



Van den Berg

ruimtelijke ordening

Griffie

Van den Berg
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90
EMAIL info@vdberg-ro.nl
WEB www.vdberg-ro.nl

KVK 51692422
IBAN NL11RAB00145571831
BTW NL850130116B01

AANTEKENEN

Gemeenteraad van Papendrecht
Postbus 11
3350 AA PAPENDRECHT

Datum: 30 januari 2024
Bijlage: 1
Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Dijklint"

Geachte leden van de raad,

Namens mijn opdrachtgever, mevrouw [REDACTED], wonende op het adres [REDACTED] te Papendrecht, breng ik hierbij een zienswijze naar voren over het ontwerpbestemmingsplan "Dijklint", zoals dat van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor iedereen ter inzage ligt.

Mijn opdrachtgever is mede-eigenaar van de percelen en de bebouwing op [REDACTED] en [REDACTED] in Papendrecht. Deze percelen zijn kadastraal bekend gemeente sectie [REDACTED]. Mijn opdrachtgever is daarom belanghebbende bij het ontwerpbestemmingsplan "Dijklint".

Mijn opdrachtgever voelt zich nauw betrokken bij het in stand houden - en waar mogelijk het verbeteren - van de ruimtelijke kwaliteiten van het dijklint van Papendrecht. Zij spant zich op verschillende manieren in om hieraan een bijdrage aan te leveren.

Over het voorontwerpbestemmingsplan "Dijklint" heeft mijn opdrachtgever een inspraakreactie ingediend. In deze reactie heeft mijn opdrachtgever haar twijfels en zorgen uitgesproken over de vraag of met de inhoud van dit bestemmingsplan een bijdrage levert aan het behoud van de kwaliteiten voor dit dijklint. De beantwoording van de inspraakreactie nemen deze zorgen helaas niet weg.

Beperking bijbehorende bouwwerken en verharding in bestemming "Tuin"

Met haar inspraakreactie heeft mijn opdrachtgever verzocht om locaties met landschappelijke waarden en/of natuurwaarden zodanig te bestemmen dat hierop niet kan worden gebouwd en dat er eveneens geen verharding mag worden aangebracht. Concreet is gevraagd om daarvoor de regels van de bestemming "Tuin" aan te passen.

In de beantwoording van dit deel van de inspraakreactie, meldt het college dat de bestemming "Tuin" is toegekend aan gronden die grenzen aan landschappelijke elementen. In de planregels is bepaald dat binnen deze bestemming enkel andere bouwwerken zijn toegestaan met een hoogte van 2 meter. Voor de uitvoering van werkzaamheden (niet zijnde bouwwerken), zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van verharding, zijn geen regels of voorwaarden opgenomen.

Deze wijze van bestemmen leidt ertoe dat binnen de bestemming "Tuin" vergunningsvrij bouwwerken zijn toegestaan én dat er onbeperkte mogelijkheden zijn voor het aanbrengen van verharding. Dit zal volgens mijn opdrachtgever leiden tot een onacceptabele aantasting van de kwaliteiten van het gebied. Om deze reden is het naar het oordeel van mijn opdrachtgever noodzakelijk dat de mogelijkheden hiervoor worden ingeperkt.

In de inspraakreactie heeft mijn opdrachtgever hetzelfde verzoek gedaan. Naar de mening van burgemeester en wethouders bestaat er geen aanleiding om mogelijkheden voor de realisatie van bebouwing en het aanbrengen van verharding binnen de bestemming "Tuin" te beperken. Volgens het college zou het beperken van de bouwmogelijkheden binnen de bestemming betekenen dat de eigenaren van deze percelen ten opzichte van huidige bouwmogelijkheden worden beperkt. Dit past naar het oordeel van het college niet in de geest van de Omgevingswet, past dit niet bij de doelstellingen van de bestemming "Tuin". Verder vindt het college dat dit niet in de lijn is met de Omgevingsvisie van Papendrecht.

Als reactie op het voorgaande wil mijn opdrachtgever het volgende onder uw aandacht brengen.

De aanleiding om een nieuw bestemmingsplan voor het Papendrechtse dijklint te maken, is het feit dat de regels in de nu geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen divers zijn en niet gebaseerd op het beleid zoals geformuleerd in de Dijkvisie, zo stelt paragraaf 1.1 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het volgens deze plantoelichting wenselijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen met één actuele en uniforme regeling voor het gehele dijklint. Voor zover als mogelijk krijgen de 10 karakteristieken een vertaling in het bestemmingsplan door middel van een op het gebied toegesneden bestemmingsregeling, aldus de plantoelichting.

De Dijkvisie hanteert als uitgangspunt het bewaren en versterken van de kwaliteit van de dijk als groen en landschappelijk element in het stedelijk gebied van Papendrecht. De visie stelt dat het doel is de waarde van het Papendrechtse dijklint te koesteren en versterken. De Dijkvisie geeft daarom aan dat één van de karakteristieken van het dijkling is dat de inrichting van privé-erven bijdraagt aan een groen en landschappelijk dijklint. Daarbij stelt de visie dat groen draagt in sterke mate bijdraagt aan die landschappelijkheid. Deze karakteristiek geeft naar de mening van mijn opdrachtgever aanleiding om beperkingen te stellen aan bebouwing en verharding en groen binnen het plangebied van het dijklint van Papendrecht. De kwaliteiten van het gebied dienen zwaarder te wegen dan het ongelimiteerd bieden van mogelijkheden voor het maken van bebouwing en verharding.

De Omgevingswet heeft onder andere de doelstelling om de leefomgeving centraal te stellen. In deze doelstelling past het om eisen te stellen hoe het gebied van het Dijklint wordt ingericht en om daar zo nodig beperkingen aan te stellen.

Gelet op de doelstellingen van de Dijkvisie Papendrecht en gelet op de doelstellingen van de Omgevingswet zijn er valide redenen om beperkingen te stellen aan het realiseren van bebouwing en het aanleggen van verharding binnen de bestemming "Tuin".

Daarom is het verzoek om bij vaststelling van het bestemmingsplan de volgende aanpassingen in de regels van de bestemming "Tuin" door te voeren:

- Het uitsluiten van mogelijkheden om vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken te realiseren;
- Het verbieden van het aanbrengen van verharding.

Ligging bestemming "Tuin"

Mijn opdrachtgever constateert dat de wijze van bestemmen van de woonpercelen binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan van elkaar verschilt. Aan het Oosteind en aan de Visschersbuurt bevindt zich een groot aantal diepe tuinen. De achterste delen van deze tuinen zijn bestemd als "Tuin". Deze manier van bestemmen doet naar de mening van mijn opdrachtgever in beginsel recht aan de ter plaatse aanwezige situatie, aangezien daarmee in zekere mate worden voorkomen dat deze locaties volledig worden bebouwd. Wel is het daarbij van belang dat de mogelijkheden voor bebouwing en verharding binnen de bestemming "Tuin" worden beperkt, zoals hiervoor in deze zienswijze is aangegeven.

Aan het Westeind is sprake van een vergelijkbare situatie met het Oosteind en de Visschersbuurt. Ook aan het Westeind zijn over het algemeen diepe tuinen aanwezig. In tegenstelling tot de situatie aan het Oosteind en de Visschersbuurt, zijn veel tuinen aan het Oosteind volledig voor "Wonen" bestemd. Dit leidt naar het oordeel van mijn opdrachtgever ertoe dat onevenredig veel mogelijkheden worden voor de realisatie van bebouwing en verharding. Dit doet geen recht aan het groene karakter van het gebied.

Het verzoek aan uw raad is om bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Dijklint" de wijze van bestemmen van de woonpercelen aan het Westeinde te aan te passen en deze meer in overeenstemming te brengen met de manier waarop de woonpercelen aan het Oosteinde en de Visschersbuurt zijn bestemd. Concreet betekent dit dat de achterste delen van de woonpercelen aan het Westeind bestemd dienen te worden als "Tuin".

Westeind 178

Hoveniersbedrijf

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het positief bestemmen van een hoveniersbedrijf op het perceel Westeind 178, welk perceel zeer nabij het eigendom van mijn opdrachtgever ligt.

Met voorliggend bestemmingsplan voorziet in het voor de eerste maal positief bestemmen van het op Westeind 178 gevestigde bedrijf. De geldende beheersverordening "Woongebied" geeft namelijk aan de locatie Westeind 178 enkel een woonbestemming heeft, waarop de vestiging van een hoveniersbedrijf in het geheel niet is toegestaan. Derhalve gaat het hier om de legalisering en planologische nieuwvestiging van een hoveniersbedrijf.

Het bestemmingsplan "Dijklint" heeft een conserverend karakter en zou daarom geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. Daarnaast draagt de nieuwvestiging van een hoveniersbedrijf niet bij aan de doelstelling om de kwaliteit van de dijk te bewaren en te versterken. Zo bevat de toelichting geen onderbouwing waarom de vestiging van dit hoveniersbedrijf past binnen de Dijkvisie Papendrecht.

Deze legalisatie is opvallend, aangezien de vestiging van een hoveniersbedrijf niet passend is in een gebied dat overwegend uit woningen bestaat. Het is niet uit te sluiten dat de woningen in de directe omgeving hinder ondervinden van de bedrijfsvoering van een hoveniersbedrijf.

Uit de toelichting blijkt niet dat er gericht onderzoek is gedaan naar de effecten van de bedrijfsvoering van een hoveniersbedrijf op de omgeving. Slechts op basis van aannames en veronderstellingen worden geconcludeerd dat het aspect milieuhinder de beoogde ontwikkeling op Westeind 178 niet in de weg staat.

Naar aanleiding van de door mijn opdrachtgever ingediende inspraakreactie, stellen burgemeester en wethouders dat slechts om een kleinschalig hoveniersbedrijf gaat en dat dit bedrijf enkel onder beperkingen en voorwaarden is toegestaan. Kennelijk wijst het college dan naar de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 15.5.3 van de planregels. Naar het oordeel van mijn opdrachtgever zijn deze voorwaarden voor een belangrijk deel niet handhaafbaar. Zo is niet duidelijk op welke wijze de voorwaarde wordt gehandhaafd dat de activiteiten geen ernstige c.q. onevenredige hinder mogen opleveren voor de directe woonomgeving en geen ernstige afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt en de woning.

Het is onduidelijk wat de beweegredenen zijn van het gemeentebestuur om de vestiging van een hoveniersbedrijf op Westeind 178 toe te staan. Ook wordt naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie hierover geen duidelijkheid gegeven.

Inmiddels maakt het hoveniersbedrijf geen gebruik meer van de locatie Westeind 178. Het bedrijf is namelijk verhuisd naar de locatie Sopraanweg 8 in Sliedrecht. Daarom bestaat er geen noodzaak meer om op de locatie Westeind 178 een hoveniersbedrijf toe te laten. Daarom is het verzoek om bij vaststelling van het bestemmingsplan de functie-aanduiding "hovenier" van het perceel Westeind 178 te verwijderen.

Bestemming "Tuin"

Volgens de geldende beheersverordening "Woongebied" heeft een deel van het perceel Westeind 178 de bestemming "Tuin". In het voorliggende bestemmingsplan heeft het perceel nu volledig een woonbestemming. Onduidelijk is waarom de bestemming van dit perceel is veranderd, het bestemmingsplan bevat geen argumentatie of onderbouwing van deze aanpassing.

Als gevolg van het volledig bestemmen van het perceel Westeind 178 ontstaan ter plaatse planologische mogelijkheden op deze locatie negatieve invloed kunnen hebben voor de waarden van het dijklint. Tegelijkertijd bestaat er geen dringende noodzaak om het perceel Westeind 178 volledig te bestemmen voor wonen. Daarom is het verzoek van mijn opdrachtgever om de bestemming van het perceel Westeind 178 in overeenstemming te brengen met de vigerende beheersverordening. Dit betekent dat het noordelijk van deze locatie bestemd dient te worden als "Tuin".

Westeind 182

Mijn opdrachtgever heeft in inspraakreactie aandacht gevraagd voor de situatie op de locatie Westeind 182. Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft het college aangegeven dat de bebouwing op de locatie is gelegaliseerd met een omgevingsvergunning, deels het uitvoeren van een verbeterslag en deels doordat de gemeente heeft afgezien van de verplichting tot sloop.

Hoewel mijn opdrachtgever destijds betrokken was bij deze handhavingskwestie op het perceel, is mijn opdrachtgever naar haar weten niet geïnformeerd over de wijze waarop de situatie is gelegaliseerd. Daarom heb ik namens mijn opdrachtgevers gevraagd om de relevante documenten van dit dossier toe te sturen, zodat mijn opdrachtgever zicht krijgt op de wijze waarop één en ander is gelegaliseerd. Een afschrift van dit verzoek is bijgevoegd.

Daarom behoudt mijn opdrachtgever zich het recht voor om ten aanzien van de situatie op Westeind 182 deze zienswijze aan te vullen op basis van de nog van het college te ontvangen documenten.

Westeind 202

Het perceel Westeind 202 is door de gemeente verkocht aan de huidige eigenaar. Dit perceel grenst direct aan het eigendom van mijn opdrachtgever. Naar aanleiding van de inspraakreactie van mijn opdrachtgever meldt u dat het uitgangspunt is om ter plaatse een woonbestemming te realiseren.

In de inspraakreactie heeft mijn opdrachtgever gemeld dat op de locatie van moestuinen nabij Westeind 202 een groot oppervlakte stenen verharding is aangebracht ten behoeve van een parkeerplaatsen. Dergelijke werkzaamheden doen naar het oordeel van mijn opdrachtgever geweld aan de kwaliteiten van het Papendrechtse dijklint. De locatie van deze verharding heeft volgens de geldende Beheersverordening Woongebied de bestemming "Recreatie" met de aanduiding "volkstuin". Deze beheersverordening staat deze verharding niet toe, aangezien deze de verharding niet ten dienste staat van het gebruik van de volkstuinten. De verharding is derhalve in strijd met de geldende beheersverordening aangebracht is.

Zonder nadere motivering of onderbouwing bestemt het ontwerpbestemmingsplan de gronden op Westeind 202 nu volledig voor "Wonen". Daarmee wekt het gemeentebestuur de indruk dat deze illegale verharding zonder nadere motivatie wordt gelegaliseerd. Daarom kan deze locatie niet zondermeer bestemd worden voor wonen. UW raad wordt daarom verzocht om deze verharding weer te bestemmen ten behoeve van de volkstuinten en zo nodig handhavend op te treden tegen de aangebrachte verharding.

Nadere informatie

Als u behoefte heeft aan nader overleg naar aanleiding van deze zienswijze, kunt u vanzelfsprekend contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,
Van den Berg | Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.



John van den Berg MSc

Bijlage: afschrift verzoek om informatie Westeind 182 te Papendrecht



Van den Berg
ruimtelijke ordening

College van burgmeester en wethouders
van de gemeente Papendrecht
Postbus 11
3350 AA PAPENDRECHT

Van den Berg
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90
EMAIL info@vdberg-ro.nl
WEB www.vdberg-ro.nl

KVK 51692422
IBAN NL11RAB00145571831
BTW NL850130116B01

Datum: 30 januari 2024
Onderwerp: Verzoek om informatie

Geacht college

Namens mijn opdrachtgever, mevrouw [REDACTED], wonende op het adres [REDACTED] te Papendrecht, verzoek ik u hierbij informatie toe te sturen over de vergunningssituatie op te Papendrecht. Dit verzoek licht ik hieronder nader toe.

Mijn opdrachtgever heeft een zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan "Dijklint", zoals dat van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor iedereen ter inzage ligt. In deze zienswijze vraagt zij aandacht voor de vergunningssituatie op Westeind 182 te Papendrecht.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van mijn opdrachtgever over Westeind 182 geeft het college aan dat de bebouwing op deze locatie is gelegaliseerd met een omgevingsvergunning, deels het uitvoeren van een verbeterslag en deels doordat de gemeente heeft afgezien van de verplichting tot sloop.

Hoewel mijn opdrachtgever destijds betrokken was bij deze handhavingskwestie op het perceel, is mijn opdrachtgever naar haar weten niet geïnformeerd over de wijze waarop de situatie is gelegaliseerd. Daarom verzoek ik u namens mijn opdrachtgevers gevraagd om de relevante documenten van dit dossier toe te sturen, zodat mijn opdrachtgever zicht krijgt op de wijze waarop één en ander is gelegaliseerd.

Met vriendelijke groet,
Van den Berg | Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.

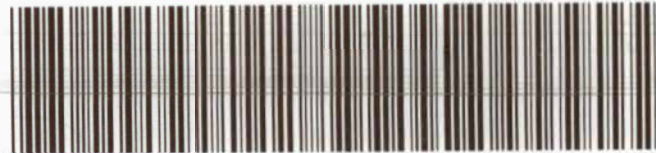

John van den Berg MSc



Van den Berg
ruimtelijke ordening

R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €9.8
51 gr.

D
PostNL
172834 30-01-2024 15:35
NL



3SRPKS377203174

3350AA 11

't Rond 9 4285 DE Woudrichem

3350AA
15 – Feb

11
3174

Overname: **31-Jan**