

Nota van zienswijzen

**Omgevingsvergunning 'Appartementen
Westeind 39, Papendrecht'
d.d. 3 februari 2025**

Gemeente Papendrecht

1) INLEIDING

In deze Nota van Zienswijzen worden de zienswijzen die zijn ingebracht op de ontwerp omgevingsvergunning “Appartementen Westeind 39, Papendrecht” samengevat en beantwoord. Voordat inhoudelijk op de ontvangen zienswijzen wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (paragraaf 2). Daarna volgt een overzicht van de binnengekomen zienswijzen (paragraaf 3). Vervolgens wordt inhoudelijk op de ontvangen zienswijzen ingegaan (paragraaf 4). In de conclusie wordt aangegeven in hoeverre de naar voren gebrachte punten worden overgenomen.

2) Gevolgde procedure

Vooroverleg

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met een buitenplanse afwijking (art. 6.18 Bor) is ook artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Dit artikel bepaalt dat het college overleg moet plegen met besturen van betrokken gemeenten, het waterschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die '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'. Vooroverleg is dus wettelijk verplicht. In het kader van het vooroverleg is de ontwerp omgevingsvergunning “Appartementen Westeind 39, Papendrecht” toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

Zienswijzen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan van donderdag 25 januari 2024 tot en met woensdag 6 maart 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is vooraf aangekondigd in het Gemeenteblad en De Klaroen. Op de ontwerp omgevingsvergunning kon eenieder in de bovengenoemde periode een zienswijze naar voren brengen.

3) OVERZICHT ONTVANGEN REACTIES

Zienswijzen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan van donderdag 25 januari 2024 tot en met woensdag 6 maart 2024 voor eenieder ter inzage gelegen.

Deze terinzagelegging is vooraf aangekondigd in het Gemeenteblad en de huis-aan-huis-krant ‘De Klaroen’. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren brengen.

In de periode dat de omgevingsvergunning in ontwerp ter inzage heeft gelegen zijn twee zienswijzen ontvangen. Één zienswijze is schriftelijke ingediend en één mondeling. De zienswijze zijn ontvangen binnen termijn van 6 weken. De zienswijze zijn daarmee ontvankelijk.

In verband met privacyregels in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) bevat deze nota geen persoonsgegevens en zijn de reacties geanonimiseerd.

Overleg

In het kader van het vooroverleg is het ontwerpplan via het e-formulier aangeboden aan de Provincie Zuid-Holland en per email is een reactie gevraagd aan het Waterschap Rivierenland. Beide vooroverlegpartners hebben geen zienswijze ingediend.

4) BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Deze zienswijze is ontvangen op. In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

Hieronder worden de zienswijze puntsgewijs behandeld. Daarna volgt de reactie van het college.

Zienswijze 1:

1. In de gevel gekeerd naar de woning van indiener komen ventilatieroosters ten behoeve van de parkeergarage. Indiener vindt dit onprettig en onwenselijk wat betreft uitzicht en mogelijke uitlaatgassen.
2. In de huidige situatie staat op de erfgrans beplanting en een schutting. Ten behoeve van de bouw zal deze erfinrichting worden verwijderd. Indiener wenst dat de erfinrichting in de oorspronkelijke situatie wordt teruggebracht.
3. Indiener is niet bekend met de met de exacte locatie van de erfgrans. Het is daarom niet duidelijk of de garageboxen in of naast de erfgrans gebouwd worden gebouwd. De projectontwikkelaar wordt verzocht dit helder te maken in aangepast tekeningen.
4. Indiener wenst dat alle schade die voortvloeit uit de bouw van de appartementen en parkeergarage, door de projectontwikkelaar en op diens kosten worden hersteld. Het betreft de boven- en ondergrondse infrastructuur en erfinrichting.
5. Indiener wil dat de aanwezige parkeergelegenheden tijdens de bouw zoveel mogelijk aanwezig blijven.
6. Indiener is van mening dat de kosten voor aanleg van riolering en straatkolken voor rekening zijn van de projectontwikkelaar.
7. Indiener wordt graag op de hoogte gehouden van eventueel te verwachten bouwoverlast. De wens is dat de aannemer blijft communiceren over de voortgang van de bouw.
8. Indiener vraagt zich af of de correcte hoogte van de garagemuur is vermeld. Deze is nu gemeten vanaf het straatniveau 2,70 meter.
9. Indiener wil graag duidelijkheid of de uitlaatgassen en geluid in de garageboxen zijn woongenot schaden.
10. Indiener vraagt naar de wijze van heijen. Tijdens de bouw kan namelijk hierdoor overlast ontstaan. Indiener wenst dat overlast wordt beperkt door het toepassen van een trillingsalarmsysteem.
11. Indiener wenst dat eventuele aanwezige bodem en andere verontreiniging in opdracht en op kosten van de projectontwikkelaar worden gesaneerd.
12. Indiener wenst verlichting tegen de erfgrans en daarnaast terugplaatsen van het huisnummer. Verder dat de kosten hiervoor ten laste komen van de projectontwikkelaar.

Reactie:

Het college wil op de naar voren gebrachte punten in deze zienswijze graag het volgende reageren.

1. Ten behoeve van de afvoer van uitlaatgassen vanuit een parkeergarage is een ventilatievoorziening noodzakelijk. Deze voorziening moet op afdoende wijze kunnen functioneren. Wat betreft de uitstraling, dit wordt getoetst door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
2. In de regel zijn alle kosten die met een ontwikkeling verband houden voor rekening van de initiatiefnemer of ontwikkelaar.
3. De gemeente juicht toe wanneer private partijen door minnelijk overleg tot besluiten komen, die de ontwikkeling bevorderen.
4. De gemeente is geen partij in afspraken over erfinrichting van private terreinen. Dit is anders wanneer niet wordt voldaan aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan of verordening(en).
5. Om te bepalen de exacte locatie van een erfafscheiding, kan (tegen betaling) een beroep worden gedaan op het kadaster.
6. De gemeente kan geen eisen stellen op welke wijze geheid wordt.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

Zienswijze 2:

1. Indiener geeft aan dat niet duidelijk is wat het uitzicht en daglichttoetreding wordt na realisatie van het bouwwerk. Indiener in die zin geen vermindering van de huidige situatie
2. Indiener geeft aan dat de bij de woning behorende buitenruimte recent is vernieuwd. Indiener wenst dat eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden worden hersteld.
3. In de huidige situatie wordt een deel van de tuin van indiener overkapt door een aangrenzend gebouw. Indiener wenst garantie dat niet op of over diens grond wordt gebouwd.
4. De huidige rioolaansluiting van de woning van indiener loopt via de binnenplaats naar achterzijde van het perceel. Indiener vraagt of deze kan worden aangesloten op rioolaansluiting van de nieuwe ontwikkeling.
5. Indiener geeft aan dat de scheidingswand tussen diens woning en de aangrenzende bebouwing is in de huidige situatie erg dun is. Indiener e belanghebbende wil dat er een spouwmuur wordt gebouwd om geluidsoverlast te voorkomen.
6. De belanghebbende heeft geen goed beeld van welke overlast te verwachten is. Tijdens de bouw, maar ook de hoeveelheid verkeer wanneer het pand in gebruik wordt genomen. De belanghebbende wil weten op welke wijze zij gecompenseerd gaan worden.

Reactie college zienswijze 2:

1. De projectontwikkelaar en belanghebbende zijn onderling overeengekomen. Hierdoor is dit punt niet meer van toepassing. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van standpunten. Aangrenzend aan de zijde van de belanghebbende komt een blinde gevel en wordt een privacy scherm geplaatst. De projectontwikkelaar zal voldoen aan de wettelijke eisen als het gaat om daglichttoetreding.
2. De projectontwikkelaar en belanghebbende zijn onderling overeengekomen. Hierdoor is dit punt niet meer van toepassing. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van standpunten. Eventuele overlast en vervuiling als gevolg van de bouwfase wordt zoveel mogelijk van tevoren gecommuniceerd of tegengegaan.
3. De projectontwikkelaar en belanghebbende zijn onderling overeengekomen. Hierdoor is dit punt niet meer van toepassing. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van standpunten.
4. De projectontwikkelaar en belanghebbende zijn onderling overeengekomen. Hierdoor is dit punt niet meer van toepassing. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van standpunten.
5. De projectontwikkelaar en belanghebbende zijn onderling overeengekomen. Hierdoor is dit punt niet meer van toepassing. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van standpunten. De projectontwikkelaar zal voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot geluid en isolatiewaarden.
6. De projectontwikkelaar en belanghebbende zijn onderling overeengekomen. Hierdoor is dit punt niet meer van toepassing. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van standpunten. Eventuele overlast en vervuiling als gevolg van de bouwfase wordt zoveel mogelijk van tevoren gecommuniceerd of tegengegaan.

Conclusie:

Deze conclusie leidt tot aanpassingen van de voorlopige omgevingsvergunning. De projectontwikkelaar en belanghebbende hebben een overeenkomst gesloten. Hierdoor ziet de belanghebbende af van toekomstige juridische stappen. Wel zal de projectontwikkelaar voldoen wettelijke minima als het gaat om geluid, isolatie en overlast tijdens de bouwfase.

5) Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijzen zijn de volgende wijzigingen gedaan:

- Het ventilatiesysteem in de parkeergarage wordt ontworpen met de wensen van de belanghebbende in de gedachten.
- Belanghebbende en projectontwikkelaar zijn overeengekomen dat een privacy scherm wordt geplaatst. Hierdoor hebben de bewoners geen inkijk. Daarnaast zal een blinde gevel worden toegepast.