

Aan de gemeenteraad

datum	30 augustus 2022
behandeld door	mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
ons kenmerk	2022-0125116
doorkiesnummer	06-11494589
Onderwerp	Ontwerp- bestemmingsplan 'Veerpromenade-Markt'

Geachte mevrouw, heer,

Inleiding

Wij berichten u eerder over het voorontwerpbestemmingsplan 'Veerpromenade-Markt'. Na overleg met de wettelijke vooroverlegpartners is momenteel het ontwerpbestemmingsplan gereed om in procedure te brengen.

Aanleiding

Gemeente Papendrecht werkt aan plannen voor nieuwbouw aan de Veerpromenade. Het betreft de locatie naast het gemeentehuis, waar voorheen het Van der Kevie pand stond. Het gaat om een gebouw met daarin hoofdzakelijk woningen en met commercieel/maatschappelijke functies, waaronder horeca in de plint.

Voor deze plek, die deel uit maakt van de grondexploitatie Centrum, wordt al langere tijd een invulling gezocht. Aanvankelijk is daarbij ingezet op de realisatie van een zogenaamde "kennismarkt" binnen de kaders van de beheersverordening, waarbij onder meer de bibliotheek op zou gaan in een geheel nieuw format. Bij de uitwerking van de plannen bleek echter met name de maximale bouwhoogte van 9 meter die voortkwam uit de oorspronkelijke bebouwing, dusdanig beperkend dat een haalbare ontwikkeling niet mogelijk was.

Waarom een bestemmingsplanprocedure?

Het plangebied is gelegen binnen de geldende beheersverordening "Reparatie Beheersverordening Papendrecht", die is vastgesteld op 1 juli 2021. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Centrum'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca van categorie 1a, 1b en 2, zelfstandige kantoren en wonen in zelfstandige woonruimte. Het plangebied grenst aan alle zijden aan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

De beheersverordening laat de realisatie van het planvoornemen niet toe, omdat de beoogde bouwhoogte hoger is dan de maximaal toegestane 9 meter. De beheersverordening biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het bouwplan alsnog mogelijk te maken. Om het beoogde initiatief te kunnen realiseren is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Veerpromenade-Markt' is toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners. De vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassing van de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn vooroverlegreacties ingekomen van het Waterschap Rivierienland en de Provincie. Ten eerste verzoekt het Waterschap om in de toelichting te motiveren dat het plan voldoet aan het rioleringskader 'Samen door een buis'. Tevens wordt verzocht in de toelichting op te nemen dat nadere afstemming met het waterschap nodig is rondom de riolering.

De opmerkingen van het waterschap zijn in de toelichting verwerkt. Er is nog geen concreet bouwplan. In de toelichting is aangegeven dat nadere afstemming met het waterschap te zijner tijd noodzakelijk is en dat aan het beleid zal worden voldaan.

De provincie geeft aan dat ontwikkelingen in overeenstemming dienen te zijn met het beschreven ontwikkelperspectief (artikel 6.13, lid 2 van de provinciale verordening). Op basis van het KSO 2021 is er in principe geen uitbreidingsruimte in Papendrecht voor detailhandel, zo geeft de provincie aan. Ten onrechte gaat de provincie uit van uitbreiding van detailhandelsruimte. De detailhandelsfunctie is in de vigerende beheersverordening reeds toegestaan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot detailhandel ter plaatse niet uitgebreid maar verkleind tot maximaal 200m². In de toelichting is dit verduidelijkt.

Geen exploitatieplan nodig

Het plan wordt gerealiseerd op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Gemeente Papendrecht neemt dan ook de kosten voor de planvorming voor haar rekening. Omdat de gemeente als initiatiefnemer is aan te merken vervalt de exploitatieverplichting. Gelet op het vorenstaande kan in het kader van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Besluit om geen milieueffectrapportage op te stellen

Het college heeft eerder al besloten dat er geen milieueffectrapportage hoeft worden opgesteld, aangezien de bouw aan de Veerpromenade 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. Een reactie tegen dit besluit kan worden opgenomen in de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolg

Na besluitvorming, zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan, kan door een ieder zienswijzen worden ingediend. Ontvangen zienswijzen op 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 uw raad.

Communicatie

Na besluitvorming zal het ontwerpbestemmingsplan worden gepubliceerd in 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 zal met de omwonenden hierover worden gecommuniceerd.

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