

Raadsvergadering Papendrecht

Voorstel
Openbaar

Vergadering van 23 april 2024
Zaaknummer: 2024-0015646

Vaststelling bestemmingsplan Poldermolen 8

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

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:

23 april 2024

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Poldermolen 8, zoals opgenomen in het GML bestand (NL.IMRO.0590.BPPoldermolen8-3001), ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
3. Geen milieueffectrapport op te laten stellen.
4. Vast te stellen dat voor de digitale ondergrond van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) d.d. 20 juni 2023.

Inhoud

Inleiding

De gemeente Papendrecht heeft in 2022 via een openbare verkoopprocedure, het voormalige politiebureau aan Poldermolen 8 verkocht aan De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V. In de afgelopen periode heeft de ontwikkelaar het woningbouwplan uitgewerkt. Het woningbouwplan voorziet in de bouw van twee woontorens (12 en 7 verdiepingen) voor ca. 66 woningen en een commerciële maatschappelijke plint van ca. 500 m² (geen detailhandel). Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan 'Poldermolen 8, Papendrecht' vast te stellen.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend, het bestemmingsplan is klaar voor de ongewijzigde vaststelling
Het College van B & W heeft op 12 december 2023 het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld. Het plan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt ongewijzigd aan u voorgelegd ter vaststelling. Na deze vaststelling kan het plan ter inzage voor de beroepsprocedure. Het bestemmingsplan (bijlage 1 t/m 4) zal worden toegevoegd aan het tijdelijke Omgevingsplan van rechtswege.

1.2 De bestemmingsplanprocedure is een bestuurlijke opdracht waarmee aan de wens van het college wordt voldaan om hier woningen te realiseren.

Met deze ontwikkeling wordt zowel een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte als aan de maatschappelijke behoefte van de gemeente Papendrecht.

1.3 Participatie heeft plaatsgevonden

Op 28 juni 2023 heeft De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V. een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze informatiebijeenkomst is het concept woningbouwplan gepresenteerd en zijn belanghebbenden en omwonenden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Op 1 februari 2024 heeft een tweede informatieavond plaatsgevonden. De participatieverslagen zijn bijgevoegd als bijlage 5.

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

Conform artikel 6.2.1 lid a van het Besluit ruimtelijke ordening moet in beginsel een exploitatieplan worden opgesteld als er sprake is van de realisatie van één of meer woningen. Op 27 juni 2023 is de gemeente een anterieure exploitatieovereenkomst aangegaan met initiatiefnemer voor de realisatie van de ontwikkeling. Hiermee worden de ambtelijke kosten gedekt en kan eventuele planschade op initiatiefnemer worden verhaald.

3.1 Er zijn geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten

Op grond van EU regelgeving moet bij een stedelijk ontwikkelingsproject als dit, worden getoetst of sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn onderzocht en beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is geconcludeerd dat belangrijke nadelige effecten voor het milieu zijn uitgesloten, waardoor het opstellen van een milieueffectrapport niet nodig is.

4.1 Er is gebruik gemaakt van de digitale ondergrond (BGT) van 20 juni 2023.

Kanttekeningen

1.1 Er is een hoge parkeerdruk op zondagochtend.

Het college is zich ervan bewust dat het gevoel kan ontstaan dat de parkeerdruk groot kan worden. Hier is aandacht voor geweest in de planvorming. Normaliter wordt de parkeersituatie veelal theoretisch beschouwd. Hierbij wordt gekeken naar maatgevende momenten volgens de Parkeernormennota Papendrecht 2018. In deze situatie is breder gekeken door de theorie en de praktijk, in de vorm van een parkeeronderzoek, aan elkaar te koppelen. Uit onderzoek blijkt dat er op alle maatgevende momenten voldoende parkeergelegenheid is. Zondagochtend is geen maatgevend moment, maar op dit specifieke dagdeel is de parkeerdruk wel kritiek doordat enerzijds de bewoners veelal thuis zijn en anderzijds de bezoekers van de kerk voor een korte periode arriveren. Bezoekers van de kerk hebben voldoende gelegenheid door op redelijke afstand (300m) van de kerk te kunnen parkeren. Voor dit specifieke knelpunt op de zondagochtend lijkt binnen een redelijke afstand een aanvaardbare oplossing. De bestaande 20 parkeerplaatsen langs de Veerweg worden (sinds de brandweer weg is) niet meer gebruikt. Deze kunnen voor dit plan benut worden en de parkeerstrook wordt waarschijnlijk opnieuw ingericht. Daarnaast kan er gebruik gemaakt worden van overige parkeerplaatsen in de openbare ruimte van de Poldermolen. Hieraan liggen parkeertellingen en een parkeernotitie ter onderbouwing. Hierdoor mag verwacht worden dat de ontwikkeling niet tot onaanvaardbare parkeerproblemen leidt in de omgeving.

1.2. Nadere bouwtechnische uitwerking en goedkeuring voor de aspecten 'externe veiligheid' en 'geluid' volgen bij vergunningprocedure.

De bouwtechnische maatregelen ten aanzien van externe veiligheid en geluid zullen bij de procedure voor de omgevingsvergunning nader worden uitgewerkt. Dit in verband met de aanwezigheid van een hogedrukaardgasleiding en een hoge geluidsbelasting door het aangrenzende verkeer. Er is in het bestemmingsplan een planregel opgenomen dat het gebouw niet eerder in gebruik mag worden genomen voordat de veiligheidsregio dan wel de OZH akkoord zijn met de voorgestelde maatregelen. Ten aanzien van geluid is door het college een 'Hogere waarde besluit' genomen (bijlage 5) en worden met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de noodzakelijke maatregelen om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Financiën

Op 27-6-2023 is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Met de anterieure overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen hebben gemeente en ontwikkelaar de randvoorwaarden vastgesteld waarbinnen de ontwikkeling van het exploitatiegebied moet geschieden en zijn afspraken gemaakt over de verdeling van kosten, risico's en verantwoordelijkheden. In de overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar een exploitatiebijdrage betaalt om de kosten te dekken van de ambtelijke inzet voor begeleiding van de bestemmingsplanprocedure en beoordeling van het bouwplan.

Uitvoering

- Na vaststelling zal het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd voor de beroepsprocedure en kan worden gestart met de aanvraag omgevingsvergunning.
- De tijdelijke huisvesting van asielzoekers in de huidige bebouwing loopt t/m het vierde kwartaal van 2024.
- Start sloop van de huidige bebouwing start in het eerste kwartaal van 2025.

- Start bouw van de woontorens wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2025.
- Ingebruikname van de woontorens wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2026.

Communicatie & participatie

Na vaststelling door de gemeenteraad zal de kennisgeving van de vaststelling worden gepubliceerd in Het Kontakt/De Klaroen, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Daarnaast zal het bestemmingsplan digitaal ter beschikking worden gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/. Ook zal het vastgestelde bestemmingsplan analoog in het gemeentehuis ter inzage worden gelegd voor de beroepsprocedure.

Duurzaamheid & ecologie

In het bestemmingsplan worden maatregelen genoemd in relatie tot duurzaamheid en ecologie. Deze worden verder uitgewerkt in de omgevingsvergunningprocedure.

ICT

N.v.t.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Bijlagen

1. bijlage 2 - Regels bestemmingsplan Poldermolen 8
2. bijlage 1a - Bijlagen bij de toelichting
3. bijlage 3 - Verbeelding
4. bijlage 5 - Participatieverslagen
5. bijlage 4 - Besluit hogere waarden geluid.docx
6. bijlage 1 Toelichting bestemmingsplan Poldermolen 8.pdf
7. 20240423 RB Vaststelling bestemmingsplan Poldermolen 8.pdf