

Raadsvergadering Papendrecht

Voorstel
Openbaar

Vergadering van 23 april 2024
Zaaknummer: 2024-0019666

Bestemmingsplan Bosch 89 vaststellen

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

Wettelijke basis (aanvullend)

Artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening

Fatale termijn:

Geen fatale termijn

Gevraagd besluit

1. de Staat van wijzigingen van bestemmingsplan 'Papendrecht, Bosch 89' vast te stellen (bijlage 2);
2. de digitale versie van het bestemmingsplan 'Papendrecht, Bosch 89', zoals opgenomen in het GML bestand (NL.IMRO.0590.BPBosch89-3001), vast te stellen;
3. het 'Beeldkwaliteitsplan Bosch 89', zoals opgenomen in bijlage 3, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. de verbeelding van het bestemmingsplan 'Papendrecht, Bosch 89' tevens analoog vast te stellen;
6. vast te stellen dat voor de digitale ondergrond van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 28 maart 2023.

Inhoud

Inleiding

De gemeente heeft het voornemen om de bouw van een woning mogelijk te maken op het vrij liggend perceel tussen Bosch 85 en 91. Tot ongeveer 2009 stond op dit perceel een bedrijfsgebouw. Dit is gesloopt en nadien is het perceel voor de tijdelijkheid groen ingericht. Het perceel is eigendom van de gemeente.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet biedt geen mogelijkheid meer om een bestemmingsplan vast te stellen. Op grond van het overgangsrecht mogen alle bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage lagen nog onder het oude wettelijk stelsel worden afgedaan. Omdat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 21 december 2023 ter inzage lag is het oude wettelijk stelsel hier nog van toepassing.

Beoogd effect

De bouw van een vrijstaande woning mogelijk maken door het bestemmingsplan 'Papendrecht, Bosch 89' vast te stellen.

Argumenten

1.1 Deze wijziging verkleint de kans op parkeeroverlast in de toekomst

In de staat van wijzigingen is slechts één wijziging opgenomen. Het betreft het toevoegen van de voorwaardelijke verplichting dat het perceel alleen voor wonen gebruikt mag worden, zolang er twee parkeerplaatsen op het perceel in stand worden gehouden. Met deze wijziging willen wij parkeeroverlast voorkomen.

2.1 Op 13 juli 2021 heeft het college besloten om een kavelpaspoort op te stellen om voorliggend perceel als bouwkaavel te kunnen verkopen

Tot 2021 was de intentie van de gemeente om de panden Bosch 83 en 85 en voorliggend perceel te gebruiken om de Overtoom door te trekken naar de Pontonniersweg en zodoende een duidelijke verbinding tussen het centrum en de jachthaven te maken. Op 13 juli 2021 heeft het college besloten deze percelen niet meer te reserveren voor de gewenste verbinding. Met name omdat de investering niet verhouding staat tot het maatschappelijk rendement. In dezelfde vergadering heeft het college besloten de strategische aanwijzing van Bosch 83 en 85 te laten vervallen, beide percelen te verkopen en een kavelpaspoort op te stellen voor voorliggend perceel.

2.2 Wonen lijkt de best passende functie voor dit perceel

In 2005 is het geldende bestemmingsplan 'Centrum 2005' vastgesteld. Hierin is het perceel bestemd voor centrumdoeleinden. Naast het creëren van een verbinding tussen het centrum en de jachthaven noemt het bestemmingsplan kantoren, dienstverlening, wegen, verblijfsruimte, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen als voorbeelden van centrumdoeleinden. Inmiddels is gebleken dat wonen hier de best passende functie is. Het perceel blijkt namelijk niet nodig om alle gewenste centrumfuncties een plek te geven en ligt in een lint van woningen.

2.3 Het bestemmingsplan is beoordeeld en akkoord bevonden

De bouw van de woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Centrum 2005'. De locatie is onderzocht en er is een bestemmingsplan opgesteld om de bouw van een woning desondanks mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1) is door alle relevante adviseurs van binnen en buiten de gemeentelijke organisatie beoordeeld en akkoord bevonden.

2.4 Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners

Het bestemmingsplan is verstuurd naar de wettelijke vooroverlegpartners. In dit geval ging het om de provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland. De provincie was direct akkoord. De reactie van het waterschap heeft op onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend

Het bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Iedereen had binnen deze periode de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Niemand heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

2.6 Participatie heeft plaatsgevonden

De impact van deze bestemmingswijziging voor de omgeving is beperkt. Daarom is ervoor gekozen om de eigenaren van beide buurpercelen uit te nodigen om met de gemeente in gesprek te gaan en overige buurtbewoners in een brief te informeren over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Met beide bureaus heeft een gesprek plaatsgevonden. Daarin is aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen het plan om de bouw van een woning mogelijk te maken. Wel hebben zij aandachtspunten meegegeven. Hiermee is en wordt rekening gehouden bij de planvorming. De overige buurtbewoners hebben voorafgaand aan de publicatie een brief ontvangen waarin zij zijn geïnformeerd over het plan en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en geen vragen aan de ambtelijke organisatie gesteld.

2.7 en 6.1 Het is een wettelijke verplichting om een bestemmingsplan als digitaal plan vast te stellen en expliciet de gebruikte ondergrond vast te stellen

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.

3.1 Voor een goede beeldkwaliteit staan in het beeldkwaliteitsplan aanvullende criteria op de bestemmingsplanregels

Voorafgaand aan de voorbereidingen op voorliggend bestemmingsplan hebben de stedenbouwkundige en projectleider bekeken welke beeldkwaliteit voor deze locatie nagestreefd moet worden. Zij zijn tot een lijst met criteria gekomen. Een deel van deze criteria is in het bestemmingsplan

geborgd. De overige criteria kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. Hiervoor is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

3.2 Het beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling als toetsingskader voor vergunningaanvragen

Door de overgebleven criteria op te nemen in een beeldkwaliteitsplan, worden zij meegenomen bij de welstandsbeoordeling. Daarmee is alsnog verzekerd dat alle criteria die zijn opgesteld worden meegenomen in omgevingsvergunningaanvragen.

4.1 Er is geen exploitatieplan nodig omdat de kosten anderszins zijn verzekerd

Conform artikel 6.2.1 lid a van het Besluit ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden opgesteld als er sprake is van de realisatie van één of meer woningen, tenzij het kostenverhaal anders is verzekerd. In dit geval is de gemeente zelf opdrachtgever. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is bieden wij het perceel te koop aan. Het kostenverhaal wordt met de opbrengsten van de verkoop voldaan.

5.1 Het vaststellen van een analoge verbeelding is geen wettelijke verplichting maar geeft de nodige houvast in de dagelijkse uitvoeringspraktijk

De digitale versie van het bestemmingsplan is juridisch leidend. Toch wordt nog regelmatig bij het fysiek te woord staan van publiek een papieren verbeelding gebruikt om zaken te duiden. Daarom wordt voorgesteld ook de analoge versie van de verbeelding vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Kanttekeningen

2.1 Het perceel wordt niet te koop aangeboden voordat is aangetoond dat voorliggend bestemmingsplan binnen een vastgestelde centrumvisie past

Inmiddels is het besluit om onder andere voorliggend perceel niet meer te reserveren voor een verbinding tussen het centrum en de jachthaven tweeënhalve jaar oud. In de tussentijd is besloten om een centrumvisie op te stellen. Met een centrumvisie kan gewerkt worden aan een duurzaam aantrekkelijk centrum van Papendrecht. Verkoop van voorliggend perceel kan invloed hebben op de centrumvisie. Bij het opstellen van de gewenste centrumvisie willen wij alle opties openhouden. Binnen de bestaande structuur van het centrum gaan wij op zoek naar de beste ontwikkelrichting voor de toekomst. Als wij nu meewerken aan plannen met een substantiële impact op de structuur van het centrum wordt de ruimte die wij hebben om een ontwikkelrichting te bepalen steeds verder beperkt. Daarom heeft het college op 12 december 2023 besloten voorliggend perceel niet te koop aan te bieden, voordat een centrumvisie is vastgesteld én is aangetoond dat voorliggend bestemmingsplan hiermee niet in strijd is.

2.2 Het starten van de bestemmingsplanprocedure was gunstiger dan wachten op de centrumvisie

De bestemmingsplanprocedure is formeel gestart met het collegebesluit van 12 december 2023 om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Er lag toen al een concept bestemmingsplan. Als het ontwerpbestemmingsplan niet voor 1 januari 2024 ter inzage had gelegen, was het bestemmingsplan niet onder het overgangsrecht gevallen en had het bestemmingsplan nooit meer vastgesteld kunnen worden. Als vervolgens na vaststelling van een centrumvisie was gebleken dat een woning inderdaad passend is, had een nieuwe procedure onder de Omgevingswet gestart moeten worden. Dit kost weer een hoop tijd en geld. Daarnaast willen wij de verkoop aanhouden, omdat wij zoveel mogelijk bewegingsruimte willen hebben bij het opstellen van de centrumvisie. Dit neemt niet weg dat gezien de overwegingen in het collegevoorstel van 13 juli 2021 de kans groot is dat uiteindelijk blijkt dat deze woning binnen de centrumvisie past. In dat geval hoeft niet eerst een procedure opgestart te worden en kan snel tot verkoop van het perceel worden overgegaan. Als blijkt dat deze woning niet binnen de centrumvisie past, wordt deze bestemming verwijderd bij de eerstvolgende integrale wijziging van het omgevingsplan. Tot die tijd kan geen gebruik worden gemaakt van de planologische bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, omdat het perceel in eigendom van de gemeente is.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan is zeer beknopt

In de eerste plaats is voorliggend bestemmingsplan gebaseerd op het voorontwerp bestemmingsplan Dijklint. Aan de basis van dit bestemmingsplan ligt de Dijkvisie, waarin zeer veel aandacht is

geschonken aan de beeldkwaliteit van het dijklint. Er zijn daarom relatief weinig criteria overgebleven om in het beeldkwaliteitsplan op te nemen. Daarnaast gaat het om een relatief klein perceel, waar de bouw van slechts één woning mogelijk wordt gemaakt.

4.1 Er is geen mogelijkheid om eventuele planschade te verhalen

Omdat wij als gemeente zelf eigenaar en opdrachtgever zijn is er geen mogelijkheid om de schade die uit eventuele planschadeclaims voortkomt te verhalen op een derde. Wij schatten het risico op planschade klein in.

Financiën

Als blijkt dat voorliggende bestemmingswijziging binnen de centrumvisie past, bieden wij het perceel te koop aan. Het kostenverhaal kan dan met de opbrengsten van de verkoop worden voldaan. De opbrengst van de verkoop zal worden verwerkt in de meerjarige grondexploitatie van het grondbedrijf. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd bij de jaarrekening en de perspectiefnota.

Uitvoering

Als u conform besluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Iedereen die aan het relativiteitsvereiste voldoet kan beroep instellen bij de Raad van State. Daarvoor is het niet meer noodzakelijk eerste een zienswijze in te dienen. Het relativiteitsvereiste houdt kort gezegd in dat iemand alleen met succes een beroep kan doen op een norm, als deze norm bedoeld is om zijn of haar belangen te beschermen. De Raad van State zal bepalen of degene die beroep instelt ontvankelijk is.

Een bestemmingsplan is onherroepelijk de dag na afloop van de ter inzagelegging van het vastgestelde plan, tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. Dan wordt het plan pas onherroepelijk na de uitspraak van de Raad van State over het ingestelde beroep, afhankelijk van de strekking van de uitspraak.

Communicatie & participatie

Na besluitvorming worden de stukken gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog ter inzage gelegd op de leestafel in het gemeentehuis. Hierover zal gepubliceerd worden in Het Kontakt/De Klaroen en in het Gemeenteblad.

Duurzaamheid & ecologie

De woning wordt geïsoleerd conform de huidige bouweisen van het bouwbesluit. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en energiebesparende maatregelen. In het kader van de klimaatverandering (voorkomen hittestress), biodiversiteit en wateropvang wordt de toekomstige eigenaar van het perceel geïnformeerd over de nut en noodzaak van een groene tuininrichting en het vasthouden van hemelwater.

ICT

N.v.t.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Bijlagen

1. Bijlage 1a Verbeelding - bestemmingsplan Papendrecht, Bosch 89.pdf
2. Bijlage 1b Regels - bestemmingsplan Papendrecht, Bosch 89.pdf
3. Bijlage 1c Toelichting - bestemmingsplan Papendrecht, Bosch 89.pdf
4. Bijlage 1d Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.pdf
5. Bijlage 1e Quickscan Wnb Bosch 89 te Papendrecht.pdf
6. Bijlage 1f Voortoets stikstofdepositie (incl. Aerijs-export).pdf
7. Bijlage 1g Verkennend bodemonderzoek.pdf

8. Bijlage 2 Staat van wijzigingen.docx
9. Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Bosch 89.pdf
10. bijlage 4 Besluit hogere waarden Bosch 89.docx
11. 20240423 RB Bestemmingsplan Bosch vaststellen.pdf