

Gemeenteraad van Papendrecht
Markt 22
3351 PB Papendrecht

Onderwerp: Bestemmingsplan Dijklint – Nota van Inspraak

Geachte leden van de gemeenteraad van Papendrecht,

Als eerste dank voor het mogen inspreken over de invulling van het Dijklint.

Tot voor een jaar geleden leek er een breed gedeeld beeld in de samenleving van Papendrecht te zijn dat de tot Tuin bestemde gronden in het Dijklint helemaal niet bebouwd mogen worden om het open karakter en de beleving van de dijk als landelijk gebied in een verstedelijkte polder te behouden en dat de bijgebouwen daarin niet eens herbouwd mogen worden.

Sinds het begin van dit jaar lijkt echter het college dit gedeelde beeld te hebben verlaten. Het college staat in het vooroverleg positief tegenover de ontwikkeling van (zorg)woningen in het groen, stelt in de nieuwe omgevingsvisie het toevoegen van woningen voor als eerstgenoemde prioriteit voor het Dijklint, geeft in de Nota van Inspraak aan dat met een goede ruimtelijke onderbouwing een of meerdere woningen in de Tuin bij uitzondering voorstelbaar is en dat alles lijkt het college ook nog in overeenstemming met de Dijkvisie te vinden. Het college heeft met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ruime bevoegdheden om hier uitvoering aan te geven zonder verdere instemming van de raad.

Ik kan me niet aan de indruk onttrekken dat zowel de raad als de meerderheid van de samenleving in Papendrecht toch overwegend van mening is dat die groene achtererven onbebouwd moeten blijven en dat ons historische Dijklint geen prooi van ontwikkelaars van woningen mag worden. En dan hebben we het over de specifiek daarvoor bestemde gebieden tot Tuin waar dan niet gebouwd mag worden en de bijgebouwen niet herbouwd mogen worden om daarmee het open landelijke karakter te behouden. Deze als Tuin bestemde gronden vormen de afscheiding van de stedelijke bebouwing. Ter voorkoming van misverstanden, dit gaat dus niet over het normale groen van de erven, tuinen bij de woningen, waar de bestemming Wonen voor geldt.

Op 12 december 2024 is er een raadsvergadering waarin het bestemmingsplan Dijklint ter goedkeuring voorligt, waarmee dan ook de door het college gegeven reacties op de insprekers in de Nota van Inspraak worden goedgekeurd. Daarin staat op pagina 21 bij inspreker 9 dat het college van mening is dat als er met een goede ruimtelijke ordening onderbouwing wordt aangetoond dat een of meerdere woningen wel passen binnen een goede ruimtelijke ordening alsnog woningen in het groen gebouwd kunnen worden. Ondanks dat de Dijkvisie wordt aangehaald kunnen kennelijk andere ruimtelijke onderbouwingen de doorslag geven om toch in het groen te gaan bouwen. In het eerder aangehaalde

voorbeeld van (zorg)woningen zou dat bijvoorbeeld kunnen zijn dat die oude kas in het groen lelijk is en dat de vuurwerkdetailhandel aan de Dijk dan weggaat. Deze andere overwegingen zouden dan ineens zwaarder kunnen wegen dan het behoud van het landelijke gebied en het open karakter van het dijklint, wat het uitgangspunt is van de Dijkvisie.

Met deze reactie op de inspreker geeft het college aan dat het meer dan open staat in BOPA-procedures om in de daarvoor vereiste beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties om die van Tuin op te geven ten gunste van Wonen in het Dijklint. Dit lijkt ook naadloos aan te sluiten op de nieuwe overlegde omgevingsvisie waarin het toevoegen van woningen aan het Dijklint de eerstgenoemde prioriteit is geworden.

Mocht u van mening zijn dat dit niet gewenst is, zeker niet voordat zo een grote beleidswijzigingwijziging eerst goed besproken is in het kader van de nieuwe omgevingsvisie, dan is het aan de raad om deze Nota van Inspraak op 12 december niet goed te keuren dan wel te amenderen.

Keurt de raad het bestemmingsplan Dijklint tezamen met een onveranderde Nota van inspraak goed dan is feitelijk het toevoegen van woningen in het groen vooruitlopende op de nieuwe omgevingsvisie al democratisch gelegitimeerd en zal het mogelijk in de omgevingsvisie als bestaand beleid worden opgenomen.

Kort samengevat is de vraag aan de raad, willen we nu bouwen in het groen van het Dijklint of niet?

Hierbij kan de raad wel bedenken dat als de raad nu niets doet het er de schijn van heeft dat het college gewoon zal beslissen te laten bouwen in het groen en dat er dan amper een weg meer terug is. Het afscheid van het open landelijke karakter van het Dijklint.

Met vriendelijke groet van een bewoner van het dijklint, die overigens een groter financieel belang heeft bij het wel mogen ontwikkelen van Tuin dan bij het behoud van het open karakter van het Dijklint, maar desalniettemin toch voor het behoud van het Dijklint kiest.

BIJLAGEN

Bijgevoegd zijn teksten uit de verschillende documenten als bijlagen.

1. In de **geldende omgevingsvisie** staat dat bij bouwontwikkelingen in het Dijklint de Dijkvisie de basis is.
2. In de **Dijkvisie** staat dat een belangrijk uitgangspunt is het bewaren en versterken van de kwaliteit van de dijk als groen en landschappelijk element in het stedelijk gebied van Papendrecht. Zeker de diepe percelen dragen bij aan de beleving van de dijk als landelijk gebied in een verstedelijkte polder. Daarom is het belangrijk dat de achtererven groen blijven.

Het **bestemmingsplan Dijklint** is een vertaling van de Dijkvisie en geeft een toetsingskader voor de aanvraag van omgevingsvergunningen. De bestemming Tuin is merendeels toegekend aan de tuinen behorende bij woningen waar niet of slechts beperkt bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Dit is gedaan voor het behoud van het open karakter voor deze gebieden.

Bij een eventuele BOPA-procedure moet het plan getoetst worden aan de geldende omgevingsvisie, dus door de daarin opgenomen verwijzing, aan de Dijkvisie.

3. Plankaart met bestemmingen van het **Omgevingsloket**
4. **Vooroverleg** woonzorgcentrum in het groen
5. In de **Nota van Inspraak** geeft het college als reactie dat andere ruimtelijke ordeningsoverwegingen toch belangrijker kunnen zijn dan dat het belangrijk is dat de diepe achtererven groen blijven, zoals de Dijkvisie stelt, en dat het daarom voorstelbaar is dat er toch woningen gebouwd kunnen worden op de als Tuin bestemde locaties. Dat is een beleidswijziging die strijdig is met de Dijkvisie en met de vertaling daarvan in het bestemmingsplan Dijklint.
6. In de nieuwe **Omgevingsvisie** wordt als eerste prioriteit genoemd het toevoegen van woningen aan het Dijklint. Als deze is vastgesteld zullen BOPA-procedures aan deze omgevingsvisie worden getoetst.
7. Mijn **zienswijze op de nieuwe Omgevingsvisie** met als zienswijze om het behoud van het landelijke gebied en het open karakter van het Dijklint als een hogere prioriteit op te nemen dan het toevoegen van woningen aan het Dijklint, zodat daar de toekomstige BOPA's aan worden getoetst.

Omgevingsvisie

DATUM

31 januari 2021

Bouwen in het
dijklint

Het historisch dijklint speelt een belangrijke rol in de identiteit van Papendrecht. Bij bouwontwikkelingen in het dijklint is de Dijkvisie basis. Deze visie doet uitspraken over de ontwikkeling van het dijklint, met behoud van het unieke historische karakter.

Om het dijklint te ontwikkelen in lijn met de Dijkvisie, is een vertaling hiervan naar het omgevingsplan nodig, gecombineerd met een actualisering van het Welstandsbeleid. We stimuleren huidige eigenaren van het dijklint om kwalitatieve verbeteringen te realiseren. De Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid en de Omgevingsdienst worden betrokken bij de vertaling van de Dijkvisie in het omgevingsplan.

Dijkvisie

Vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 2013

het opstellen van de dijkvisie geagendeerd. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het bewaren en versterken van de kwaliteit van de dijk als groen en landschappelijk element in het stedelijk gebied van Papendrecht. De dijkvisie is in het collegeakkoord

DIJKVISIE PAPENDRECHT | 4

Via de doorkijkjes is zicht op achtererven, waar in enkele gevallen ook nog een landelijke invulling aanwezig is, zoals een boomgaard, of een wekje met schapen of geitjes. Zeker de diepe percelen dragen bij aan de beleving van de dijk als landelijk gebied in een verstedelijkte polder. Daarom is het belangrijk dat de achtererven groen blijven.

DIJKVISIE PAPENDRECHT | 47

Bestemmingsplan Dijklint

Tuin

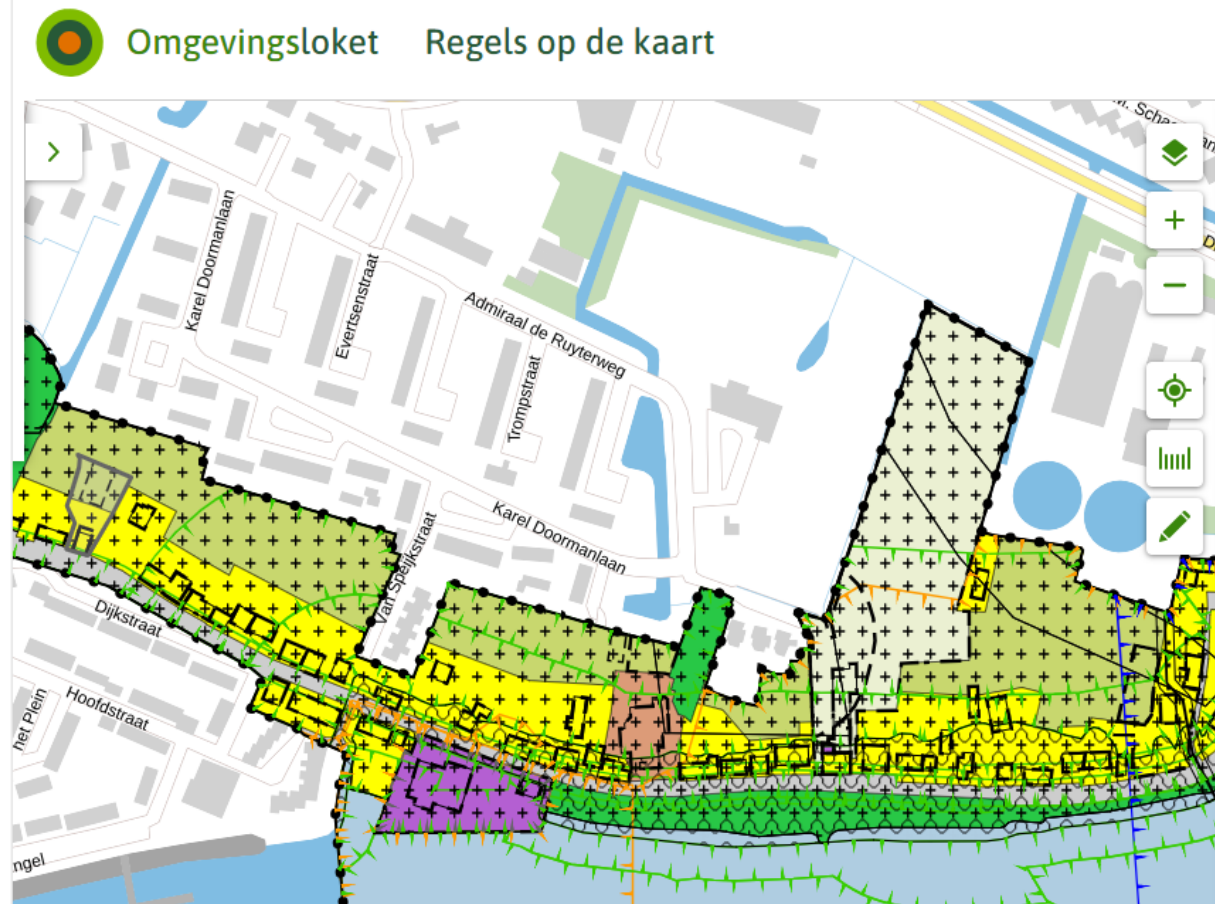
De bestemming 'Tuin' is merendeels toegekend aan de tuinen behorende bij woningen waar niet of slechts beperkt bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Dit is gedaan voor het behoud van het open karakter voor deze gebieden. Aan het Oosteind zijn de huidige bijgebouwen bij woningen positief bestemd door middel van de aanduiding 'bijgebouwen'. Deze mogen echter niet worden uitgebreid of vervangen door nieuwe bouwwerken.

50

op 3 maart 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het bestemmingsplan vormt hiermee een vertaling van de Dijkvisie en geeft een toetsingskader voor de aanvraag van omgevingsvergunningen.

8

Omgevingsloket



Tuin > Onbebouwd als afscheiding van de stedelijke bebouwing voor het behoud van het open landelijke karakter van het dijklint.

Wonen >

Dijklint

Bestemmingsplan Gemeente Papendrecht

meer kenmerken ▼

Ontwerp

ontwerp 05-12-2023 - in voorbereiding

Vooroverleg

Geachte 

U heeft een vooroverleg ingediend over het realiseren van een woonzorgcentrum aan de Kraaihoek 6 in Papendrecht. Hartelijk dank voor het meedenken over de herontwikkeling van dit gebied. We waarderen dat u een initiatief indient en willen u graag informeren over de uitkomst van de bespreking aan de intake tafel op 11 april 2024, evenals over het vervolgproces.

Papendrecht werkt met een intake tafel. Hier worden alle ruimtelijke en maatschappelijke initiatieven gericht op de fysieke leefomgeving besproken en beoordeeld. Diverse adviseurs hebben aan de intake tafel besproken of uw initiatief wenselijk en kansrijk is op de beoogde locatie.

De intake tafel heeft beoordeeld dat het realiseren van een woonzorgcentrum op voorgestelde locatie wenselijk is. De kansrijkheid is afhankelijk van enkele

datum	12 april 2024
behandeld door	
ons kenmerk	2024-0048669
doorkiesnummer	14 078
onderwerp	Terugkoppeling intake tafel

Omgevingsvisie Papendrecht

Versie 26 september 2024

Het dijklint

Het dijklint willen we verder vergroenen en de historische kenmerken en de verbondenheid met de rivier willen we meer benadrukken. De functiemenging aan het dijklint is een voorbeeld voor andere delen van onze gemeente.



Wij stellen de volgende prioriteiten:

- het toevoegen van woningen gebeurt binnen de kaders van de Dijkvisie;
- behoud van beide rijksmonumenten;
- de verbinding tussen het dijklint en de rivier wordt versterkt, door de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van de rivier te vergroten en de verblijfs- en recreatiemogelijkheden te vergroten;
- bij de beoogde dijkversterking, onder voorwaarden, kleinschalige bebouwing toevoegen binnen het dijklint.



4. Hier gaan we voor!

Nota van inspraak en overleg 5 December 2023 (bijlage 1 nota van inspraak)

6. Bestemming 'Tuin'

Inspreker acht het in tegenspraak met de regeling voor bijgebouwen (geen uitbreiding of complete vernieuwing) dat er op sommige percelen in de toekomst wel woningbouw mag plaatsvinden als er een schuur gesloopt wordt.

Nota van Inspraak en Overleg

Bestemmingsplan 'Dijklint'
voorontwerp d.d. 5 december 2023

Gemeente Papendrecht

Pagina 21 en 22, inspreker 9

21

Reactie van het college:

Als er een schuur gesloopt wordt binnen de bestemming 'Tuin' is de bouw van één of meerdere woningen nergens binnen het bestemmingsplan toegestaan. Als met een uitgebreide ruimtelijke procedure met een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat één of meerdere woningen op de betreffende locatie wel passen binnen een goede ruimtelijke ordening is alsnog de bouw van woningen bij uitzondering voorstelbaar. De Dijkvisie Papendrecht wordt aangehaald bij iedere ruimtelijke onderbouwing bij nieuwe ontwikkelingen aan het Dijklint.

Gemeente Papendrecht
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 11
3350 AA Papendrecht

Datum: 2 december 2024

Onderwerp: Zienswijze Omgevingsvisie Papendrecht

Geacht college van Burgemeester en wethouders,

Onderstaand is mijn zienswijze opgenomen over hetgeen is opgenomen onder Het Dijklint op pagina 52 in het **hoofdstuk 4 'Hier gaan wij voor!'**

Het dijklint

Het dijklint willen we verder vergroenen en de historische kenmerken en de verbondenheid met de rivier willen we meer benadrukken. De functiemenging aan het dijklint is een voorbeeld voor andere delen van onze gemeente.



Wij stellen de volgende prioriteiten:

- het toevoegen van woningen gebeurt binnen de kaders van de Dijkvisie;
- behoud van beide rijksmonumenten;
- de verbinding tussen het dijklint en de rivier wordt versterkt, door de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van de rivier te vergroten en de verblijfs- en recreatiemogelijkheden te vergroten;
- bij de beoogde dijkversterking, onder voorwaarden, kleinschalige bebouwing toevoegen binnen het dijklint.

In de **geldende omgevingsvisie** staat dat bij bouwontwikkelingen in het Dijklint de Dijkvisie de basis is.

In de **Dijkvisie** staat dat een belangrijk uitgangspunt is het bewaren en versterken van de kwaliteit van de dijk als groen en landschappelijk element in het stedelijk gebied van Papendrecht. Zeker de diepe percelen dragen bij aan de beleving van de dijk als landelijk gebied in een verstedelijkte polder. Daarom is het belangrijk dat de achtererven groen blijven. Over het toevoegen van woningen wordt met name gesproken over Noordhoek die door nieuwe dijkbebouwing weer onderdeel van het dijklint kan worden.

Het **bestemmingsplan Dijklint** is een vertaling van de Dijkvisie. Over het toevoegen van woningen is het bestemmingsplan helder, er mogen amper tot geen woningen worden toegevoegd.

Strikt houden aan de bestaande bouwvlakken, alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan, geen aantallen woningen erbij, alleen bestaande hoeveelheid en inhoud woningen mag worden herbouwd,

strikte bestemming tuinen toepassen voor het behoud van het open karakter van het Dijklint, geen vervanging dan wel uitbreiding van bijgebouwen en bedrijfsbebouwing mag niet worden omgebouwd tot woningen.

In het **ontwerp Omgevingsvisie** staat nu als eerstgenoemde prioriteit voor het Dijklint het toevoegen van woningen gebeurt binnen de kaders van de Dijkvisie. Dat is een grote beleidswijziging. Dit toevoegen van woningen zal de komende jaren, voordat er weer een nieuw bestemmingsplan Dijklint is gemaakt, gebeuren via BOPA-procedures aangezien het toevoegen van woningen volgens het huidige bestemmingsplan niet is toegestaan. De afwijkingen kunnen dan van alle beperkingen uit het bestemmingsplan Dijklint zijn die bovengenoemd zijn opgesomd zoals bijvoorbeeld geen nieuwe bouwvlakken, geen omzetting naar woningen en niet bouwen op de gronden met bestemming Tuin. Deze plannen voor het toevoegen van woningen worden dan in een BOPA-procedure getoetst aan de nieuwe omgevingsvisie.

Door als eerste prioriteit het toevoegen van woningen te benoemen krijgt het toevoegen van woningen een groter gewicht in een BOPA-procedure bij beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties om bijvoorbeeld die van Tuin op te geven ten gunste van Wonen in het Dijklint. Maar we vinden het behoud van het landelijke gebied en het open karakter van het dijklint in een verder verstedelijkte omgeving nog steeds van groot belang. Dan is deze prioriteitstelling van sec toevoegen van woningen, als die niet verder beperkt wordt dan nu is aangegeven, een bedreiging voor dat behoud. Het open landelijke karakter geven we op als er woningen gebouwd gaan worden in de nu bestemde Tuin.

Wat positiever geformuleerd. Dit omgevingsplan is een uitgelezen kans om het behoud van het groen en het landelijke gebied, het open karakter van het dijklint in een verder verstedelijkte omgeving veilig te stellen voor toekomstige generaties. En dat we dat niet aan op korte termijn gerichte projectontwikkelaars over laten om maar woningen te realiseren. Dit kan door in de prioriteitsstelling ook het behoud van het groene landelijke gebied en open karakter van het Dijklint in een verder verstedelijkte omgeving expliciet als een hogere prioriteit in de omgevingsvisie op te nemen dan het toevoegen van woningen.

Dit is dan een politieke keuze waarbij er nog steeds woningen kunnen worden toegevoegd door bijvoorbeeld af te wijken van aantal en grootte van de bouwvlakken op locaties met bestemming Wonen, het toestaan van omzetting van de bestemming van bedrijfsgebouwen naar wonen, het meer toestaan van splitsen van woningen en het grootschalig ontwikkelen van dijkbebouwing aan Noordhoek met stoepen. Maar dan amper tot niet meer in de daartoe tot Tuin bestemde locaties.

Mijn zienswijze is dus kort samengevat **dat als eerste prioriteit, of in ieder geval als prioriteit, opgenomen wordt: het behoud van het landelijke gebied en van het open karakter van het Dijklint.**

Een mogelijk argument daartegen is dat dit er nu ook min of meer al staat door de aanvulling dat de toevoeging van woningen binnen de kaders van de Dijkvisie zijn.

Dat is echt onvoldoende bescherming van het behoud van het Dijklint. We zien nu al dat het huidige college in de vooroverleggen positief tegenover de ontwikkeling van (zorg)woningen in het groen bestemd als Tuin staat, in de Nota van Inspraak op het bestemmingsplan Dijklint aangeeft dat met een goede ruimtelijke onderbouwing een of meerdere woningen in de Tuin bij uitzondering voorstelbaar is en dat alles ook nog in overeenstemming met de Dijkvisie vindt.

Kennelijk is de Dijkvisie op zich niet genoeg voor het behoud van het landelijke open karakter en heeft het ook bescherming vanuit de Omgevingsvisie. Uiteindelijk wordt in de BOPA-procedures aan deze Omgevingsvisie getoetst. En de toevoeging van woningen zal in de komende jaren door BOPA-procedures worden gerealiseerd. Mijn voorgestelde toevoeging is dan ook van groot belang.

Met vriendelijke groet,