

Commissie Ruimte Papendrecht

Voorstel

Openbaar

Vergadering van 17 september 2020

Zaaknummer: 2020-0102979

Vaststelling bestemmingsplan 'Kombuis'

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

Wettelijke basis

artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet

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:

Artikel 3.8, eerste lid aanhef en sub e van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Gevraagd besluit

1. de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan 'Kombuis' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. de digitale versie van het bestemmingsplan 'Kombuis' zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0590.BPKombuis-3001, inclusief bijlagen, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de wijzigingen die zijn opgenomen in de bij dit raadsbesluit behorende Nota van Wijzigingen bestemmingsplan 'Kombuis';
4. te bepalen dat voor de digitale ondergrond van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d. 24 januari 2019;
5. de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kombuis' tevens analoog vast te stellen.

Inhoud

Inleiding

Met het vertrek van de tijdelijke vestiging van supermarkt MCD van de locatie Kombuis naar het voorzieningencentrum Land van Matena wordt de weg vrijgemaakt om het eiland Kombuis als woningbouwlocatie te ontwikkelen. Het kader voor deze ontwikkeling hebben wij al op 8 november 2016 vastgelegd in het 'Stedenbouwkundig Programma van Eisen Oostpolder-Kombuis'. Wij hebben toen ook besloten een grondreserveringsovereenkomst aan te gaan met VORM BV voor de ontwikkeling van deze locatie.

In 2019 zijn de gesprekken met VORM over de definitieve planontwikkeling en het aangaan van een grondafnameovereenkomst hervat. Dit heeft geleid tot overeenstemming over de bouw van 30 woningen in het gebied Kombuis. In onze vergadering van 14 april 2020 hebben wij besloten de grondafnameovereenkomst met VORM aan te gaan en de bestemmingsplanprocedure te starten. Wij hebben u hierover geïnformeerd met de raadsinformatiebrief van 15 april 2020.

Het vooroverleg met de (wettelijke) overlegpartners op grond van het Besluit ruimtelijke ordening heeft geleid tot aanpassing en aanvulling van de paragrafen 4.4 (Water) en 4.9 (Externe veiligheid) van de toelichting op het bestemmingsplan. In de toelichting op het bestemmingsplan is ook paragraaf 4.10 (M.e.r.) aangevuld met alle informatie die nodig is om een besluit te kunnen nemen over de vraag of vanwege de mogelijk belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, een

milieueffectrapport moet worden gemaakt. De uitkomst van de m.e.r.- beoordeling is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Wij hebben daarom in onze vergadering van 2 juni 2020 besloten om geen milieueffectrapport op te stellen en het ontwerpbestemmingsplan 'Kombuis' gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kombuis' (NL.IMRO.0590.BPKombuis-2001) heeft vanaf donderdag 11 juni 2020 tot en met woensdag 22 juli 2020 voor een ieder ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbesluit 'Hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan Kombuis'. Bij twee woningen, die met de kopgevel loodrecht op de Oostkil worden gebouwd, zal een geluidbelasting van 53 dB(A) als gevolg van het wegverkeer op de Oostkil optreden. Het ontwerpbesluit voorziet in de vaststelling van hogere waarden.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft het Waterschap Rivierenland via de ambtelijke kanalen laten weten nog niet te kunnen instemmen met de aangepaste waterparagraaf. Nader ambtelijk overleg heeft geleid tot het voorstel, zoals vastgelegd in de Nota van Wijzigingen, welke als bijlage 1 bij dit voorstel is gevoegd. Voorts is geconstateerd dat de planregels enkele technische wijzigingen behoeven om een sluitende regeling te krijgen voor het bouwen van erfafscheidingen en vlonders. Dit raadsvoorstel strekt ertoe om het bestemmingsplan vast te stellen overeenkomstig de inhoud van de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan 'Kombuis'.

Om de woningen in het plangebied 'Kombuis' te kunnen bouwen dient voor een tweetal woningen een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. In onze vergadering van 1 september 2020 hebben wij besloten het 'Besluit hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan Kombuis' vast te stellen.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Kombuis'.

Argumenten

1.1 Aanpassing waterparagraaf in de plantoelichting en wijziging van enkele planregels

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 het voorstel om de waterparagraaf in hoofdstuk 4 van de toelichting aan te passen zoals verwoord in de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan 'Kombuis' (bijlage 1).

De Nota van Wijzigingen bevat een korte toelichting op het verloop van de gevolgde procedure en een weergave en inhoudelijke bespreking van de bezwaren van het waterschap.

De Nota van Wijzigingen bevat ook een voorstel tot ambtshalve wijziging van de plantoelichting en de planregels. 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.

2.1 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.

De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de gemeente Papendrecht. Het kostenverhaal voor deze gronden wordt verdisconteerd in de grondreserverings- en grondafnameovereenkomst en is daarmee voldoende anderszins verzekerd. Er behoeft in dat geval geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

3.1 De gemeenteraad is het bevoegde orgaan in deze

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Kombuis' bestaat uit de verbeelding, de regels, de toelichting en de bijlagen bij de toelichting. Deze zijn bijgevoegd als bijlagen 2 t/m 5.

4.1 en 5.1 Verplichting 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 te vermelden welke ondergrond is gebruikt. Van een zodanig elektronisch document wordt tevens een papieren versie gemaakt.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de grondexploitatie van Land van Matena, waaraan Kombuis is toegevoegd.

Uitvoering

Na besluitvorming door de gemeenteraad op 1 oktober 2020 wordt de bestemmingsplanprocedure vervolgd met de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit. Nu tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, kan alleen een belanghebbende aan wie niet verweten kan worden dat hij/zij niet op tijd een zienswijze heeft ingediend of een belanghebbende die bezwaren heeft tegen de gedeelten van het bestemmingsplan die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd zijn vastgesteld, tegen het vaststellingsbesluit een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag na de periode van terinzagelegging treedt het bestemmingsplan 'Kombuis' in werking.

Communicatie & participatie

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd in De Klaroen, in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Daarnaast zal het bestemmingsplan digitaal ter beschikking worden gesteld op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>). Ook zal het bestemmingsplan in het gemeentehuis ter inzage worden gelegd.

Duurzaamheid & ecologie

Duurzaamheid en ecologie komen aan de orde in hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan.

ICT

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

Bijlagen

1. Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Kombuis.docx
2. NL.IMRO.0590.BPKombuis-3001 -Verbeelding.pdf
3. NL.IMRO.0590.BPKombuis-3001 - Regels.pdf
4. NL.IMRO.0590.BPKombuis-3001 - Bijlagen toelichting.pdf
5. NL.IMRO.0590.BPKombuis-3001 - Toelichting.pdf

CONCEPT RAADSBSLUIT

Datum:

De raad van de gemeente Papendrecht,

gelet op
artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet

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

besluit:

1. de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan 'Kombuis' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. de digitale versie van het bestemmingsplan 'Kombuis' zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0590.BPKombuis-3001, inclusief bijlagen, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de wijzigingen die zijn opgenomen in de bij dit raadsbesluit behorende Nota van Wijzigingen bestemmingsplan 'Kombuis';
4. te bepalen dat voor de digitale ondergrond van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d. 24 januari 2019;
5. de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kombuis' tevens analoog vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,

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.