

Centraal Bureau COA
T.a.v. de heer A. Tilro
Postbus 30203
2500 GE 's-GRAVENHAGE

Verzonden
23-12-2025

Datum	23 december 2025
Zaakbehandelaar	De heer B. Seelen
Ons kenmerk	Z2025-00000390
Doorkiesnummer	078-7706355
Onderwerp	Beschikking afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA) aanvraag omgevingsvergunning Weteringsingel 14.

Geachte heer Tilro,

U heeft, namens het Centraal Bureau COA, bij ons een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Wij ontvingen uw aanvraag op 13 juni 2025. Uw aanvraag gaat over het adres Weteringsingel 14, 3353 GZ te Papendrecht (kadastrale aanduiding Papendrecht, sectie B, nummer 4525 en 5188, gedeeltelijk). Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder nummer Z2025-00000390, met de door u aangegeven omschrijving: "Tijdelijke opvanglocatie Papendrecht 1".

Op 8 oktober 2025 heeft u uw aanvraag aangevuld voor het gebruik van de grond ten behoeve van het plaatsen van fietsenrekken, een met groen beklede afscheiding en containers naast de ingang van het pand. Deze ontwikkeling is gelegd op openbaar gebied (in bruikleen), kadastrale aanduiding Papendrecht, sectie B, nummer 5188 (gedeeltelijk). Gelet op de aard en omvang van de wijziging, zijn wij van oordeel dat er sprake is van een zogenaamde ondergeschikte wijziging. Wij hebben uw aanvraag daarom verder beoordeeld.

Gewijzigde aanvraag

Bij de ingediende aanvraag van 13 juni 2025 was oorspronkelijk de locatie Brederodelaan 2 opgegeven. Dit is per upload in het Omgevingsloket van 1 juli 2025 gewijzigd naar Weteringsingel 14.

In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning (BOPA) voor een termijn van 5 jaar.

Deze brief met bijlagen is uw tijdelijke omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

Hieronder leest u eerst het besluit dat wij genomen hebben. In het vervolg van deze brief en in de bijlagen leggen wij het besluit uit. Ook geven wij nog belangrijke tips en informatie voor uw project.

Het besluit om u de tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Besluit

Wij verlenen u een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van 5 jaar voor de volgende aangevraagde activiteit:

1. Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA).

Dit besluit nemen wij op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet.

Deze tijdelijke omgevingsvergunning geldt voor het project zoals u dat in uw aanvraag heeft beschreven. Uw project betreft "het realiseren van een tijdelijke opvanglocatie voor 80 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV'ers), door het in gebruik nemen van het bestaande gebouw als onzelfstandige huisvesting als ook het in gebruik nemen van het bestaande parkeerdek als dakterras en het in gebruik nemen van de buitenruimte naast de ingang van het pand welke is gelegen aan de Weteringsingel, voor een periode van 5 jaar" op het adres Weteringsingel 14, 3353 GZ te Papendrecht (kadastraal bekend, sectie B, nummer 4525 en 5188, gedeeltelijk).

Voorschriften en aandachtspunten

Wij besluiten om aan deze tijdelijke omgevingsvergunning de voorschriften te verbinden die in bijlage 1 bij deze brief staan. U moet zich aan deze voorschriften houden bij de uitvoering van uw project.

Gevolgte procedure

In Bijlage 2 bij deze brief staat informatie over de gevolgde procedure.

Motivering en overwegingen

In bijlage 3 bij deze brief geven wij de motivering van dit besluit.

Documenten onderdeel van vergunning

De aanvraag en de andere documenten die zijn opgenomen in bijlage 4, maken onderdeel uit van de tijdelijke omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum.

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook derden kunnen dan bezwaar maken.

U mag op eigen risico direct beginnen met het gebruik

Wij adviseren u de bezwaartermijn af te wachten vanwege het feit dat ook derden bezwaar kunnen maken tegen dit besluit. Misschien moet u dan stoppen met het gebruik. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. U mag dus wel direct beginnen met het gebruik, maar dat doet u dan op eigen risico.

Begin binnen één jaar met het gebruik

Doet u dat niet dan hebben wij de mogelijkheid om de vergunning in te trekken. Kunt u niet op tijd beginnen? Maak dan afspraken met de toezichthouder.

Houd bij het gebruik rekening met uw burens

Zij kunnen vragen hebben over of bezwaar hebben tegen het gebruik (inclusief vergunningvrije (verbouw)werkzaamheden). Door vooraf te overleggen, kunt u mogelijk vervelende situaties voorkomen.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken.

Zorg er voor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd. Ook anderen die belang hebben bij uw project, bijvoorbeeld uw burens, kunnen bezwaar maken tegen het besluit.

In een bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en uw telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit noemen of een kopie meesturen;
- de reden waarom u bezwaar maakt;
- de datum en uw handtekening.

Het bezwaarschrift moet u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Papendrecht, Postbus 11, 3350AA PAPENDRECHT.

Bezwaar indienen kan ook digitaal via <https://loket.papendrecht.nl/aanvraag?schema=indienenbezwaarschrift>. Hiervoor heeft u uw DigiD nodig.

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u of iemand anders hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Wordt er bezwaar aangetekend? Dan laten wij u dit weten. Gebeurt dit niet? Dan hoort u niets van ons.

Kunt u of iemand anders die een bezwaarschrift heeft ingediend, de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kan de indiener van het bezwaarschrift de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Rotterdam, Postbus 50950 3007 BL, Rotterdam. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Wij brengen u kosten in rekening

Voor deze tijdelijke vergunning brengen wij kosten in rekening. U krijgt hierover nog een los besluit. Dit noemen wij een legesaanslag. Hierin leest u ook hoe u betaalt en hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. Deze kosten zijn als volgt berekend:

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
Planologische strijdigheid met het omgevingsplan - kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	2.46a.1.b	€ 881,32
Planologische strijdigheid met het omgevingsplan - kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) - wanneer geluidsonderzoeken beoordeeld moeten worden vermeerderen met	2.46a.1.b.i	€ 499,61
Houden van een omgevingstafel + inzet adviseurs tijdens de behandeling van de aanvraag)	2.3.7	€ 2.654,84
	Subtotaal	€ 4.035,77
Verrekening kosten omgevingstafel	2.52.b	€ - 2.654,84
	Totaal	€ 1.380,93

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de behandeling van uw aanvraag, kunt u contact opnemen met de heer B. Seelen, telefoonnummer 078-770 6355 of e-mailadres: B.Seelen@Papendrecht.nl. (Bereikbaar van maandag t/m donderdag).

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
namens dezen,
de secretaris

J.M. Ansems

Kopie (per e-mail)

Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V., t.a.v. mevrouw G. Smit (via e-mailadres: gina.smit@witteveenbos.com).

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de tijdelijke omgevingsvergunning met zaaknummer Z2025-00000390 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Herstellen in oorspronkelijke toestand na afloop termijn	Deze vergunning is een vergunning voor een tijdelijke termijn. Na deze termijn moet de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand worden hersteld, hetgeen inhoudt dat het gebruik van het pand voor de opvang van 80 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV'ers) en het gebruik van de gemeentegrond voor het stallen van fietsen (inclusief fietsenrekken, de met groen beklede afscheiding en containers) moet worden beëindigd (artikel 5.36 Ow). Het gebruik van het pand en het gebruik van de gemeentegrond voor het stallen van fietsen (inclusief fietsenrekken, de met groen beklede afscheiding en containers) moet <u>uiterlijk binnen vier weken na 1 januari 2031</u> zijn beëindigd.
2.	Toestemming gebruik gemeentegrond	Ten behoeve van het gebruik van de gemeentegrond voor het stallen van fietsen (inclusief fietsenrekken, de met groen beklede afscheiding en containers) naast de ingang van het pand zal een stuk grond ter grootte van circa 38 m² in gebruik worden genomen. U heeft hiervoor toestemming nodig van de gemeente Papendrecht. U kunt het gebruik niet eerder starten dan dat u deze toestemming heeft verkregen. U kunt hiervoor contact opnemen met mevrouw D. (Dyane) Johnson van het team Grondzaken, Ruimtelijke Ontwikkeling & Vastgoed (GROV) via ead.johnson@papendrecht.nl.
3.	Voorwaarde OZHZ, aspect geluid	<u>Gebruik dakterras</u> Het dakterras mag uitsluitend worden gebruikt tussen 07.00 en 22.00 uur en er mogen maximaal 24 personen gelijktijdig aanwezig zijn.
4.	Voorwaarde verkeer (fietsparkeren)	De fietsen van bewoners en personeel mogen alleen worden gestald op het buitenterrein naast de ingang van het pand, binnen de te plaatsen erfafscheiding in de aanwezig fietsenrekken. Voor het fietsparkeren van medewerkers wordt primair gebruikgemaakt van de aanwezige stallingsvoorzieningen; indien deze vol zijn, dienen gebruikers en medewerkers uit te wijken naar de overdekte openbare fietsenstalling en de fietsnietjes in het centrum. Hiermee wordt verrommeling van het straatbeeld door onjuist gestalde fietsen voorkomen.
5.	Start en gereedmelding	De aanvang (het in gebruik nemen van het pand) 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 het gebruik dient dit bij ons te worden gemeld. U kunt de melding indienen via: vvth@papendrecht.nl.

- | | | |
|----|-------------------------------------|---|
| 6. | Contactgegevens | Toezichthouders
E-mail: vvth@papendrecht.nl
Telefoon: 14 078 |
| 7. | Uitvoering volgens de voorschriften | Het gebruiken van het bouwwerk geschiedt overeenkomstig de omgevingsvergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte stukken. Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften. |
| 8. | Documenten (digitaal) aanwezig | Aanwezige documenten.
Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.
Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het gebruik. |
| 9. | Schade openbare ruimte | Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten. |

BIJLAGE 2: GEVOLGDE PROCEDURE

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

1. Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA).

Gevolgte procedure en beslistermijn

Voor uw aanvraag geldt de reguliere procedure. Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

Aanvullende gegevens

Bij het indienen van de aanvraag waren niet alle benodigde gegevens aanwezig, waardoor de aanvraag niet goed beoordeeld kon worden.

Ingevolge artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij u per brief van 16 juli 2025 (verzonden 17 juli 2025) in de gelegenheid gesteld de aanvraag binnen vier weken aan te vullen zodat wij de aanvraag alsnog inhoudelijk kunnen beoordelen (uiterste aanleverdatum 14 augustus 2025). Deze termijn hebben wij op uw verzoek van 13 augustus 2025 verlengd met in totaal 2 weken (uiterste aanleverdatum 28 augustus 2025).

Per upload in het Omgevingsloket en per e-mail van 26 augustus 2025 hebben wij van u de gevraagde gegevens ontvangen.

Daarnaast hebben wij per upload in het Omgevingsloket van 1 juli 2025, 8 oktober 2025, 7 en 28 november 2025 en 11 en 17 december 2025 nog aanvullende gegevens van u ontvangen.

Verlengen en opschorten beslistermijn

Wij hebben de beslistermijn, waarbinnen wij een beslissing moeten nemen op uw aanvraag om omgevingsvergunning, op grond van artikel 16.64, tweede lid, Omgevingswet eenmalig verlengd met zes weken vanwege de inhoudelijke beoordeling en afstemming van uw aanvraag en om de kans te vergroten positief te kunnen besluiten op uw aanvraag omgevingsvergunning. U bent hierover in kennis gesteld door onze brief van 15 oktober 2025.

Daarnaast hebben wij de beslistermijn in overleg met u in totaal 2 keer en voor de duur van in totaal 8 weken opgeschort op basis van artikel 4:15 lid 2, sub a van de Awb (Algemene wet bestuursrecht) tot en met 24 december 2025.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen;
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken;
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning;
- Artikel 16.79, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt;
- Artikel 5.36 Ow termijnstelling in omgevingsvergunning.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA)

Uw aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

1. Toets aan het omgevingsplan

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, tijdelijk deel, onderdeel "Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021"

Het betreffende perceel is geheel gelegen binnen het omgevingsplan, tijdelijk deel, onderdeel "Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021" en heeft hierin geheel de enkelbestemming "Centrum" met de nadere aanduiding "bouwvlak" en "maximale bouwhoogte 10m". Daarnaast heeft het perceel gedeeltelijk de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie".

Centrum

Op basis van artikel 7.1.1 zijn de voor "Centrum" aangewezen gronden o.a. bestemd voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca van categorie 1a, 1b en 2;
- zelfstandige kantoren;
- wonen in zelfstandige woonruimte, uitsluitend op de verdiepingen, met aan huis gebonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat:
 - de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan gebonden beroep of bedrijf ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met inbegrip van bijbehorende bouwwerken bedraagt;
 - ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' gebruik voor woondoeleinden c.q. gebruik als zelfstandige woning niet is toegestaan;
 - wonen in onzelfstandige woonruimte is toegestaan, wanneer de onzelfstandige woonruimte wordt bewoond door maximaal 2 personen, ook in gevallen waarin de eigenaar al dan niet met zijn gezin tevens woonachtig is in de betreffende woning;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bergingen.

Op basis van artikel 7.2.1 mogen op de voor "Centrum" aangewezen gronden uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde bestemming;
- bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken zonder dak.

Op basis van artikel 7.2.2 gelden voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' de volgende regels:

- binnen het bouwvlak mogen gebouwen, 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.

Op basis van artikel 7.2.3 mogen buiten het bouwvlak uitsluitend andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd.

Op basis van artikel 7.2.4 bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter.

Op basis van artikel 7.2.5 gelden voor het bouwen van andere bouwwerken zonder dak de volgende regels:

- deze mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen, met uitzondering van:
 - erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 - reclamezuilen, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

Waarde - Archeologie

Op basis van artikel 36.1.1 zijn de voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden conform de Beleidskaart archeologie die als Bijlage 4 bij de regels is gevoegd.

Op basis van artikel 36.2.1 mag op de voor "Waarde – Archeologie" bestemde grond niet worden gebouwd.

Op basis van artikel 36.2.2 is het bepaalde in artikel 36.2.1 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;
- het bouwplan geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt, waarvan in ieder geval sprake is als de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt.

Verkeer - Verblijfsgebied

Op basis van artikel 24.1 zijn de voor "Verkeer – Verblijfsgebied" aangewezen gronden o.a. bestemd voor:

- erftoegangswegen met de daarbij behorende kunstwerken en voorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen);
- fietspaden;
- voetpaden;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen, bermen en taluds;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen en daaraan gerelateerde voorzieningen zoals duikers, overkluizingen en bruggen;
- voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- voorzieningen behorend bij en/of passend in de genoemde functies, zoals culturele kunstwerken;
- tevens een fietsenstalling ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling'.

Op basis van artikel 24.2 gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, o.a. de volgende regels:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen, met uitzondering van:
 - voorzieningen voor verlichting en het verkeer, waarvan de bouwhoogte maximaal 9 meter mag bedragen;
 - geluidwerende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 7 meter mag bedragen;
 - culturele kunstwerken, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen.
 - vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
 - bruggen en vergelijkbare voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 15 meter mag bedragen.

Conclusie:

Het plan voorziet in "het realiseren van een tijdelijke opvanglocatie voor 80 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV'ers) door het in gebruik nemen van het bestaande gebouw als onzelfstandige huisvesting, het in gebruik nemen van het bestaande parkeerdek als dakterras en het in gebruik nemen van de buitenruimte naast de ingang van het pand voor een periode van 5 jaar".

Het in gebruik nemen van het bestaande gebouw als onzelfstandige huisvesting

De geldende bestemming "Centrum" laat diverse vormen van gebruik toe. Wonen (zelfstandig of onzelfstandig tot maximaal twee personen) is echter alleen toegestaan op verdiepingen; het beoogde gebruik van het gehele gebouw past daarmee niet binnen de planregels. Het plan is dus **niet** in overeenstemming met het omgevingsplan, tijdelijk deel, "Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021".

Het gebruiken van het parkeerdek als dakterras is direct gerelateerd en ondergeschikt aan de onzelfstandige huisvesting.

Het in gebruik nemen van de buitenruimte naast de ingang van het pand

Binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" zijn de gronden bestemd voor wegen en het openbare gebied en zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Deze aanvraag ziet toe op het in gebruik nemen van de buitenruimte bij de ingang van het pand. Hierdoor wordt een deel van de openbare ruimte onttrokken en in gebruik genomen voor een niet openbare functie.

Het tijdelijk gebruiken van de gemeentegrond voor het stallen van fietsen (inclusief fietsenrekken, de met groen beklede afscheiding en containers) is dus **niet** in overeenstemming met het omgevingsplan, tijdelijk deel, "Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021".

Ten aanzien van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" is geen strijdigheid aangezien het plan enkel betrekking heeft op "*vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut*".

Uw project voldoet hiermee niet aan het omgevingsplan. Op grond van artikel 5:21 lid 2 onder b Omgevingswet jo. artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), kan, als geen strijd is met de rijks en provinciale instructieregels ingevolge artikel 8.0b Bkl, een vergunning verleend worden in afwijking van het omgevingsplan als voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

2. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Bij de aanvraag om af te wijken van het omgevingsplan, tijdelijk deel, onderdeel "Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021" is door aanvrager een onderbouwing aangeleverd. Deze onderbouwing is beoordeeld tijdens vier (schriftelijke) omgevingstafels en door alle in- en externe adviseurs (o.a. RO, verkeer, stedenbouw, OZHZ en VRZHZ).

Het initiatief is getoetst aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), beoordeeld op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) conform de Omgevingswet, en, waar relevant, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De beoordeling ziet op alle relevante effecten van de fysieke leefomgeving en wordt onderbouwd met onderzoeken en adviezen die aan deze beschikking zijn toegevoegd. De adviezen en overwegingen luiden als volgt:

Stedenbouw

Dit bouwplan betreft hoofdzakelijk een inpandige verbouwing ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV). De bouwmassa van het gebouw wijzigt niet. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt staat het borgen van aanvaardbare leefomgeving centraal.

Een aanvaardbare leefomgeving voor bewoners wordt ondersteund door de aanwezigheid van een gebouwgebonden buitenruimte in de vorm van een dakterras, dat fungeert als verblijfs- en ontspanningsruimte binnen het gebouw. Hiermee wordt voorzien in een buitenruimte die past bij de compacte opzet van de opvang en die bijdraagt aan het welzijn van de bewoners.

In de buitenruimte op maaiveldniveau wordt een fietsenstalling gerealiseerd. Rondom deze stalling wordt een met groen beklede afscheiding geplaatst, waarmee een duidelijke scheiding ontstaat tussen logistieke functies en verblijfs- en looproutes. De toepassing van groen draagt bij aan een verzorgde, overzichtelijke en mensvriendelijke inrichting van de entreezone en verbetert de ruimtelijke beleving van het gebied.

Door het behoud van de bestaande bouwmassa, de toevoeging van een gebouwgebonden buitenruimte en de zorgvuldige inrichting van de entree en buitenruimte, wordt het initiatief stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht en wordt de leefbaarheid voor zowel bewoners als de omgeving voldoende geborgd.

Ruimtelijke kwaliteit

Het initiatief betreft een tijdelijke activiteit, daarmee is toetsing aan welstandscriteria niet vereist. Het uiterlijk van het gebouw wijzigt minimaal (raamfolie, hekwerken, een vluchtdeur en draaikiepramen). Omdat de gevelwijzigingen (vluchtdeur en draaikiepramen) na afloop van de tijdelijke termijn niet in oorspronkelijk staat hoeven te worden hersteld hebben wij hiervoor toch advies gevraagd aan de commissie omgevingskwaliteit.

Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de welstandsnota. Op het plan is door de Adviescommissie omgevingskwaliteit positief geadviseerd. Wij nemen dit advies in zijn geheel over.

Verkeer en mobiliteit

Door het vervallen van parkeerplaatsen op eigen terrein wordt niet volledig voldaan aan de parkeereis zoals opgenomen in artikel 41.3 van het omgevingsplan, tijdelijk deel, reparatie veeg beheersverordening 2021 Papendrecht. Deze parkeerplaatsen zijn echter al jarenlang buiten gebruik en zijn ook bij eerdere functies in het pand, zoals een kapper en een restaurant, niet benut. Voor de AMV-opvang gelden geen specifieke parkeernormen in de Parkeernormenota Papendrecht of de CROW-kencijfers. Het COA hanteert als uitgangspunt één parkeerplaats per tien bewoners. Aangezien AMV-jongeren minderjarig zijn en niet over een auto beschikken, is dit een realistisch uitgangspunt, bevestigd door praktijkervaringen bij vergelijkbare locaties zoals de Seringenstraat en de Poldermolen.

Het aantal medewerkers bedraagt maximaal twaalf personen, waarbij deze bezetting uitsluitend kortstondig optreedt tijdens dienstoverlap. Buiten deze piekmomenten is het aantal aanwezigen lager. Omdat voor een restaurantfunctie hogere parkeernormen gelden dan voor een opvangfunctie, wordt verwacht dat de parkeerdruk per saldo afneemt ten opzichte van de voormalige situatie. Ook tijdens de eerdere restaurantfunctie zijn geen structurele parkeerproblemen geconstateerd.

De parkeercapaciteit in het centrum biedt voldoende ruimte om maximaal twaalf extra parkeerplaatsen, zoals omschreven in de door initiatiefnemer aangeleverde onderbouwing 'goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving', op te vangen. De Parkeernormenota Papendrecht hanteert een acceptabele bezettingsgraad van 85%; de huidige bezettingsgraad blijft hierbinnen, waardoor de toevoeging van maximaal twaalf voertuigen een marginaal en aanvaardbaar effect heeft.

Voor het fietsparkeren wordt uitgegaan van één fiets per bewoner (circa tachtig fietsen). Daarnaast maken ook medewerkers en begeleiders gebruik van de fietsenstalling. De stalling wordt deels intern en deels extern gerealiseerd; volledige interne stalling is niet mogelijk en deze oplossing is door de gemeente geaccepteerd. Indien de stalling vol is, wordt gebruikgemaakt van de aanwezige openbare fietsenstalling en fietsnietjes in het centrum. Medewerkers zien erop toe dat fietsen niet buiten de stallingsvoorzieningen worden geplaatst, om verrommeling van het straatbeeld te voorkomen.

Milieuhinder overkoepelend

Algemene milieuhinder kan optreden door aanwezigheid van bewoners in de avonduren, gebruik van gezamenlijke ruimten en beweging rondom het gebouw. Deze hinder wordt beperkt door toezicht, duidelijke huis- en gedragsregels, handhaving en een vaste dagstructuur voor de doelgroep. Interne activiteiten vinden in pandig plaats en veroorzaken geen relevante milieubelasting. In het integraal advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid van 12 december 2025 (hierna: OZHZ-advies) wordt het maatregelenpakket, zoals omschreven in de door initiatiefnemer aangeleverde onderbouwing 'Goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving', als toereikend beoordeeld om hinder voor de omgeving te voorkomen.

De tijdelijke aard van het gebruik en de eerder genoemde beheersbaarheid van de activiteiten, bestaande uit toezicht, duidelijke huis- en gedragsregels, handhaving en een vaste dagstructuur, dragen hieraan bij. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit artikel het Bkl.

Geluid

Op basis van de op 13 november 2025 aangeleverde geluidsberekening in combinatie met de 'Goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving' en het voornoemde OZHZ-advies wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vastgesteld. De functie wordt beoordeeld als niet geluidgevoelig onder het Bkl en met de toegepaste geluidschermen (Mobilane/NoiStop, ca. 10 dB reductie), gebruikstijden, toezicht en het sluiten van het terras in de nacht wordt gezorgd dat de piekbelasting onder de grenswaarden blijft (max. 65 dB). In het OZHZ-advies wordt geconcludeerd dat het onderzoek goed is uitgevoerd en dat wordt voldaan aan de eisen van het Bkl.

Luchtkwaliteit

De doelgroep beschikt niet over auto's en de het effect van 12 parkeerplaatsen voor personeel is berekend en valt onder de NIBM-drempel. Het gebruik voegt geen verkeer- of energie-intensieve activiteit toe. Het OZHZ-advies bevestigt dat de huidige achtergrondconcentraties onder de wettelijke grenswaarden liggen. Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bodem

Het gebruik vindt hoofdzakelijk plaats binnen een bestaand gebouw. Het beperkte gebruik van de buitenruimte ten behoeve van fietsenstalling en afvalcontainers leidt niet tot bodemverstoring. In het OZHZ-advies wordt geconcludeerd dat het aspect bodem niet relevant is.

Externe veiligheid

De locatie ligt binnen een gifwolkaandachtsgebied van twee Seveso-inrichtingen; maatregelen zijn geborgd (ramen en deuren sluiten, mechanische ventilatie uitschakel aar conform Bbl art. 4.124, BHV/calamiteitenplan). Omliggende bedrijven worden niet beperkt en er ontstaan geen externe veiligheidsrisico's. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft in de schriftelijke omgevingstafel van 5 september 2025 aangegeven dat er geen aandachtspunten zijn. Ook in het OZHZ-advies wordt het onderdeel externe veiligheid positief beoordeeld.

Sociale veiligheid

Met betrekking tot sociale veiligheid wordt gekeken naar aspecten van goed verhuurderschap zoals toezicht op huisregels, actief optreden bij klachten, schoonhouden van de omgeving, stalling van fietsen, het hebben van een aanspreekpunt voor omwonenden en een actueel bewonersoverzicht. Volgens de door initiatiefnemer aangeleverde onderbouwing 'goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving' wordt 24/7 beveiliging geregeld en komen er duidelijke gedragsregels. Ook het dakterras wordt fysiek veilig ingericht, met hekwerken en netten. Dit borgt de sociale veiligheid en beheersbaarheid.

Het COA heeft een contactpersonen aangewezen voor de buurt voor vragen, klachten en calamiteiten. Daarnaast wordt, mede in overleg met de buurt, een veiligheidsplan opgesteld door het COA, de gemeente en de politie om afspraken vast te leggen.

De doelgroep bestaat uit AMV-jongeren met een vaste dagstructuur. Overdag volgen zij onderwijs en krijgen begeleiding, waardoor zij tijdens schooldagen niet in of rondom de opvanglocatie verblijven. In de avonden nemen zij deel aan sportactiviteiten en besteden tijd aan huiswerk. Deze dagbesteding voorkomt verveling en mogelijke overlast.

Geconcludeerd wordt dat initiatiefnemer door middel van de genoemde aspecten afdoende rekenschap heeft gegeven van het aspect sociale veiligheid.

Geur / emissies

Er worden geen emissie-intensieve activiteiten toegevoegd en in de omgeving bevinden zich geen geurbronnen. In het OZHZ-advies wordt geconcludeerd dat dit aspect niet relevant is.

Trillingen

Het gebruik omvat geen trillingsgevoelige of trillingsveroorzakende activiteiten; het gebouw is geen bron van trillingen. In het OZHZ-advies wordt geconcludeerd dat dit aspect niet relevant is.

Natuur & biodiversiteit

Het gebruik concentreert zich binnen het pand; er vinden geen ingrepen in groenstructuren plaats. In het OZHZ-advies wordt geconcludeerd dat geen negatieve effecten optreden op beschermde soorten of gebieden.

Klimaatrisico's

Het initiatief vergroot wateroverlast of hittestress niet; beheer wordt organisatorisch geborgd. Het OZHZ-advies concludeert dat hier geen belemmeringen geconstateerd worden. Uit het advies van het Waterschap Rivierenland via de schriftelijke omgevingstafel van 13 juni 2025 blijkt dat het plan geen waterbelangen raakt.

Mobiliteit en verkeersveiligheid

De AMV-opvang is gelegen in het centrumgebied waar al veel mensen samenkomen. De toevoeging van de 80 personen in deze doelgroep zal de verkeersveiligheid niet negatief beïnvloeden, mits bewoners worden geïnformeerd over verkeersregels, een fysieke afscheiding aanwezig is tussen het laad- en losplatform en de entree en groepsvorming bij de uitritten van het laad- en losplatform en de parkeergarage wordt voorkomen. De verkeersgeneratie bestaat uit personeel, goederenaanvoer en ondersteunende diensten en blijft beheersbaar. Dit veroorzaakt geen onevenredige verkeersdruk of onveiligheid. Hiermee wordt de verkeersveiligheid geborgd.

Wet natuurbescherming en stikstof

In de AERIUS-berekening zijn zowel de aanlegfase als de gebruiksfase meegenomen; hieruit blijkt dat geen significante stikstofdepositie optreedt (0,00 mol/ha/jaar). De beoogde opvanglocatie en het bijbehorende gebruik omvatten geen emissie-intensieve activiteiten. In het OZHZ-advies is de AERIUS-berekening (rekenjaar 2026) beoordeeld en is bevestigd dat geen significante stikstofdepositie optreedt.

Milieu effect rapportage beoordeling (m.e.r. – beoordeling)

Het plan betreft tijdelijke opvang in een bestaand pand zonder ingrijpende bouw- of grondroerende werkzaamheden en is daarmee niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. In het OZHZ-advies wordt geconcludeerd dat het initiatief niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is conform bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Concluderend

De locatie heeft in het omgevingsplan de bestemming 'centrum'. Deze bestemming is een brede bestemming waarbinnen veel verschillende functies toegestaan zijn, waaronder wonen. Bij een dergelijk ruime bestemming is een opvanglocatie voorstelbaar. Het initiatief geeft invulling aan de maatschappelijke opvangopgave (spreiding en capaciteit), voorkomt leegstaand en bevordert efficiënt gebruik van

bestaand vastgoed zonder blijvende ruimtelijke gevolgen. Door 24/7 toezicht, dagstructuur en gedragsregels wordt de sociale veiligheid gewaarborgd.

Uit de door initiatiefnemer aangeleverde onderbouwing 'goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving' en de uitgebrachte adviezen blijkt dat de getroffen maatregelen leiden tot een beheersbare situatie.

De vergunning voor de opvanglocatie is een tijdelijke vergunning. Na afloop van de in de vergunning opgenomen termijn wordt automatisch teruggevallen op de in het omgevingsplan voor deze locatie toegestane bestemmingen. De aanpassingen aan het gebouw zijn omkeerbaar. De ligging in het centrum sluit aan bij de beleidsdoelstelling om AMV's dicht bij voorzieningen en de samenleving op te vangen. Dit bevordert integratie en vergemakkelijkt toegang tot onderwijs en maatschappelijke activiteiten. Daarnaast zorgt de ligging in het centrum voor een goede bereikbaarheid (fietsen). De ligging is centraal, waarbij de entree van het pand gesitueerd is aan de buitenrand van het winkelcentrum.

De noodzakelijke mitigerende maatregelen (geluidschermen, gebruiksbeperkingen, toezicht, beheer buitenruimte, fietsparkeren) worden in de vergunning juridisch geborgd, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het initiatief past binnen het gemeentelijke en landelijke opvangbeleid en draagt bij aan de wettelijke taakstelling.

Op basis van de ingediende onderbouwing, inclusief alle bijlagen bij de aanvraag, oordelen wij dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Bij de aanvraag is in voldoende mate aantoonbaar gemaakt dat het plan aan alle relevante ruimtelijke aspecten voldoet. Verder is ons niet gebleken van belangen die het verlenen van de vergunning in de weg staan. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit "Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA)".

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 5.1, lid 1 en 2, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te verrichten;
- Artikel 5.21, lid 1, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels;
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan;
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat vermeld dat een vergunning voor een activiteit die in strijd is met het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) alleen verleend kan worden als voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waarin de instructieregels van het Rijk en de provincie staan vermeld.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2025-00000390 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Documentdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	13-06-2025	Aanvraagformulier	20250613 01257 000
2.	18-12-2025	Aanvraagformulier, gewijzigd, versie 008	20250613 01257 008
3.	25-06-2025	Notitie adres wijziging in aanvraag omgevingsvergunning	147587
4.	30-10-2025	Plattegrondtekening, situatie terrein, wijziging B	PdtWsl_ T00 I_ T_90_ TE_SIT
5.	04-04-2025/ 12-11-2025/ 18-09-25/ 31-10-25/ 23-09-25/ 01-10-2025/ 30-09-2025	Plattegrondtekeningen nieuwe situatie, terrein, kelder, begane grond, 1e, 2e en 3e verdieping, gevels en doorsnede B-B en A-A	PdtWsl_ T001_ T_90_ TE_SIT, PdtWsl_ B001_ B_25_-1 tm 03, GVL, DRS, DRS_001
6.	18-12-2025	Goede Onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving, Definitief 07	147587/25-020.180
7.	ongedateerd	Conformiteitsverklaring raamfolie	-
8.	ongedateerd	Brochure Mobilane, NoiStop screen en groene erfafscheiding	-
9.	17-12-2025	Resultaten onderzoek stikstofdepositie COA Papendrecht, Definitief 03	147587/25-019.886
10.	08-12-2025	AERIUS-projectberekening aanleg- en gebruiksfase	RPKkvPm7Are3
11.	21-07-2025	Ondertekende nadeelcompensatie overeenkomst	-