

Nota van Wijzigingen

Bestemmingsplan 'Kombuis' ontwerp d.d. 2 juni 2020

Gemeente Papendrecht

25 augustus 2020

1. INLEIDING

In de periode van 11 juni tot en met 22 juli 2020 was het mogelijk om zienswijzen in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan 'Kombuis'. Er zijn geen formele zienswijzen ontvangen. Wel heeft het Waterschap Rivierenland in ambtelijk overleg laten weten niet te kunnen instemmen met de wijze waarop de gemeente in het kader van het vooroverleg de reactie van het waterschap heeft verwerkt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Het ambtelijk overleg leidt tot aanpassing van de waterparagraaf in hoofdstuk 4 van de toelichting.

In deze Nota van Wijzigingen wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (paragraaf 2). Daarna volgt een weergave en inhoudelijke bespreking van de bezwaren van het waterschap (paragraaf 3).

Tenslotte volgt in paragraaf 4 een voorstel tot enkele ambtshalve wijzigingen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. Aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting is nodig met het oog op een juiste weergave van de peilmaten voor de gewenste drooglegging. Aanpassing van de planregels is wenselijk met het oog op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de overgang van particuliere tuinen naar de watergangen rond het Kombuis.

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Overleg over het voorontwerpbestemmingsplan

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Tijdens het vooroverleg heeft het Waterschap Rivierenland op 29 april 2020 een schriftelijke reactie gegeven welke is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. In deze reactie heeft het waterschap onder meer gevraagd om de toename van de verharding uit te splitsen naar de verschillende woningtypen die gebouwd gaan worden. Hierbij houdt het waterschap de volgende vuistregels aan:

Vrijstaande woning	70% van de kavel verhard
Twee-onder-één-kap woning	80% van de kavel verhard
Rijtjeswoning	90% van de kavel verhard

Het waterschap hanteert de norm van 436 m³ extra waterberging per hectare toename van verhard oppervlak indien dat verhard oppervlak loost op open water.

Ontwerpbestemmingsplan

Op basis van de vuistregels van het waterschap leidt realisatie van het plan Kombuis tot een toename aan verharding van 6060 m² in plaats van 2735 m². Op basis van de compensatienorm van 436 m³ bedraagt de benodigde watercompensatie dan 1.321 m².

De waterparagraaf in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, zoals deze is aangepast naar aanleiding van de reactie tijdens het vooroverleg, zegt hierover:

'Deze compensatie wordt gevonden in de watergangen rond het plangebied. De zuidelijke watergang telt daarbij volledig mee. Op de tekening van de RAM-gebieden bij het waterplan Papendrecht (Bijlage 7 en Bijlage 8) is te zien dat de zuidelijke watergang bij Kombuis in de basisberekening van 2006 niet is meegerekend. Deze is wel gerealiseerd. Dit betekent dat er extra water gegraven is ten opzichte van de basisberekening uit 2006. Deze basisberekening ging bovendien al uit van volledige bebouwing van de Oostpolder op basis van het bestemmingsplan Oostpolder van 1994. Van de overige watergangen rondom Kombuis zijn alleen de extra te graven m² water meegeteld in de compensatieberekening. In totaal wordt er 2.380,1 m² water gemaakt ter compensatie. Dit is ruim voldoende.'

3. NADER OVERLEG WATERSCHAP OVER WATERPARAGRAAF

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het waterschap geïnformeerd over de aanpassing van de waterparagraaf in de plantoelichting. Het waterschap heeft vervolgens laten weten niet akkoord te kunnen gaan met deze aanpassing van de waterparagraaf en een zienswijze aangekondigd.

Het waterschap meent dat de bestaande B-watergang ten zuiden van het plangebied niet voor de compensatie van verhard oppervlak mag worden meegerekend:

'In principe kan voor overcompensatie een watervergunning worden verleend, als de watervergunninghouder de overcompensatie binnen maximaal 5 jaar kan inzetten. De watergang is op luchtfoto's uit 2005 al te zien, dus deze termijn is ruimschoots overschreden. In sommige gevallen kan dit onder een overeenkomst, maar deze is niet tussen gemeente Papendrecht en waterschap Rivierenland gesloten, en daarom kan er hier geen aanspraak op de overcompensatie gemaakt worden.'

Deze opstelling van het waterschap heeft geleid tot een ambtelijk overleg tijdens de termijn voor het indienen van zienswijzen met als doel er onderling uit te komen. Interne terugkoppeling binnen het waterschap heeft geresulteerd in de mededeling op 16 juli 2020 dat het waterschap alsnog akkoord kan gaan met het bestemmingsplan mits de toelichting tekstueel wordt aangescherpt door het invoegen van de volgende tekst:

'Normaliter kan overcompensatie maximaal 5 jaar na de dag waarop de watervergunning werd verzonden ingezet worden. Deze termijn is ruimschoots verstreken. In overleg met het waterschap is besloten om bij uitzondering voor de Kombuis af te wijken van dit beleid waardoor de eerder gerealiseerde watercompensatie voor deze ontwikkeling kan worden ingezet. Het 3Di-model van de gemeente laat zien dat het watersysteem van de Oostpolder voldoende ruim gedimensioneerd is.'

In de waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan 'Kombuis' (paragraaf 4.4) zoals dit ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden, is deze passage verwerkt.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN TOELICHTING EN PLANREGELS

4.1 Toelichting

In de waterparagraaf op p. 20 van de toelichting staat onder het kopje 'Drooglegging' een alinea met de volgende tekst:

'Gelet op de door het waterschap gewenste drooglegging moet het vloerpeil van de woningen aan de Kombuis 0,65 m – NAP worden. Het maaiveld zal bouwrijp opgeleverd worden op 1,30 – NAP.'

In de met de ontwikkelaar gesloten grondafnameovereenkomst is het volgende opgenomen:

'Voor het bouwrijp maken wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. Het maaiveld wordt opgeleverd op in gezamenlijk overleg nader te bepalen hoogte.'

Nu dit overleg nog niet is afgerond dient bovengenoemde tekst in de toelichting op het bestemmingsplan als volgt te worden aangepast:

'Met inachtneming van de door het waterschap gewenste drooglegging wordt de hoogteligging van het vloerpeil en het maaiveld in gezamenlijk overleg met de ontwikkelaar vastgesteld, aangezien het streven is gericht op het werken met een gesloten grondbalans. De hoogteligging moet voorts afgestemd worden op de aangrenzende eilanden in de Oostpolder.'

4.2 Planregels

in de planregels zijn in artikel 1 'Begrippen' en artikel 6 'Wonen' enkele technische wijzigingen noodzakelijk om een sluitende regeling te krijgen voor het bouwen van erfafscheidingen en vlonders. Het gaat om de volgende punten:

- eenduidige begripsbepalingen voor het peil en het waterpeil;
- het toestaan van erfafscheidingen uitsluitend in de zijdelingse perceelsgrenzen;
- eenduidige regeling voor de hoogte van andere bouwwerken zonder dak.

Artikel 1 Begrippen

In de begripsomschrijving 1.31 peil komt b. als volgt te luiden:

b. indien direct grenzend aan het water wordt gebouwd: het waterpeil.

De begripsomschrijving 1.40 waterpeil komt als volgt te luiden:

De hoogte van het waterpeil (-1.92 m NAP), zoals vastgesteld in het peilbesluit van het Waterschap Rivierenland.

Artikel 6 Wonen

6.2 Bouwregels

Artikel 6.2.1 komt vanaf 'd. andere bouwwerken zonder dak' als volgt te luiden:

d. andere bouwwerken zonder dak,

met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2.4.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

In artikel 6.2.3 wordt verwijderd:

d. de bouwhoogte van een overkapping of luifel mag niet meer bedragen dan 3 meter;

en wordt e. vernummerd tot d:

d. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel en zijgevel mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 6.2.4 komt als volgt te luiden:

6.2.4 Andere bouwwerken zonder dak

Voor het bouwen van andere bouwwerken zonder dak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,2 meter;
- b. achter de voorgevelrooilijn mogen erfafscheidingen uitsluitend in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 meter, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – talud' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vlonder' gemeten boven het waterpeil;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – talud' zijn naast erfafscheidingen uitsluitend beschoeiingen toegestaan, welke niet mogen worden verhoogd of op andere wijze aangepast;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vlonder' gelden de volgende regels:
 1. per bouwperceel is één vlonder toegestaan;
 2. de vloer van de vlonder mag niet hoger liggen dan 0.35 m boven het waterpeil;
 3. de bouwhoogte van de vlonder mag niet meer bedragen dan 1.10 meter boven het waterpeil;
 4. beschoeiingen mogen niet worden verhoogd of op andere wijze aangepast.