

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Veerpromenade-Markt' ontwerp d.d. 31 augustus 2022

Gemeente Papendrecht

1. INLEIDING

In deze Nota van Zienswijzen worden de zienswijzen die zijn ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan "Veerpromenade-Markt" 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 is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Overleg Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerpbestemmingsplan "Veerpromenade-Markt" is op 6 juli 2022 toegezonden aan de overleginstanties als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met het verzoek vóór 17 augustus 2022 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 donderdag 8 september 2022 tot en met woensdag 19 oktober 2022 voor een ieder 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 kon een ieder in de bovengenoemde periode een zienswijze naar voren brengen. Ook zijn ca. 400 direct omwonenden per brief geïnformeerd.

3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ontvangen, waarvan 1 zienswijze is ondertekend door 8 personen. Eén van deze personen heeft ook op persoonlijke titel een zienswijze ingediend. Twee zienswijzen zijn identiek, reden waarom de bezwaren van de indieners 2 tot en met 11 gezamenlijk zijn beantwoord.. Alle zienswijzen zijn schriftelijk ingediend binnen de periode van terinzagelegging. De zienswijzen van indieners zijn ontvankelijk.

4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

Indiener	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	

De zienswijzen zijn hieronder verkort weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Zienswijze indiener 1:

Reactie a:

Bij een wijziging van de bouwhoogte van maximaal 9 meter naar maximaal 27 meter wordt het uitzicht en de bezonning op een onaanvaardbare wijze aangetast. Dit zal het woonplezier zeer ernstig schaden.

Beantwoording a:

Het uitzicht van omwonenden zal afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan veranderen. Dit ten opzichte van de huidige situatie, maar ook ten opzichte van de nu geldende beheersverordening. Bij de bepaling van de situering en de bouwhoogte heeft het college een afweging gemaakt tussen de belangen van omwonenden op het gebied van uitzicht/woongenot, de belangen van woningzoekenden, het programma/de bouwopgave en de verhouding en bouwmassa van het gebouw in relatie tot het stadscentrum. Het college heeft getracht door een zorgvuldige inpassing van het gebouw de aantasting van uitzicht en woongenot zoveel mogelijk te beperken, onder meer door ruime afstand te bewaren tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing, het bouwvolume te maximeren en langs de Veerweg de bouwlagen boven de plint terug te laten springen. Dat desondanks uitzicht verloren gaat, is helaas in een druk land en in het centrum van een gemeente niet altijd te vermijden.

Ook ten aanzien van afnemende bezonning is het college zich ervan bewust dat nieuwbouw gevolgen zal hebben voor de bestaande bebouwing. Ten behoeve van dit plan is een bezonningsstudie uitgevoerd om na te gaan welke nadelige gevolgen er zijn voor omwonenden. Uit de resultaten blijkt dat er sprake is van een toename van schaduwwerking, maar voor de woning van de indiener is dit minimaal. Bovendien hanteert de gemeente Papendrecht TNO-normen ten behoeve van bezonning, hier is aan voldaan. De bezonningsstudie is opgenomen als bijlage bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. De bezonning wijzigt naar het oordeel van het college niet in onaanvaardbare mate door de realisatie van het woongebouw. Om die reden wordt geen zwaarder gewicht toegekend aan het behoud van bestaande bezonning, dan aan het belang van het voorzien in extra woningen.

Conclusie a:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie b:

Door de wijziging van de bouwhoogte zal er mogelijk windhinder optreden.

Beantwoording b:

Het college heeft geen reden om aan te nemen dat van windhinder sprake zal zijn. Ten behoeve van dit plan is een quickscan windklimaat uitgevoerd d.d. 8 september 2021. De resultaten van dit onderzoek laten zien dat het risico op windhinder en gevaar voor de directe omgeving van het gebouw laag is. Voor zover sprake is van een verhoogd risico is dit niet direct gerelateerd aan de beoogde nieuwbouw. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie b:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie c:

Door de wijziging van de bouwhoogte zal waardevermindering van de woningen het gevolg zijn.

Beantwoording c:

Bewoners die van mening zijn dat de waarde van hun woning daalt ten gevolge van de bestemmingswijziging kunnen, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een separaat verzoek indienen om vergoeding van planschade. Meer informatie over planschadevergoeding vindt u terug op de gemeentelijke website.

Conclusie c:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie d:

Bewoners zijn het niet eens met de wijziging van de bouwhoogte van maximaal 9 meter naar maximaal 27 meter.

Beantwoording d:

De bouwhoogte van 9 meter was gelijk aan het voormalige Van der Kevie pand dat in 2012 is gesloopt. Aanvankelijk is getracht een plan te ontwikkelen dat deze oorspronkelijke bouwhoogte respecteerde. Op dat moment bestond nauwelijks behoefte aan woningen. Deze plannen bleken echter economisch niet uitvoerbaar. Nadien is de vraag naar woningen sterk toegenomen, terwijl waar het aantal beschikbare locaties voor binnen de gemeente beperkt is. Het college acht het van belang om de schaarse (centrum)locaties optimaal te benutten. Ook vanuit stedenbouwkundig opzicht is het volgens het college wenselijk om aan de pleinzijde een bouwmassa te realiseren die beter aansluit op de overige bebouwing rondom het plein.

Conclusie d:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie e:

Bewoners stellen dat een andere invulling van het zogenaamde voormalig Kevie-terrein economisch haalbaar is.

Beantwoording e:

Hoewel economische uitvoerbaarheid mee heeft gewogen in de keuze voor een groter bouwvolume, vormen de betere benutting van de locatie en de betere stedenbouwkundige inpassing de primaire motivatie.

Conclusie e:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie f:

Bewoners zijn het niet eens met betrekken van een brede vertegenwoordiging in het participatieproces en voelen zich niet gehoord.

Beantwoording f:

Dat wij in het participatietraject ervoor hebben gekozen om zoveel mogelijk verschillende belanghebbenden te spreken, wil niet zeggen dat de direct omwonenden in dit traject niet zijn gehoord. Bewoners zijn op diverse momenten in de gelegenheid geweest om reactie te geven op de voorgenomen bestemmingswijziging en hebben van die mogelijkheid ook gebruik gemaakt. Zo hebben omwonenden onder andere hun mening naar voren gebracht op een beeldvormende vergadering op 11 mei 2020 in theater De Willem, naar aanleiding van een flyer actie van een betrokkene medio mei 2021 met 56 schriftelijke reacties tot gevolg, bij een bewonersavond op 7 september 2021, in participatiesessies en op inspraakmomenten. Deze reacties hebben ook geleid tot aanpassingen van het plan. Het is echter onze taak om alle belangen te wegen. Het is daarbij gebleken dat het niet mogelijk om aan alle reacties volledig tegemoet te komen.

Conclusie f:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijzen indieners 2 tot en met 11:

Reactie g:

Indieners twijfelen of de woningen voor starters worden gerealiseerd. De ruimte waarin een en ander gerealiseerd zou moeten worden, leent zich niet om voor starters een betaalbare plek te scheppen, aldus de indieners.

Beantwoording g:

Het college probeert ook op deze locatie woningen te realiseren voor startende huishoudens. Daartoe worden randvoorwaarden meegegeven aan de projectontwikkelaar, maar wij zijn ons ervan bewust dat niet iedere starter hiervoor in aanmerking zal kunnen komen. Het is ook denkbaar dat in de uitwerking een keuze moet worden gemaakt tussen grondopbrengst, de betaalbaarheid van de startersappartementen en de architectonische kwaliteit van het gebouw.

Conclusie g:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie h:

Indieners stellen dat er geen onderzoek wordt gedaan naar de extra/ bijzondere milieueffecten. Immers zijn indieners omwonenden aan de Veerpromenade en stellen om die reden onderdeel uit te maken van het milieu.

Beantwoording h:

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is te zien dat er aan verschillende milieuaspecten is getoetst. Zo is rekening gehouden met aspecten als water, wind, bodemkwaliteit en geluid. Ook is een vormvrije aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Hierin worden de effecten beschreven op het milieu als gevolg van het project. Uit de toelichting blijkt niet dat er sprake is van een belemmering voor het milieu.

Conclusie h:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie i:

Volgens indieners zal de Veerpromenade het begrip 'promenade' verliezen en wordt de Veerpromenade weer gewoon de Veerweg. Daarnaast wordt het verkeers technisch gevaarlijker dan toen de Van der Kevie panden er nog stonden, aldus de indieners. Bovendien vragen indieners zich af hoe de mensen met verhuishagens, geldtransportauto's, etc. hun werk zonder opstoppingen en irritaties kunnen veroorzaken.

Beantwoording i:

Een vergelijking met de Van der Kevie panden vind het college niet opportuun, omdat deze panden al jaren geleden zijn gesloopt en de verkeerssituatie toen ook drastisch anders was. Het plangebied is gelegen aan de straten Markt, Veerpromenade en Passage. Deze straten zijn ter plaatse autoluw gemaakt en alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Uitzonderingen hierop zijn de aan- en afvoer van goederen t.b.v. de centrumfuncties, tijdens een evenement en de wekelijkse markt.

Ter plaatse van de nieuwbouw wordt het profiel van de straat smaller, maar niet dusdanig smal dat hierdoor opstoppingen zouden moeten worden verwacht. De breedte van gevel tot gevel bedraagt 17,5 meter. Een gangbare rijbaanbreedte voor tweerichtingenverkeer is 5,5 à 6 meter. Om deze reden delen wij de zorg niet.

Overigens zal de nieuwbouw ook bereikbaar zijn vanaf het parkeerterrein achter het gemeentehuis. Waardoor verhuishauto's geen gebruik hoeven te maken van de winkelstraat.

Conclusie i:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie j:

Volgens indieners hebben slechts commerciële partijen met enkele vertegenwoordiging van bewoners en bewoners die selectief door de gemeente zijn uitgekozen, geparticipeerd. Om die reden is er een petitie gestart met inmiddels ca. 385 ondertekeningen.

Reactie j:

Participatie gaat om het ophalen van de verschillende belangen die spelen bij een ruimtelijke ontwikkeling en te bezien of in de planvorming hiermee rekening kan worden gehouden, opdat het plan verbeterd. Uit de reacties die wij hebben ontvangen naar aanleiding van een flyer-actie van een bewoner, bleek dat de gemeente deze belangen zeer goed in beeld heeft gekregen door het eerder georganiseerde participatietraject. Hieruit kwamen immers geen voor ons onbekende bezwaren naar voren. In dit participatietraject hebben wij ervoor gekozen om zoveel mogelijk verschillende belanghebbenden te spreken. De participatie was er niet op gericht om zoveel mogelijk direct omwonenden te spreken. Normaal gesproken zouden wij hiervoor separaat een bewonersavond hebben georganiseerd, maar vanwege coronabeperkingen was dat op dat moment helaas niet mogelijk. Pas nadat de coronamaatregelen werden versoepeld hebben wij alsnog een bewonersavond georganiseerd en zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan in te dienen.

Conclusie j:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

Zienswijze indiener 12:

Reactie k:

Indiener is het niet eens met het bestemmingsplan vanwege de hoogte. Nadat de Van der Kevie panden zijn afgebroken, is bepaald dat de maximale bouwhoogte 9 meter zal bedragen.

Beantwoording k:

In het verleden gold een maximale bouwhoogte van 9 meter. Om een hogere bouwhoogte mogelijk te maken, is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het is niet zo dat een bestemmingsregel – zoals een maximale bouwhoogte - nooit meer gewijzigd kan worden. Het beschrijft slechts de regels waarover het laatst democratische besluitvorming heeft plaatsgevonden, maar het kan altijd zijn dat er een nieuw besluit overgenomen wordt.

Conclusie k:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie l:

Indiener stelt dat de bezonning van de woning afneemt als gevolg van de realisatie van het appartementencomplex.

Beantwoording l:

Voor beantwoording van reactie l, wordt verwezen naar 'Beantwoording a, tweede alinea'.

Conclusie l:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie m:

Volgens indiener zal er windhinder ontstaan als gevolg van het project. Bovendien vreest indiener voor waardevermindering van de woning.

Beantwoording m:

Voor beantwoording van reactie l, wordt verwezen naar 'Beantwoording b en c'.

Conclusie m:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.