

Aan de gemeenteraad

datum	5 april 2022
behandeld door	R. Beelen
ons kenmerk	2022-0049038
doorkiesnummer	6396
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Merwehoofd Papendrecht' in ontwikkeling

Geachte mevrouw, heer,

Inleiding

Op 30 juni 2005 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Rivieroevers vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om het Merwehoofd te transformeren van bedrijfslocatie naar hoogwaardig woongebied. In verschillende fasen is vervolgens nagenoeg het volledige woongebied gerealiseerd. Alleen de laatste fase moet nog gebouwd worden. Het gaat om Toren M. Het plangebied van Toren M betreft een braakliggend terrein tussen de Havenstraat, Slobbengorsweg en het Bolwerk.

Oorspronkelijk was het plan om ter plaatse een slanke toren te bouwen van achttien verdiepingen die uitkeek over de Merwede. Naderhand zijn die plannen flink naar beneden bijgesteld. Volgens het huidige bestemmingsplan is op de plek een toren toegestaan van 45 meter hoog, met maximaal 43 appartementen.

Na de kredietcrisis van 2008 waren plannen voor realisatie echter op een dood spoor beland en bleef de haalbaarheid van de ontwikkeling lange tijd onzeker. Na jaren van uitstel heeft de initiatiefnemer nu plannen ontwikkeld om ook deze laatste fase te realiseren. De toren krijgt nu maximaal dertien verdiepingen en kan maximaal 42 meter hoog worden. Onder de toren komt een parkeergarage. Voor het parkeren van de auto kan verder gebruik worden gemaakt van de restcapaciteit van de naast de locatie gelegen stallingsgarage en in de openbare ruimte naast het gebouw. De plint van het gebouw zal benut worden met de entree, een inpandige traforuimte, bergingen en een tweetal appartementen.

Teneinde het gebouw te kunnen realiseren heeft de initiatiefnemer een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat naar de vooroverlegpartners is gezonden. Na verwerking van deze reacties zal het ontwerpbestemmingsplan worden vrijgegeven voor inspraak.

Waarom een bestemmingsplanprocedure?

De eerdere fasen van het Merwehoofd zijn allemaal binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Rivieroevers' uit 2005 gerealiseerd. Voor deze laatste fase wordt echter een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit is nodig omdat de voetafdruk van het huidige ontwerp niet binnen het bestemmingsplan 'Rivieroevers' past. In het bestemmingsplan Rivieroevers is namelijk een hele specifieke voetafdruk vastgelegd, waarvan al in een vroeg stadium duidelijk was dat ontwikkeling binnen deze voetafdruk lastig te realiseren was. Daarom was al in artikel 8 van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om bestemmingsgrenzen maximaal drie meter te overschrijden, mits het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% zou worden vergroot. Echter, ondertussen is op 28 januari 2016 de beheersverordening Rivieroevers vastgesteld, waar nagenoeg het volledige Merwehoofd in is vervat, behoudens Toren M. Om te zorgen dat initiatiefnemer voor de realisatie van Toren M nog gebruik kon maken van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan, is het bestemmingsvlak van Toren M uit de verbeelding van de beheersverordening geknipt. Hierbij is echter geen rekening gehouden met de wijzigingsbevoegdheid. Omdat niet alleen de bestemmingsgrens zou worden overschreden, maar nu ook de bestemmingsplangrens, kon de wijzigingsbevoegdheid wettelijk gezien niet meer worden toegepast. Om te zorgen dat initiatiefnemer toch gebruik kan maken van de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid bood, wordt nu een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

Status en vervolg

Het college heeft besloten het voorontwerpbestemmingsplan aan de wettelijke vooroverlegpartners toe te sturen. Zij krijgen vier weken de tijd om te reageren. Verder geven wij kennis van de voorbereiding van het bestemmingsplan in Het Kontakt/De Klaroen, het Gemeenteblad, op de gemeentelijke website, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de leestafel in het gemeentehuis. Men heeft nog niet de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Na ontvangst van de vooroverlegreacties wordt het ontwerpbestemmingsplan, na eventuele aanpassing naar aanleiding van de vooroverlegreacties, aan het college aangeboden met de vraag om het zes weken ter inzage te leggen, zodat iedereen de mogelijkheid krijgt een zienswijze op het plan te geven. Daarna zal een Nota zienswijzen worden opgesteld waarin de gemeente reageert op de ingediende zienswijzen en zo nodig wordt het bestemmingsplan hierop aangepast. Het college wordt gevraagd om het bestemmingsplan met Nota zienswijzen aan de gemeenteraad aan te bieden voor vaststelling.

Wij verwachten het bestemmingsplan met nota zienswijzen in het vierde kwartaal van 2022 ter vaststelling aan te kunnen bieden.

Kostenverhaal

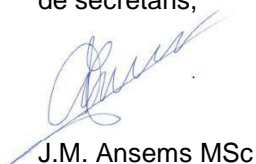
Om de ambtelijke kosten en eventuele planschade te verhalen is op 2 december 2021 met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze anterieure overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd over zaken als de gang van zaken rondom de werkzaamheden, oplevering en beheer.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris,

de waarnemend burgemeester,



J.M. Ansems MSc



mr. drs. A.M.M. Jetten