

## Gemeenteraad Papendrecht

Voorstel

Openbaar

Vergadering van 24 februari 2022

Zaaknummer: 2022-0004319

### Vaststelling bestemmingsplan Kraaihoek fase 1

**Bevoegde portefeuillehouder:** Arno Janssen

**Betrokken portefeuillehouder(s):** Corine Verver-van Geesbergen;

**Wettelijke basis (aanvullend)**

Artikelen 3.1 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikelen 1.2.3 en 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening

**Fatale termijn:**

Behandeling in februari 2022 is gewenst in verband met een toegekende projectsubsidie die vereist dat in juli 2023 een aanvang is gemaakt met bouwen.

#### Gevraagd besluit

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. De Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Kraaihoek fase 1 te Papendrecht' vast te stellen;
3. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Kraaihoek fase 1 te Papendrecht' zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0590.BPKraaihoeiFase1-3001, inclusief bijlagen, vast te stellen;
4. Te bepalen dat voor de digitale ondergrond van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), d.d. 24 januari 2019;
5. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Kraaihoek fase 1 te Papendrecht' tevens analoog vast te stellen;
6. Het beeldregieplan 'Kraaihoek 1e fase ' vast te stellen en beeldregieplan onderdeel te maken van de welstandsnota.

## Inhoud

### Inleiding

Woningcorporatie Woonkracht10 heeft gevorderde plannen voor herstructurering van het oudste deel van Kraaihoek. Dit betreft de woningen rond de Boomgaardstraat, de Weteringsingel en een gedeelte van de Badhuisstraat. In overleg met de gemeente is na afronding van het stedenbouwkundig plan een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan 'Kraaihoek fase 1 te Papendrecht' heeft van 30 september 2021 t/m 10 oktober 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van tervisielegging is door twee reclamanten een zienswijze ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van reactie in de Nota van Zienswijzen 'Kraaihoek fase 1'. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is de verbeelding behorend bij het plan ambtshalve aangepast. Dit betreft een marginale aanpassing van het bouwvlak op de hoek Boomgaardstraat-Badhuisstraat.

Vooruitlopend op de totstandkoming van het bestemmingsplan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarmee in het kostenverhaal voor onderhavig project wordt voorzien.

Derhalve behoeft geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Voorts is in overleg met Woonkracht10 een beeldregieplan opgesteld, aan de hand waarvan de kwaliteit van de bouwplannen en van de openbare ruimte zal worden getoetst.

### Beoogd effect

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Kraaihoek 1<sup>e</sup> fase te Papendrecht' inclusief het bijbehorend beeldregieplan.

## **Argumenten**

### ***1.1 Er is geen exploitatieplan nodig***

De gemeenteraad is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om voor een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van één of meer woningen, een exploitatieplan vast te stellen. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het kostenverhaal van onderhavige ontwikkeling is geregeld via een anterieure overeenkomst, waardoor er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

### ***2.1 De gemeenteraad is het bevoegde orgaan***

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Kraaihoek 1<sup>e</sup> fase te Papendrecht' is gevoegd als bijlagen 2 bij dit voorstel.

### ***2.2 De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan***

Tijdens de periode van tervisielegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend. De zienswijze van reclamant 1 is ontvankelijk. De zienswijze van reclamant 2 is echter niet ontvankelijk, omdat deze door een onbevoegd persoon is ingediend namens een stichting. De zienswijze van reclamant 1 is in de Nota van Zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. Op de zienswijze van reclamant 2 is in de Nota van Zienswijzen ambtshalve gereageerd. De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Kraaihoek fase 1' is als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd.

### ***3.1, 4.1 en 5.1 Verplichtingen op grond van wettelijke voorschriften***

De bepalingen in de artikelen 1.2.3 en 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening verplichten tot het elektronisch vaststellen van een bestemmingsplan en het vermelden welke ondergrond is gebruikt. Van een zodanig elektronisch document wordt tevens een papieren versie gemaakt.

### ***6.1 In het Beeldregieplan Kraaihoek Fase I zijn opmerkingen van adviseurs van Vereniging Dorp, Stad en Land verwerkt***

De gemeente heeft in samenspraak met Woonkracht10 een beeldregieplan opgesteld. Dit beeldregieplan is bedoeld om de kwaliteit van zowel de bouwplannen als van de openbare ruimte te borgen. De notitie heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening vanaf <<>> gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage legging zijn geen reacties ontvangen. Wel is na overleg met de welstandscommissie besloten tot een aanpassing van de structuur van het document en zijn diverse toetsingscriteria aangescherpt, waardoor deze notitie als aanvulling op de welstandsnota kan worden vastgesteld door de gemeenteraad. De te bouwen woningen en appartementen in Kraaihoek Fase I zullen aan deze aanvullende regels in de welstandsnota worden getoetst.

### ***6.2 De gemeenteraad is het bevoegd gezag tot vaststelling/ wijzigen van de welstandsnota***

De gemeenteraad is op grond van artikel 12a lid 2 van de Woningwet bevoegd tot het vaststelling/ wijzigen van de (aanvulling op) de welstandsnota.

## **Kantttekeningen**

Geen

## **Financiën**

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemers.

## **Uitvoering**

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt de bestemmingsplanprocedure vervolgd met de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit. De indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer worden op de hoogte gesteld van de beantwoording van de zienswijze en van de bekendmaking van de tervisielegging van het vastgestelde plan.

De dag na de periode van tervisielegging treedt het bestemmingsplan 'Kraaihoek 1<sup>e</sup> fase' in werking, tenzij een beroepschrift gelijktijdig met een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval wordt met de uitspraak van de voorzieningenrechter bepaald of het plan in werking treedt. Het beeldregieplan zal na vaststelling als toetsingskader (welstandscriteria) voor de aanvragen omgevingsvergunning bouwen gelden en zal deel uitmaken van de welstandsnota.

**Communicatie & participatie**

Na vaststelling door de gemeenteraad zullen het bestemmingsplan en het beeldregieplan worden gepubliceerd in de Klaroen, in de Staatscourant en in het Gemeentebled. Daarnaast zal het bestemmingsplan digitaal ter beschikking worden gesteld op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>). Ook zal het bestemmingsplan in het gemeentehuis ter inzage worden gelegd. Reclamanten worden afzonderlijk over de vaststelling bericht.

**Duurzaamheid & ecologie**

Duurzaamheid en ecologie komen aan de orde in hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan.

**ICT**

Niet van toepassing

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.



secretaris



burgemeester

**Bijlagen**

- 
1. 20220224 RB Vaststelling bestemmingsplan Kraaihoek fase 1.pdf
  2. Bijlage 1 - JUISTE VERSIE Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Kraaihoek fase 1.pdf
  3. Bijlage 2 - Bestemmingsplan Kraaihoek fase 1.pdf
  4. Bijlage 3 - Bijlagenboek Bestemmingsplan Kraaihoek fase 1.pdf
  5. Bijlage 4 - Verbeelding bestemmingsplan Kraaihoek fase 1.pdf
  6. Bijlage 5 - Beeldregieplan Kraaihoek fase 1.pdf
  7. 20220209 Presentatie bij inspraakreactie Kraaihoek.pdf
  8. A21. 20220216 Inwoner, Kraaihoek.pdf

**Niet digitale bijlagen**

---

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zullen de analoge documenten voor de terinzagelegging op de leestafel in het gemeentehuis beschikbaar gesteld worden.

## CONCEPT RAADSBSLUIT

Datum: donderdag 24 februari 2022

De raad van de gemeente Papendrecht,

gelezen het voorstel van het college van 18 januari 2022,

gelet op

Artikelen 3.1 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikelen 1.2.3 en 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening

### **besluit:**

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. De Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Kraaihoek fase 1 te Papendrecht' vast te stellen;
3. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Kraaihoek fase 1 te Papendrecht' zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0590.BPKraaihoeiFase1-3001, inclusief bijlagen, vast te stellen;
4. Te bepalen dat voor de digitale ondergrond van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), d.d. 24 januari 2019;
5. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Kraaihoek fase 1 te Papendrecht' tevens analoog vast te stellen;
6. Het beeldregieplan 'Kraaihoek 1e fase ' vast te stellen en beeldregieplan onderdeel te maken van de welstandsnota.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 24 februari 2022,