt;
 - o Wat zijn de hijszones.

b. *Bouwverordening 2018*

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de Bouwverordening 2018.

c. *Bestemmingsplan Dijklint (nu omgevingsplan, tijdelijk deel)*

Het betreffende perceel is daarnaast gelegen in het gebied waarvoor op 12 december 2024 het bestemmingsplan "Dijklint" is vastgesteld en heeft hierin geheel de enkelbestemming "Bedrijf" en de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie". Daarnaast heeft het perceel geheel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting". Met de nadere aanduidingen "Bouwvlak" en "maximum bouwhoogte: 3 M." en "Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - dijk 2".

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- bedrijven van categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, met inbegrip van bedrijfsgebonden kantoren en met uitzondering van:
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen en
 - risicovolle inrichtingen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming;
- bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken zonder dak.

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- binnen het bouwvlak mogen de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag de goothoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de bouwhoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen.

Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behouden van de cultuurhistorische waarden van het dijklint. Deze waarden komen tot uitdrukking in het karakter van de afzonderlijke panden langs de dijk en de onderlinge samenhang van de verschillende panden en de stedenbouwkundige structuur.

Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting

De voor 'Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Op de voor 'Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

Het bepaalde is niet van toepassing indien:

- het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, of
- het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt, waarvan in ieder geval sprake is als:
 - de verstoringdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt, of
 - de oppervlakte van het perceel niet groter is dan 30 m².

Conclusie bestemmingsplan Dijklint:

Het plan voorziet in het verbouwen en optoppen van de bestaande berging/ garage ten behoeve van het realiseren van 2 studio's met een gebruiksoppervlakte van 44,9 m² en 49 m². Na het optoppen bedraagt de bouwhoogte 6,15 meter. Het plan is geheel gelegen binnen het bouwvlak. Het plan voldoet **niet** aan de doeleindenomschrijving en bouwvoorschriften van de bestemmingen "Bedrijf" aangezien het perceel niet bestemd is voor wonen en er met de optopping sprake is van een toename van het bouwvolume.

Ten aanzien van de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie (WR-A)" en "Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting" is geen strijdigheid aangezien het bouwplan betrekking heeft op "*vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut*".

Ruimtelijk gezien is het gewenst om mee te werken aan een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, sub 3 van de Wabo.

Voor een nadere toelichting hiervan verwijzen wij u naar het kopje "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met...".

d. Welstand

Het bouwplan diverse keren en voor het laatst op 11 april 2025 ter advisering is voorgelegd aan de welstandscommissie Stichting Dorp, Stad & Land. Ten aanzien van het bouwplan is positief geadviseerd. De commissie is van mening dat het bouwplan, in overeenstemming met bijgaande gewaarmerkte tekeningen, voldoet aan de welstandnota en niet strijdig is met redelijke eisen van welstand.

Het advies luidde:

Het plan is akkoord bevonden met de motivering: Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de welstandnota.

Wij nemen dit advies over.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo).

Toetsingskader

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
 - b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
 - c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
 - d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.
2. In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, kan de vergunning, voor zover zij betrekking heeft op een activiteit voor een bepaalde termijn, worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Stedenbouwkundige afweging

Dit ingediende bouwplan omvat twee studio's in een bestaand bijgebouw (huidige functie als garage/berging) aan de Beatrixgangel 3, waarbij dit bijgebouw wordt uitgebreid met een extra verdieping. Dit vloeit voort uit het feit dat de eerder vergunde vestiging van het restaurant met opslagruimte aan Oude Veer 7 en 9 niet langer nodig is. De studio's zijn bereikbaar vanaf de Beatrixgangel, waar ook twee parkeerplaatsen worden aangelegd op het nieuwe voorerf aan de Beatrixgangel.

De eerste studio, met een slaapkamer, komt op de begane grond. De tweede studio, eveneens met een slaapkamer, wordt gerealiseerd op de eerste verdieping. Om dit mogelijk te maken, wordt het bestaande bijgebouw – met een huidige hoogte van 3,4 meter – verhoogd tot 6,15 meter. Vanwege een gesloten gevel aan de noordzijde is er geen ruimte voor een achtererf. Het erfgebied aan de zuidzijde (het voorerf) en het balkon vormen de beoogde buitenruimtes.

Het perceel heeft momenteel de functie 'bedrijf', met een toegestane maximale bouwhoogte van 3 meter. Het bouwplan wijkt af van functie en overschrijdt de maximale bouwhoogte (van 3 meter naar 6,15 meter).

Het plan raakt twee kenmerkende gebieden: het dijklint en het centrumgebied (volgens het

programma Centrum). De toetsing aan de Dijkvisie (2013) volgt het advies van de voormalige stedenbouwkundige. Vanuit het centrumgebied wordt gewenst dat de Beatrixgangel door dit plan wordt geactiveerd. De realisatie van twee parkeerplaatsen op het voorerf voor het hoofdgebouw hindert echter deze activering aanzienlijk. Bovendien heeft dit een negatieve impact op de leefbaarheid binnen het perceel, omdat de studio's voornamelijk op het voorerf zijn georiënteerd, terwijl de achter- en zijgevels grotendeels gesloten blijven (met uitzondering van één zijgevel). Op basis van deze onderbouwing wordt geadviseerd de parkeergelegenheid elders in de omgeving te zoeken en een groen en leefbaar voortuin te creëren.

Dijkvisie

De gemeenteraad van Papendrecht heeft op 12 december 2013 de 'Dijkvisie Papendrecht' vastgesteld. In de Dijkvisie worden onder andere principes beschreven voor inrichting van de openbare ruimte van de dijk en voor bebouwing aan het dijklint. De principes voor bebouwing zijn uitgewerkt in tien karakteristieken die als leidraad dienen bij verbouw en nieuwbouw aan de dijk. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om karakteristieken als reageren op het hoogteverschil van de dijk, het in stand houden van het dijkprofiel, gevelindeling, korrelgrootte, verspringing van de rooilijn, behoud van doorkijkjes, menging van functies. Het dijklint is een landschappelijk element in stedelijk gebied. Om de dijkarakteristiek te bewaren is de Dijkvisie opgesteld om de waarde van het Papendrechtse dijklint te koesteren en te versterken.

Toetsing planinitiatief aan Dijkvisie

Dit stuk van de dijk maakt dan ook onderdeel uit van het centrumgebied, waarin ook centrumfuncties passen. Daarnaast wordt er aan de dijk gewoond en gewerkt. Het bestaande bijgebouw wordt intern verbouwd en opgetopt. Aan de buitenzijde zullen raampartijen worden gewijzigd. De achterkant maakt plaats voor een voorkant, gericht op de Beatrixgangel, wat een kwaliteitsverbetering met zich meebrengt voor het dijklint.

Advies verkeer en parkeren

Op Beatrixgangel 3 worden twee appartementen type koop, etage, goedkoop gerealiseerd. De parkeernormen hiervoor zijn 0,8 - 1,6 pp per woning. Omdat het hier eengezinswoningen betreft met een kleine woningoppervlakte is het hier mogelijk om van een minimale parkeernorm (1 parkeerplaats per woning uit te gaan). Bezoekers kunnen parkeren op de algemene parkeerplaatsen bestemd voor het centrum.

In de basis lijkt er ruimte om de parkeervraag van 2 op te vangen binnen de openbare ruimte binnen een straal van 50m-100m. Vanuit verkeer hanteren we in de basis dat de "nieuwe" parkeervraag opgelost dient te worden op eigen terrein. Het kan zo zijn, in de bredere afweging in belangen, dat deze eis/voorwaarde verlaten wordt.

Goed te weten dat de ontwikkeling valt binnen het gereguleerde gebied en dat het daarom ook noodzakelijk is om een ontheffing aan te vragen en te verkrijgen.

Ruimtelijke afweging

- de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Dijklint" (nu omgevingsplan, tijdelijk deel);
- de aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo moet worden aangemerkt als een verzoek tot buitenplanse afwijking van het vigerende bestemmingsplan (nu omgevingsplan, tijdelijk deel);

- om de aanvraag mogelijk te maken de procedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde Wabo (buitenplanse afwijking) wordt gevolgd;
- voor het bouwplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde Wabo een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld;
- in de ruimtelijke onderbouwing de relevante (ruimtelijke) overwegingen om medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning te verlenen, zijn opgenomen;
- op grond van artikel 6.12 lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) de bevoegdheden als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wro bij besluit van de raad van 23 september 2010 zijn gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders van Papendrecht;
- op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de omgevingsvergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 4 onderscheidenlijk sub 5 niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2 onder b, c of d niet noodzakelijk is;
- voor de onderhavige omgevingsvergunning kan worden geconcludeerd dat de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten met de aanvrager op 16 juli 2024 en daarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, fasering niet noodzakelijk wordt geacht en er geen nadere eisen, regels of uitwerking van regels noodzakelijk zijn voor deze omgevingsvergunning;
- Door initiatiefnemer is daarnaast op 9 juli 2024 een planschadeovereenkomst ondertekent;
- op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening er een wettelijke plicht is om vooroverleg te voeren met de besturen van betrokken gemeenten, het waterschap en met de diensten van de provincie en het rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn;
- de betrokken besturen per e-mail in de gelegenheid gesteld zijn tot het voeren van vooroverleg binnen een periode van xxxxxx 2023 tot en met xxxxx 2023 en hiervan is wel/niet gebruik gemaakt.
- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning inclusief buitenplanse ontheffing op grond van artikel 3.12 Wabo juncto afdeling 3.4 Awb vanaf 3 juli 2025 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tijdens de terinzagelegging wel/geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning inclusief buitenplanse ontheffing zijn ingediend;
- de inhoud van de zienswijzen wel/niet aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het besluit;
- wij verder geen ruimtelijke belangen aanwezig achten welke dermate zwaarwegend zijn dat de aanvraag omgevingsvergunning inclusief de buitenplanse ontheffing geweigerd zouden moeten worden;
- de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van dit besluit.