

Aan de gemeenteraad

datum	5 juli 2022
behandeld door	A.Gadradj
ons kenmerk	2022-0107254
doorkiesnummer	6366
Onderwerp	Ontwerp bestemmingsplan 'Oosteind 72 te Papendrecht'

Geachte mevrouw, heer,

Inleiding

Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan 'Oosteind 72 te Papendrecht' maakt het mogelijk om binnen het dijklint een nieuwe dijkwoning met berging te bouwen op een ruim perceel van ca.760 m2 tussen de woningen Oosteind 70 en 74. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de watergang aan de noordkant van de Tiendweg-Oost, aan de zuidzijde door het dijklint Oosteind en aan de oost- en westzijde door percelen met woon- en tuinbestemmingen. Aan de zuidzijde van de het dijklint ligt het bedrijventerrein Oosteind. Omdat het bouwplan in strijd is met de vigerende beheersverordening Beheersverordening Papendrecht (2021) is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen om de voorgenomen bouw mogelijk te maken. Op 28 april 2021 is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de gemeente haar bereidheid heeft uitgesproken om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling en hiervoor een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Waarom een bestemmingsplanprocedure?

Voor het plangebied geldt de 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht', vastgesteld op 1 juli 2021. De gronden van het plangebied hebben binnen de beheersverordening de bestemming "Tuin - 1", "Water" en "Verkeer – Verblijfsgebied". De bestemmingen "Water" en "Verkeer – Verblijfsgebied" worden middels onderhavig bestemmingsplan niet gewijzigd. Daarnaast zijn de gronden voorzien van de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie' en deels van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor "Tuin – 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor (volks)tuinen en hierop mogen enkel erfafscheidingen en bouwwerken passend binnen de aard van de bestemming gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Omdat de bouw van de woning niet past binnen de geldende beheersverordening, is er gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen, om de bouw van de woning alsnog mogelijk te maken.

Wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan

Op 6 april 2022 is het voorontwerpbestemmingsplan 'Oosteind 72 te Papendrecht' toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners. De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

De voorkeurswaarde van 50 dB voor industrielawaai uit de Wet geluidhinder voor de industrieterreinen De Staart en Oosteind wordt overschreden. Voor de geluidbelasting op de gevels van de woning moeten hogere waarden worden vastgesteld. Een besluit tot vaststelling van hogere waarden is procedureel gekoppeld aan het bestemmingsplan. Wij hebben besloten het ontwerpbesluit hogere waarden gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het nemen van een besluit tot vaststelling van hogere waarden is een bevoegdheid van het college. U zult daarom niet gevraagd worden hierover een besluit te nemen.

Geen exploitatieplan nodig

Op 28 april 2021 is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het niet nodig is dat uw raad voor het bestemmingsplan een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vaststelt. In de anterieure overeenkomst zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot het verhaal van de ambtelijke kosten en eventuele planschade.

Ontwerpbesluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan

Op 5 april 2022 heeft het college besloten dat bij het opstarten van het voorontwerpbestemmingsplan geen exploitatieplan hoeft worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst. Het ontwerpbesluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan moet gelijktijdig worden gepubliceerd met het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Besluit om geen milieueffectrapportage op te stellen

Op 5 april 2022 heeft het college besloten dat er geen milieueffectrapportage hoeft worden opgesteld, aangezien de bouw van de woning aan de Oosteind 72 niet te beschouwen is als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit besluit maakt eveneens onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan en tegen dit besluit kunnen zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Vervolg

Na besluitvorming, zal het ontwerpbestemmingsplan tezamen met het ontwerpbesluit Hogere waarden en het ontwerpbesluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit tot niet vaststellen van een exploitatieplan, het ontwerpbesluit Hogere waarden en het besluit om geen milieueffectrapportage vast te stellen, kan door een ieder zienswijzen worden ingediend. Ontvangen zienswijzen van het ontwerpbesluit tot niet vaststellen van een exploitatieplan, het besluit om geen milieueffectrapportage op te stellen en het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen in een verslag en beantwoord in een Nota zienswijzen. Aansluitend zal de eventuele Nota zienswijzen en het bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Communicatie

Na besluitvorming zal het ontwerpbestemmingsplan worden gepubliceerd in Het Kontakt/De Klaroen, in het Gemeenteblad, op www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog ter inzage worden gelegd op de leestafel van het gemeentehuis. U zal per brief worden geïnformeerd over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook zullen het ontwerpbesluit Hogere waarden, het ontwerpbesluit om geen exploitatieplan op te stellen en het besluit om geen milieueffectrapportage vast te stellen via de officiële kanalen worden gepubliceerd.

Wij verwachten het bestemmingsplan met eventuele Nota zienswijzen in het vierde kwartaal van 2022 ter vaststelling aan u aan te kunnen bieden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris,

de waarnemend burgemeester,


J.M. Ansems, MSc


mr. drs. A.M.M. Jetten