

Gemeenteraad Papendrecht

Voorstel
Openbaar

Vergadering van 3 november 2022
Zaaknummer: 2022-0139370

Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan P.C. Hooftlaan 180

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

Gevraagd besluit

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. De 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan PC Hooftlaan 180' vast te stellen;
3. De digitale versie van het gewijzigde bestemmingsplan 'PC Hooftlaan 180' zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0590.BPPCHooftlaan-3001, inclusief bijlagen, vast te stellen;
4. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) welke op 15 september 2021 is gedownload;
5. De verbeelding van het bestemmingsplan 'PC Hooftlaan 180' tevens analoog vast te stellen;
6. De beeldkwaliteitsparagraaf 'P.C. Hooftlaan 180' vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota.

Inhoud

Inleiding

Door de sloop van P.C. Hooftlaan 180 ontstaat een kans om op de plek van het huidige parkeerterrein een nieuw woongebouw te realiseren, gericht op starters. De locatie maakt onderdeel uit van de centrumranden. Hier zijn goede kansen voor woningbouwontwikkeling. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is gekozen voor een volume dat aansluit op de naastgelegen woongebouwen aan de Markt. Met de herontwikkeling wordt in eerste plaats de realisatie van een woongebouw beoogd voor mensen die aan het begin van hun woon carrière staan, waarmee het woningaanbod wordt verruimd. Ook wordt een kwaliteitsslag beoogd van de centrumrand. Een secundaire doelstelling is het verder terugdringen van het openbaar parkeren in het centrum op straat.

Het ontwerpbestemmingsplan 'PC Hooftlaan 180' heeft van donderdag 30 juni 2022 tot en met woensdag 10 augustus 2022, gelijktijdig met het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder en m.e.r.-beoordelingsbesluit ter inzage gelegen. Omwonenden zijn hierover vooraf per brief geïnformeerd. Tijdens deze periode van tervisielegging hebben twee reclamanten een zienswijze op het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van reactie in de Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan PC Hooftlaan 180. De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is wel (marginaal) aangepast naar aanleiding van een vooroverlegreactie van het waterschap. Deze aanpassingen zijn verwerkt in de Staat van wijzigingen. In dit voorstel wordt u gevraagd het gewijzigde bestemmingsplan 'PC Hooftlaan 180' vast te stellen.

Beoogd effect

Het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan 'PC Hooftlaan 180'.

Argumenten

1.1 Er is geen exploitatieplan nodig omdat de kosten anderszins zijn verzekerd, geen fasering noodzakelijk is alsook het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels niet nodig is.

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 is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is alsook het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is. In dit geval is de gemeente zelf initiatiefnemer en is nog geen ontwikkelaar gezocht.

2.1 De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend, ontvankelijk en samengevat in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

De ingediende zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen PC Hooftlaan 180'. Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. De inhoudelijke reacties uit het vooroverleg noodzaakten niet tot ingrijpende aanpassingen van het bestemmingsplan. Derhalve is het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd ter inzage gelegd. De reactie van het Waterschap is in het definitieve bestemmingsplan en de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen verwerkt.

3.2 en 4.1 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.

5.1 Het vaststellen van een analoge verbeelding is niet wettelijk verplicht 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 stellen.

6.1 Het te bouwen appartementengebouw zal aan de beeldkwaliteitsparagraaf en de welstandsnota worden getoetst.

De woningen zijn beoogd voor huishoudens die aan het begin staan van hun wooncarrière. Omdat deze groep door schaarste een moeilijke positie heeft op de woningmarkt, is zij onvoldoende bij machte om kritisch te zijn ten aanzien van het aangeboden product. De gemeente wil daarom de regie voeren op de kwaliteit van de woningen. De concept beeldkwaliteitsparagraaf heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 6 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De gemeente is eigenaar van de gronden, zodat verwervingskosten niet aan de orde zijn. Investerings in de infrastructuur en de plankosten komen ten laste van de grondexploitatie Centrum. Bij uitgifte komen de baten ten bate van diezelfde grondexploitatie. De financiële haalbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Uitvoering

Na besluitvorming door de gemeenteraad op 4 november 2022 wordt de procedure verder vervolgd met de terinzagelegging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingplan en het vaststellingsbesluit. Deze terinzagelegging kan pas plaatsvinden nadat de provincie gedurende zes weken in de gelegenheid is gesteld om te reageren op de aangebrachte wijzigingen. Indien de provincie het niet nodig vindt te reageren, wordt eerder gestart met de terinzagelegging.

In principe treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt (artikel 3.8 lid 5 Wro). Ingevolge artikel 8.4 Wro wordt de werking van dat besluit opgeschort, indien gedurende de beroepstermijn bij de

voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, totdat op het verzoek is beslist.

Communicatie & participatie

Na vaststelling door de gemeenteraad zal de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan worden gepubliceerd in het Gemeenteblad, in Het Kontakt/De Klaroen en op de gemeentelijke website. Het digitale bestemmingsplan, inclusief bijlagen, zal worden gepubliceerd op de landelijke overheidssite www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook zal een papieren versie van het bestemmingsplan met de bijbehorende bijlagen in het gemeentehuis op de gebruikelijke wijze ter inzage worden gelegd.

Duurzaamheid & ecologie

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

ICT

-

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Bijlagen

1. Bijlage 1 - 2022-09-21 Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan PCHoofvlaan geanonimiseerd.pdf
2. Bijlage 2 - 2022-09-21 Beeldkwaliteitsparagraaf PC Hoofvlaan 180.pdf
3. Bijlage 3 - Verbeelding bestemmingsplan PC Hoofvlaan
4. Bijlage 4 - Regels en toelichting bestemmingsplan PC Hoofvlaan
5. Bijlage 5 - 2022-09-27 Bijlagenboek_PC_Hoofvlaan.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Datum: donderdag 3 november 2022

De raad van de gemeente Papendrecht,

gelezen het voorstel van het college van 4 oktober 2022,

gelet op

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

besluit:

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. De 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan PC Hoofllaan 180' vast te stellen;
3. De digitale versie van het gewijzigde bestemmingsplan 'PC Hoofllaan 180' zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0590.BPPCHoofllaan-3001, inclusief bijlagen, vast te stellen;
4. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) welke op 15 september 2021 is gedownload;
5. De verbeelding van het bestemmingsplan 'PC Hoofllaan 180' tevens analoog vast te stellen;
6. De beeldkwaliteitsparagraaf 'P.C. Hoofllaan 180' vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 3 november 2022,