

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Oosteind 64' ontwerp d.d. 19 februari 2020

Gemeente Papendrecht

1. INLEIDING

In deze “Nota van Zienswijzen” wordt de zienswijze die is ingebracht over het ontwerpbestemmingsplan “Oosteind 64” samengevat en beantwoord. Voordat inhoudelijk op de ontvangen zienswijze wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (paragraaf 2). Daarna volgt een overzicht van de binnengekomen zienswijze (paragraaf 3). Vervolgens wordt inhoudelijk op de ontvangen zienswijze ingegaan (paragraaf 4). In de conclusie is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Overleg Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerpbestemmingsplan “Oosteind 64” is op 18 december 2019 toegezonden aan de overleginstanties als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met het verzoek vóór 20 januari 2020 te reageren. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (hoofdstuk 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid).

Zienswijzen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan vervolgens van 20 februari 2020 t/m 1 april 2020 ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is vooraf aangekondigd in de Staatscourant, in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke website en in het plaatselijke huis-aan-huisblad. Over het ontwerpbestemmingsplan konden belanghebbenden in de bovengenoemde periode een zienswijze naar voren brengen.

3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

Over het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is mondeling ingediend binnen de periode van tervisielgging en is afkomstig van een belanghebbende. De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze is in paragraaf 4 samengevat en van een beantwoording voorzien.

4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

De zienswijze bevat zeven reacties. Deze zien deels op de planopzet en de onderbouwing daarvan (a t/m d) en deels op de realisatie van het plan (e t/m g). Eerst komen de reacties over de planopzet aan de orde, daarna de reacties over de realisatie van het plan.

Reactie a: Authentiek beeld dijklint

De voorgestelde bebouwing met 4 vrijstaande woningen naar de zijde van de Tiendweg Oost past niet in het authentieke beeld van het Oosteind. Indien er geen bezwaar tegen de woningen aan de dijk; die passen in het beeld van de dijk, zelfs als er 6 in plaats van vier woningen aan de dijk worden gebouwd.

Beantwoording a:

Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad de Dijkvisie Papendrecht vastgesteld als kader stellend beleidsdocument, dat niet alleen regels stelt ter bescherming van het bestaande maar ook als inspiratiebron en verbindend document dient voor nieuwbouw met respect voor het karakter van het dijklint.

Hoofdstuk 5 van de Dijkvisie (De kralen aan de ketting: de dijkbebouwing) geeft aan dat er nu en in de toekomst behoefte blijft aan verandering en beschrijft aan de hand van tien karakteristieken hoe verbouw en nieuwbouw kan plaatsvinden op een manier die past bij de dijk. Per karakteristiek zijn uitgangspunten voor verbouw en nieuwbouw benoemd.

Zo moet bij verbouw en nieuwbouw het dijkprofiel zichtbaar en herkenbaar blijven: hoofdgebouwen staan op kruinhoogte en reageren op het hoogteverschil van de dijk en er mag niet worden 'aangedijkt' (karakteristieken 1 en 3). Bij nieuwbouw van hoofdgebouwen moet rekening gehouden worden met doorkijkjes naar het achterland (karakteristiek 5). Bebouwing aan de dijk moet kleinschalig zijn (karakteristiek 7).

Bij eventuele grootschalige ontwikkelingen aan het dijklint, op een diep kavel of op enkele aan elkaar grenzende kavels, wordt de dijkarakteristiek versterkt door op een organische, dikeigen manier te ontwikkelen. De karakteristiek van de stoep of steeg past daarbij (karakteristiek 10). Stoepen zijn ontstaan door diepe percelen (of grotere stukken land) aan het dijklint op te delen en per kaveldel te bebouwen. Vanaf de dijk wordt een ontsluiting naar de percelen gemaakt, de stoep. De stoepen en stegen zijn niet altijd openbaar gebied, wat ze een besloten karakter geeft.

De ruimtelijke opzet voor het perceel Oosteind 64 is in overeenstemming met de karakteristieken van de Dijkvisie. Aan de dijk kunnen vier woningen worden gebouwd, twee aan weerszijden van de ontsluiting (nieuwe stoep) van het ongeveer 60 meter diepe perceel. Het bouwen van 6 woningen aan de dijk zou leiden tot minder doorkijk naar het achterland.

Achter op het perceel kunnen vier vrijstaande woningen worden gebouwd. De dijkwoningen hebben een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 7 meter en voegen zich daarmee naadloos binnen het gewenste beeld van de Dijkvisie.



De zone tussen het Oosteind en de Tiendweg-Oost kent een redelijke hoge bebouwingsdichtheid en heeft daardoor een beperkte landschappelijke waarde. Toevoeging op het perceel Oosteind 64 van enkele vrijstaande woningen op percelen van 255 tot 438 m² levert een verbetering op ten opzichte van het gebruik tot dusver als een volledig verharde opslagplaats voor een bedrijf in grondverzet, straatwerken en riolering.

De ontsluiting vanaf het Oosteind naar de achterliggende woningen zal voor fietsers en wandelaars ook een doorgang creëren naar de Tiendweg-Oost. Deze verbinding draagt als een sport aan de ladder bij aan de in paragraaf 4.4 onder F van de Dijkvisie geschetste ladderstructuur, waarmee een hechtere verbinding tussen Oosteind en Tiendzone wordt beoogd.

Conclusie a:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie b: Hoogteligging

Het perceel Oosteind 68 komt 'in een dal' te liggen en zal daardoor overlast ondervinden van afstromend water. Het vloerpeil van de tussenliggende woningen zou omlaag moeten om het hoogteverschil op te vangen. Het waterschap gaat niet over het vloerpeil. De vloerhoogte van een nieuwe woning wordt voorgeschreven door de gemeente in de omgevingsvergunning.

Er zijn wel ideeën hoe bij het bestaande hoogteverschil de erfscheiding tussen de nieuwe percelen en het erf van indiener vorm kan krijgen. Er zou een keerwand moeten komen van 30 tot 90 cm hoog boven het maaiveldniveau van Oosteind 68, met daarop een gebouwde erfafscheiding van 1,50 tot 1,80 meter. Die afspraken zijn echter niet contractueel vastgelegd.

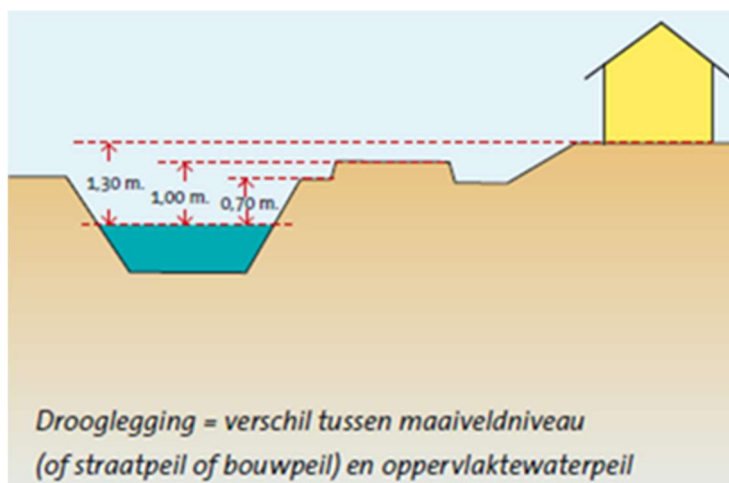
Beantwoording b:

Het waterschap is één van de overleginstanties, die op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Over de wateraspecten adviseert het Waterschap Rivierenland.

Het waterschap hanteert voor de zogenaamde 'drooglegging' de volgende uitgangspunten:

Rekening houden met grondwater en kwel

De grondwaterstand wordt mede bepaald door de drooglegging van een plangebied. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het zomerwaterpeil in de sloot ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.



In haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft het Waterschap gevraagd om aanpassing van het bouwpeil: minimaal NAP -0,62 meter in plaats van NAP – 1,00 meter, zoals aanvankelijk was aangegeven op p. 35 van de toelichting van het voorontwerpplan (par. 4.11.2). Deze reactie zou tot gevolg hebben dat het bouwpeil van de twee woningen aan de zijde van de Tiendweg-Oost zoals aangegeven op de verkaveling in figuur 2.1 van de plantoelichting, zou moeten worden verhoogd van -0.70 m naar -0.62 meter.

Nader overleg tussen de initiatiefnemer en het Waterschap heeft geleid tot de uitkomst dat de hoogteligging van het minimale bouwpeil van de geprojecteerde woningen geen aanpassing behoeft. De gemeente volgt in het belang van het voorkomen van (grond) wateroverlast de adviezen van het waterschap. Deze gelden weliswaar niet als dwingende eis, maar het voorkómen van grondwateroverlast is wel de verantwoordelijkheid van de gemeente en de initiatiefnemer. Te zijner tijd zal bij de aanvraag omgevingsvergunning het vloerpeil van de te bouwen woningen getoetst worden aan de bovengenoemde uitgangspunten en zo nodig in de vergunning worden voorgeschreven.

Om wateroverlast op het lager gelegen perceel van reclamant te voorkomen wordt in het plan van de initiatiefnemer op de erfgrans een keerwand geplaatst en wordt aan de binnenzijde daarvan een drainageleiding gelegd om de afvoer van hemelwater te optimaliseren. De vormgeving van de erfafscheiding is een zaak waarover de initiatiefnemer en reclamant nadere afspraken zullen moeten maken. Het bestemmingsplan laat de bouw daarvan toe: artikel 5.2.4 van de regels bepaalt dat erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog mogen zijn en erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter. De hoogte wordt gemeten aan de zijde waar het niveau van de grond het hoogst is.

Conclusie b:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie c: Privacy

Vanuit de nieuw te bouwen woningen achter op het perceel ontstaat inkijk, hetgeen ten koste gaat van de privacy.

Beantwoording c:

Achter in het plangebied zijn tussen de nieuw te maken stoep en het perceel van reclamant twee bouwvlakken geprojecteerd. Beide bouwvlakken liggen op een afstand van ten minste 12 meter tot de perceelsgrens. Het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van ten minste 28 meter van de woning van reclamant. Het bouwvlak van de andere woning op een afstand van ten minste 42 meter. De achtergevel van beide woningen is op het noordwesten gericht, niet in de richting van de woning van reclamant. Vanuit beide woningen is vanaf de bovenverdieping enige inkijk op het perceel van reclamant mogelijk. Gelet op de genoemde afstanden leidt dit niet tot een zodanige aantasting van de privacy dat om die reden geconcludeerd zou moeten worden dat van een goede ruimtelijke ordening geen sprake is.

Bovendien is er op de percelen van reclamant en de nieuw te bouwen woningen ruimte voor het plaatsen van snel groeiende beplanting, waardoor al snel inkijk – zo dat al mogelijk was – wordt ontnomen.

Conclusie c:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie d: Bestemming grond langs / uitweg naar de Tiendweg-Oost

Mogen op de spievormige strook grond met bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' langs de Tiendweg- Oost auto's geparkeerd worden? De verbeelding maakt een uitweg naar de Tiendweg-Oost niet onmogelijk.

De Tiendweg-Oost is steeds drukker; een verbod op zwaar verkeer is wenselijk.

Beantwoording d:

De spievormige strook grond langs de Tiendweg-Oost is in het plangebied opgenomen omdat de eigendom van deze strook door de initiatiefnemer wordt overgedragen aan de gemeente. De strook grond krijgt dezelfde bestemming met dezelfde regels als de Tiendweg-Oost heeft in de Reparatie Beheersverordening Papendrecht. De inrichting van de strook wordt niet gewijzigd. Er komt voor auto's geen uitweg naar de Tiendweg-Oost. In de behoefte aan parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen woningen wordt op eigen terrein voorzien.

Een verkeersmaatregel op de Tiendweg-Oost valt buiten de reikwijdte van dit plan.

Conclusie d:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie e: Bodemverontreiniging

In het kader van bodemsanering moet minstens een meter puinverharding worden verwijderd. Wie ziet er op toe dat de regels daarvoor in acht genomen worden?

Beantwoording e:

Zoals de toelichting op het bestemmingsplan in paragraaf 4.10 aangeeft is de gehele puin houdende bodemlaag met asbest verontreinigd en is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet Bodembescherming. Gevallen van ernstige bodemverontreiniging dienen te worden gesaneerd.

De sanering dient te worden uitgevoerd bij "natuurlijk moment" zoals bijvoorbeeld bij herinrichting.

Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden is een melding in het kader van het Besluit Uniforme Sanering verplicht. Het BUS is een landelijke uniforme regeling voor eenvoudige, gelijksoortige saneringen die in korte tijd kunnen worden afgerond. Op 10 oktober 2018 is een melding gedaan bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De melding- en daarmee de wijze van saneren - is goedgekeurd bij brief van de OZHZ d.d. 7 november 2018 (bijlage 8 in het bijlagenboek bij de plantoelichting). De melding is inmiddels verlopen, maar de wijze van saneren is geaccepteerd. Een nieuwe melding zal plaatsvinden voordat met de bouw van de woningen begonnen wordt.

De feitelijke aanvangsdatum van de sanering dient 5 dagen van te voren schriftelijk bij de OZHZ te worden gemeld. Veranderingen ten opzichte van de situatie zoals die op het meldingsformulier is doorgegeven, dienen afhankelijk van de aard van de verandering, onmiddellijk of binnen twee weken aan de OZHZ te worden doorgegeven. De OZHZ ziet derhalve toe op het in acht nemen van de wettelijke regels.

Conclusie e:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie f: Heimethode

De metersdikke laag puin ter plaatse van de te bouwen woningen wordt slechts gedeeltelijk verwijderd. Dit geeft zorgen over trillingen bij het niet onderheide pand Oosteind 68. Kunnen er eisen worden gesteld aan de heimethode?

Beantwoording f:

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal de initiatiefnemer geotechnische en constructiegegevens moeten indienen. Deze worden beoordeeld door een (externe) constructeur. Deze beoordeling leidt indien nodig tot het stellen van voorwaarden in de vergunning, bijvoorbeeld ten aanzien van de heimethode en/of het plaatsen van trilling meters.

Conclusie f:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie g: Verkeershinder

Het Oosteind is een 30 km zone, waar niet op wordt gehandhaafd. Voor de Wet geluidhinder hoeft dan geen rekening te worden gehouden met de geluidbelasting van wegverkeer op de gevels van de te bouwen woningen. Tijdens de werkzaamheden met veel aanvoer van bouwmaterialen is strakke handhaving van de maximum snelheid of tijdelijk een lagere snelheid (15 km) wenselijk.

Beantwoording g:

Het Oosteind is een 30 km zone, maar dit betekent niet dat voor de geluidbelasting op de gevels van de te bouwen woningen geen rekening hoeft te worden gehouden met de Wet geluidhinder. Artikel 110f van de Wet geluidhinder schrijft voor dat bij het vaststellen van hogere grenswaarden rekening gehouden dient te worden met cumulatie van meerdere geluidbronnen en/of lawaaisoorten.

In het Akoestisch onderzoek Bouwplan Oosteind 64 te Papendrecht, rapportnummer 20191202-BRO035-RAP-AKO-WVL-1.0, d.d. 2 december 2019, is in paragraaf 4.1.2 mede aandacht besteed aan de niet-wettelijke bronnen wegverkeer op 30 km/u-wegen (Oosteind en Oostkil). Er is geen sprake van een relevante blootstelling aan meerdere bronnen. Enkel vanwege industrielawaai is sprake van geluidbelasting van meer dan de voorkeurswaarde.

In het algemeen is het niet gebruikelijk om specifieke verkeersmaatregelen te treffen tijdens bouwwerkzaamheden met aanvoer van groot materieel of bouwmaterialen. In de praktijk wordt dit door de bouwer opgelost met het kortstondig inzetten van verkeersregelaars.

Conclusie g:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.