

Papendrecht, 24-06-2025

Raadsgriffie, Gemeente Papendrecht,

Postbus 11, 3350 AA Papendrecht

griffie@papendrecht.nl

Ontwikkeling De Centrale aan de Rembrandtlaan

Geachte dames en heren van de gemeenteraad van Papendrecht,

Deze brief ontvangt u vanuit de klankbordgroep die ontstaan is n.a.v. de ontwikkelingen op het terrein van de voormalige Opel Centrale (Rembrandtlaan 1 te Papendrecht). Wij vertegenwoordigen circa 30 huishoudens die bezorgd zijn over de beoogde ontwikkelingen aldaar. Indien gewenst lichten we de bezwaren uit de buurt graag toe.

Sinds de eerste “participatieavond” (18 april 2023) van de ontwikkeling op het terrein van de voormalige Opel Centrale is de onrust in de buurt tot schrikbarende hoogte gestegen. De plannen die daar toe gepresenteerd zijn leiden tot een onacceptabele overlast en aantasting van het woongenot van de omwonenden. De aanpassingen van de plannen die gepresenteerd zijn op de tweede en derde participatieavonden hebben niet geleid tot veel verbeteringen. De probleem punten worden vooral verschoven maar niet opgelost. Hieronder zullen we in het kort en niet uitputtend de bezwaren die leven in de buurt tegen de beoogde plannen opsommen.

Voor de duidelijkheid: het overgrote deel van de omwonenden is niet tegen woningbouw op deze locatie maar de disproportionaliteit en de gevolgen daarvan veroorzaken alle problemen en frustratie.

Participatie proces:

Op 21 mei 2025 hebben veel omwonenden de participatie avond bijgewoond Bij de Centrale in Papendrecht. Alhoewel dit de 3^e participatieavond wordt genoemd is er wat ons betreft van echte participatie weinig te merken.

De eerste twee avonden waarom rommelig van opzet, geen plenaire ontvangst of toelichting, geen gezamenlijke discussie en zeker geen participatieavond te noemen. Deze laatste avond was de toelichting op de plannen qua vorm een stuk beter georganiseerd. Maar het was vooral een uitleg waarom de plannen zijn zoals ze zijn en bij vragen of bezwaren werd vooral naar onmogelijkheden, gebruikte normen of richtlijnen en financieringsproblemen gewezen.

In het kader van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt expliciet ingezet op vroegtijdige en serieuze participatie van belanghebbenden. Ook de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) benadrukt het belang van participatie als kwaliteitscriterium voor gebiedsontwikkeling. Er was nauwelijks ruimte voor invloed van bewoners, terwijl participatie moet bijdragen aan betere besluitvorming en draagvlak. Het ontbreken van interactieve dialoog

en een échte open houding richting alternatieven doet afbreuk aan de legitimiteit van het proces.

Rol van de gemeente:

De rol van de gemeente in het proces is teleurstellend. Ze beïnvloedt de plannen (bijvoorbeeld ongewenst toevoegen 2^e ingang aan de van Ruysdaelstraat, blokkeren verplaatsing ingang parkeergarage naar de Rembrandtlaan) zonder ooit enig contact te hebben gezocht met de omwonenden. Als de gemeente informatie ingewonnen had bij omwonenden was gebleken dat niemand in de buurt op de plannen in deze vorm zit te wachten. In stukken van de gemeente (WOO verzoek van 8 maart 2025) blijkt dat de gemeente zelf het bouwvolume ook te groot vindt alleen heeft dat niet tot aanpassing van de plannen geleid. Ook heeft de gemeente de voorkeur uitgesproken voor grondgebonden woningen (WOO verzoek stuk 03, 8 maart 2025), daar voldoet dit plan absoluut niet aan. De gemeente weet dat dit plan de huidige parkeernorm niet haalt (WOO verzoek stuk 05, 8 maart 2025) en toch wordt dit plan aan de buurt voorgeschoteld.

Dit geeft de indruk dat de gemeente er vooral op uit is dit veel te grote complex door te duwen zonder rekening te houden met de belangen van de huidige bewoners van de buurt. Het is juridisch onwenselijk en bestuurlijk onverantwoord om plannen door te zetten die op essentiële onderdelen afwijken van het eigen beleidskader, zonder dat hier voldoende motivering of compensatie tegenover staat. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht, Awb) en het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb).

Bouwvolume:

Het bouwvolume van getoonde complex is veel te groot. Hierdoor valt het gebouw uit de toon ten opzichte van de bestaande bebouwing qua hoogte, woningdichtheid, massa en stijl. Dit leidt tot verminderd gevoel van intimiteit of verbondenheid van de bewoners met onze wijk en geeft onevenredig veel extra overlast. De aanpassen van het bouwvolume van 82 naar 50 lost onderstaande problemen grotendeels op. Dat is ook het getal waar de gemeente ooit vanuit is gegaan. De gemeente geeft zelf ook aan dat de woningdichtheid op de beoogde locatie te hoog wordt en niet overeenkomt met de bebouwingsdichtheid in Papendrecht, (WOO verzoek stuk 10, 8 maart 2025) en dat het aantal woningen op deze locatie als te zwaar wordt gezien, een significant kleiner aantal woningen zal minder druk geven op de locatie en leidt ook tot vermindering van het aantal gevraagde parkeerplaatsen (WOO verzoek stuk 15, 8 maart 2025). De gemeente geeft aan dat de parkeernormnota 2018 als uitgangspunt gebruikt dient te worden (WOO verzoek stuk 10, 8 maart 2025) en daar voldoet het plan ook niet aan.

Het voorgenomen complex met 82 appartementen over 7 bouwlagen wijkt zodanig af van het bestaande bebouwingsbeeld dat er sprake is van een aantasting van de stedenbouwkundige structuur. Het plan botst hiermee met de goede ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo – nu Omgevingswet) en

relevante jurisprudentie van de Raad van State over “harmonieuze inpassing” en “aansluiting bij het karakter van de omgeving” (bijv. ECLI:NL:RVS:2019:2991).

Bouwhoogte:

De bouwhoogte van 7 verdiepingen is veel te hoog en geeft veel te veel overlast in de omgeving (privacy verlies, schaduwvorming en verlies aan daglicht). Bij reductie van het aantal woningen is die hoogte absoluut niet nodig.

Schaduwvorming en verlies aan daglicht:

Het te grote en hoge gebouw zal zonlicht blokkeren, zeker in de koude maanden, waardoor omliggende woningen, tuinen of openbare ruimten minder daglicht ontvangen. Dit heeft een negatieve invloed op het woongenot, gezondheid en energieverbruik van de huidige bebouwing.

Privacy verlies:

Dit te grote en hoge gebouw zorgt voor onacceptabel privacy verlies, vanuit het gebouw zullen zeker 30 woningen veel minder privacy hebben wat een gevoel van inbreuk op de persoonlijke levenssfeer zeer negatief gaat beïnvloeden. Dit komt vooral door de vele balkons in de richting van de bestaande bebouwing en de inblik van de hogere bouwlagen in de tuinen en kamers van de buurt.

Geluidsdruk en geluidshinder:

Doordat er veel balkons uitkijken op bestaande huizen zal er zeker in de zomermaanden veel extra geluidshinder optreden in de nu relatief rustige achtertuinen. Ook de hoeveelheid extra auto's, brommers en ander verkeer zal veel meer geluidshinder opleveren. Zeker nu de ingang van de parkeergarage en een onnodige extra tweede ingang van het gebouw in de van Ruysdaelstraat zijn geprojecteerd.

Verkeersdruk:

De verkeersdruk op de wijk neemt onacceptabel toe door de projectering van de ingang van de parkeergarage aan de Jacob van Ruysdaelstraat. Al het verkeer naar en van het gebouw moet via de van Ruysdaelstraat, Vermeerstraat en van Goghlaan. De kruising van de van Ruysdaelstraat en Jan Steenlaan is nu al een druk en gevaarlijk punt met de kruising van bussen, fietsers, scooters, voetgangers en auto's op een heel klein oppervlak. Dit vraagt om meer ongelukken en overlast. De inrit/uitrit van de parkeergarage moet naar de Rembrandtlaan, die is veel rustiger en overzichtelijker. Als de ingang komt waar nu de ingang zit naar de parkeerplaats van DHL wordt die ook niet te dicht bij de rotonde van de Rembrandtlaan geplaatst. In de huidige situatie zijn ook twee inritten van het tankstation nabij de rotonde gepositioneerd dus wat ons betreft is het argument van de gemeente niet valide.

Parkeerproblemen:

De parkeerdruk in de wijk is de laatste jaren extreem toegenomen. Vaak is er geen parkeerplaats meer beschikbaar en wordt er buiten de daartoe bestemde parkeervoorzieningen geparkeerd zoals trottoirs, groenvakken, gras, etc.. Bijvoorbeeld door de verhuur aan buitenlandse werknemers in de flat aan de van Ruysdaelstraat en het steeds meer parkeren van bedrijfsbussen en

aanhangers is er nu al een groot probleem. Als er dan een enorm gebouw bijkomt met 82 appartementen waar geen werkbussen en elektrische auto's in de parkeergarage geparkeerd mogen worden gaat dit tot een nog meer onacceptabele parkeerdruk leiden in de buurt. Dit staat nog los van de extra parkeerdruk door bezoekers die ook niet in de parkeergarage kunnen parkeren. Ook die gaan in de buurt parkeren waar al geen plaats meer is.

De Parkeernormennota Papendrecht 2018 hanteert, afhankelijk van locatie, normen tussen de 1,7 en 2,5 parkeerplaatsen per woning voor grondgebonden woningen in woonwijken. De norm van 1,0 parkeerplaats per woning die in de planvorming wordt gehanteerd is niet conform dit beleidskader en ook niet in overeenstemming met de geldende CROW-richtlijnen. Het eenzijdig vooruitlopen op een eventuele versoepeling van deze normen is ruimtelijk juridisch onverdedigbaar en zal waarschijnlijk geen stand houden bij bezwaar of beroep, nu dit niet berust op vastgesteld beleid.

Bovendien is het feit dat de geplande parkeergarage niet geschikt is voor werkbussen en elektrische voertuigen een evident tekort in de functionele uitvoerbaarheid van het plan (artikel 3.1.6 Bro). Het ontbreken van volwaardige parkeeroplossingen voor bewoners én bezoekers leidt tot onevenredige parkeerdruk in de omgeving, in strijd met het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4, lid 2 Awb).

Tweede ingang complex aan de van Ruysdaelstraat:

Tot onze grote schrik zien wij in de plannen een extra ingang van het gebouw aan de van Ruysdaelstraat. Deze onnodige ingang zal veel extra verkeersbewegingen en voetgangers veroorzaken. Ook zullen bewoners en bezoekers van het gebouw eerder in de buurt parkeren omdat dit dichterbij de ingang is en omdat de parkeergarage snel vol is. De buurt kan geen extra parkeerdruk meer hebben. Het argument van de gemeente dat de buurt daardoor levendiger wordt is voor ons irrelevant. Wij vinden onze buurt nu al levendig zat, meer levendigheid leidt vooral tot meer overlast.

Groen aan de achterzijde van het gebouw:

Goed dat er veel aandacht is voor een groenstrook aan de Rembrandtlaan maar daar hebben wij als buurtbewoners niets aan. Wij vragen om een groene buffer aan de achterzijde van het gebouw aan de kant van de bestaande woningen. Zodoende zien we gelijk veel minder van deze ontwikkeling.

Kortom: Laat door de ontwikkelaars een nieuw beter plan met maximaal 50 woningen ontwikkelen vooral aan de kant van de Rembrandtlaan. In deze huidige vorm komt er nooit consensus met de buurt en zal leiden tot een jarenlang juridisch gevecht.

Namens de omwonenden Bij de Centrale,