Aan de gemeenteraad

datum	15 april 2020
behandeld door	L. Bijnagte- van Balen
ons kenmerk	
doorkiesnummer	2902
Onderwerp	Ontwikkeling van het gebied Kombuis in de Oostpolder

Geachte mevrouw, heer,

Inleiding
Op 8 november 2016 hebben wij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld als kader voor de ontwikkeling van het gebied Kombuis in de Oostpolder als woningbouwlocatie. Ook hebben wij toen besloten een grondreserveringsovereenkomst aan te gaan met VORM BV voor de ontwikkeling van deze locatie. Wij hebben uw raad hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief. Omwonenden zijn geïnformeerd via reguliere kanalen, via een huis-aan-huis bericht en op een informatiebijeenkomst op 27 februari 2017.
Op 12 september 2017 hebben wij naar aanleiding van de reactie van bewoners en op voorstel van VORM BV de stedenbouwkundige randvoorwaarden gewijzigd: de ontsluiting van het gebied zal plaatsvinden via de Oostkil in plaats van via de Alver en er komt geen watergang langs de Oostkil. In dezelfde vergadering hebben wij besloten tot het opstarten van de bestemmingsplanprocedure om woningbouw op basis van de aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden mogelijk te maken.
In de raadsinformatiebrief van 12 september 2017 hebben wij u hierover geïnformeerd en aangegeven dat met VORM nog geen overeenstemming was bereikt over grondverkoop.

Grondafnameovereenkomst
Gemeente en VORM hebben vervolgens in overleg een stedenbouwkundig plan voor 31 woningen opgesteld, passend binnen het in 2016 vastgestelde Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPVE). Conform de afspraken binnen de grondreserveringsovereenkomst is door VORM in een grondbod uitgebracht op basis van dat plan.

De verdere ontwikkeling van de locatie en gesprekken met betrekking tot de grondafnameovereenkomst hebben vertraging opgelopen. Reden daarvoor is de aanwezigheid van de tijdelijke supermarkt van de gebroeders Boon (MCD). Nu gestart is met de bouw van het voorzieningencentrum Land van Matena is er zicht op verplaatsing van de MCD. Met Boon en Batenburg (eigenaar/aannemer van het voorzieningencentrum) zijn afspraken gemaakt met betrekking tot planning en de verwachting is, dat Boon's Markt geopend kan worden in het 3e kwartaal van 2020. Dat maakt de weg vrij om in 2021 te starten met de realisatie van woningen op de Kombuis.

In 2019 zijn de gesprekken met VORM over de definitieve planontwikkeling en het aangaan van een grondafnameovereenkomst weer hervat. Dit heeft geleid tot overeenstemming over de bouw van 30 woningen in het gebied Kombuis, waarbij het eerder door Vorm uitgebrachte grondbod gehandhaafd blijft. Tevens wordt door Vorm ingestemd met het feit, dat 1 woning minder wordt gebouwd dan de eerdere bouwclaim die VORM op gemeente had.
In onze vergadering van 7 april 2020 hebben wij besloten de grondafnameovereenkomst met VORM aan te gaan.

Bestemmingsplan
In de eerdere afspraken met VORM is vastgelegd dat de gemeente als initiatiefnemer en als opdrachtgever voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde onderzoeken optreedt. Het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van 30 woningen in verschillende woningtypes mogelijk. Wij hebben besloten het overleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het

voorontwerpbestemmingsplan te starten. Voor het plan behoeft naar verwachting geen milieueffectrapport te worden opgesteld. Hierover zullen wij een besluit nemen na afronding van het Bro-overleg.

Geen exploitatieplan nodig
Omdat de gemeente het kostenverhaal verdisconteert in de gronduitgifte is het kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd en is het niet nodig dat uw raad voor het bestemmingsplan een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vaststelt.

Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder
Voor een tweetal woningen langs de Oostkil zijn wij voornemens op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde van 53 dB(A) voor de geluidbelasting op de (kop)gevel vast te stellen.
Een besluit tot vaststelling van hogere waarden is procedureel gekoppeld aan het bestemmingsplan. Wij hebben besloten het ontwerpbesluit hogere waarden straks gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Wij streven ernaar om het ontwerpbestemmingsplan na het verwerken van de overlegreacties nog voor de zomervakantie ter inzage te leggen en bij de start van het vierde kwartaal ter vaststelling aan uw raad voor te leggen.

De grondafnameovereenkomst en het stedenbouwkundig plan liggen bij de griffie ter inzage. Vanwege privaatrechtelijke, zakelijke belangen van zowel gemeente als ontwikkelaar is de grondafnameovereenkomst vertrouwelijk

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
P. Naeije	A.J. Moerkerke