

**Nota van beantwoording zienswijzen
bestemmingsplan Merwehoofd,
Papendrecht**

Inhoud

Inleiding	3
Zienswijze 1	4
Zienswijze 2	7

Inleiding

Met ingang van donderdag 16 juni 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Merwehoofd, Papendrecht' voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging is bekend gemaakt in het Gemeenteblad, Het Kontakt/De Klaroen en de gemeentelijke website www.papendrecht.nl. Het ontwerpbestemmingsplan kon worden ingezien in het gemeentehuis van Papendrecht en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode kon een ieder zijn zienswijze kenbaar maken over het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.

Gelet op de Algemene Verordening Gegevensbescherming zijn de gegevens die te herleiden zijn tot een persoon zoals naam en de adresgegevens van diegene die een zienswijze heeft ingediend anoniem geformuleerd.

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- a) Indiener van de zienswijze is het niet eens met de hoogte van de flat en vindt de hoogte in relatie tot bestaande huizen niet in verhouding.

Beantwoording a:

Ten opzichte van wat nu reeds planologisch is toegestaan, wordt de maximale bouwhoogte lager. In het vigerende bestemmingsplan 'Rivieroevers' dat op 30 juni 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad, is op de plankaart aangegeven dat voor dit plangebied de bestemming 'Woondoeleinden' van toepassing is, waarbij bebouwing met een maximale bouwhoogte van 45 meter is toegestaan. De maximale bouwhoogte van 42 meter die in het ontwerpbestemmingsplan 'Merwehoofd, Papendrecht' wordt genoemd past daarmee binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan 'Rivieroevers'.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan 'Merwehoofd, Papendrecht' wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- b) Door de hoogte en breedte van de flat zal het historisch dorpsgezicht worden verstoord

Beantwoording b:

De hoogte en breedte van het woongebouw zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Merwehoofd, Papendrecht' overstijgen de maximale bebouwingmogelijkheden van het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Rivieroevers', vastgesteld op 30 juni 2005, niet. In de vrijstellingsprocedure voor het gebied, voorafgaand aan het tot stand komen van dit bestemmingsplan, is door de Raad van State overwogen dat: "de woontoren, niettegenstaande de hoogte ervan, mede gelet op de aanwezige kerk- en watertorens van Dordrecht en Zwijndrecht, passend is in de omgeving. Nu de toren lager wordt dan oorspronkelijk opgenomen in het bestemmingsplan 'Rivieroevers', kan van een verstoring van het historisch dorpsgezicht derhalve geen sprake zijn".

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- c) Indiener geeft aan dat hij en omwonenden van het Bolwerk, de Houthaven, Julianastraat en de Havenstraat persoonlijk geraakt zullen worden door de komst van de flat en dat niemand uit de wijk op deze flat zit te wachten. Jaren geleden is er om deze reden een actiecomité tegen de bouw van de flat opgericht en is er een rechtszaak geweest.

Omstreeks 2003 is door omwonenden geprocedeerd tegen het besluit van burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen voor de realisering van de woonwijk Merwehoofd op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Onderdeel van dit geschil was de bouwhoogte van onderhavig woongebouw. (ECLI:NL:RVS:2003:A00358).

In haar overwegingen heeft de Raad van State aangegeven dat: "het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft gesteld dat de in het project voorziene woontoren niet een zodanige inbreuk maakt op de door verzoekers gestelde belangen, dat het daarin aanleiding had moeten zien om – de betrokken belangen afwegende – vrijstelling te weigeren. Het college heeft in dit verband onweersproken gesteld dat de woontoren, niettegenstaande de hoogte ervan, mede gelet op de aanwezige kerk- en watertorens van Dordrecht en Zwijndrecht,

passend is in de omgeving. Bovendien sluit de hoogte van bebouwing achter de Havenstraat aan bij de bestaande bebouwing en neemt langs de rivier en het park de hoogte geleidelijk toe. Het project is ook positief beoordeeld door het toenmalige zogenoemde Kwaliteitsteam Drechtoevers".

De gestelde, dreigende aantasting van privacy leidde evenmin tot een ander oordeel.

Uit het feit dat inmiddels diverse personen uit de wijk bij de gemeente en initiatiefnemer interesse hebben getoond in de aankoop van een woning in de woontoren, kan niet de conclusie worden getrokken dat, zoals gesteld, niemand op de woontoren zit te wachten. Overigens is ons niet gebleken dat indiener namens bewoners van de wijk reclameert.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- d) Door de ontwikkelaar wordt weer een nieuwe kans gezien waar enkel de ontwikkelaar van zal profiteren. Om te kunnen verdienen aan dit kleine dure stukje grond moet flink de hoogte ingegaan worden. En dus zullen er 37 luxe appartementen komen. Deze flat zal dan ook geen verschil maken in de woningbehoefte van Papendrecht maar is puur uit winstoogmerk.

Beantwoording d:

Het maximaal aantal woningen dat gerealiseerd kan worden op grond van het ontwerpbestemmingsplan 'Merwehoofd, Papendrecht' (37) overstijgt het maximaal aantal van het vigerend bestemmingsplan 'Rivieroevers', vastgesteld op 30 juni 2005, (43) niet. Van een streven naar puur winstbejag is derhalve geen sprake omdat de bouwmogelijkheid al jaren bestaat.

Daarenboven blijkt uit de provinciale woningbehoefteraming (WBR) van 2019 dat tussen 2020-2030 minimaal 970 woningen moeten worden gebouwd om aan de woningbehoefte in Papendrecht te kunnen voldoen. Door de realisatie van de woontoren wordt door de gemeente Papendrecht voorzien in de grote woningbehoefte die op dit moment bestaat en in de versterking van de sociaaleconomische positie van de Drechtsteden.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- e) Door de komst van de toren, zal indiener persoonlijk worden geraakt in zijn woongenot door onder andere het verlies van uitzicht, parkeeroverlast, inkijk in het huis en tuin van indiener en verstoring van het historisch dorpsgezicht.

Beantwoording e:

Het bebouwingsvlak van het woongebouw zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Merwehoofd, Papendrecht' wijkt af van het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Rivieroevers' en van de Beheersverordening 'Rivieroevers'. Gelet op de afstand van de mogelijke bebouwing tot aan de woning van indiener volgens het vigerend planologisch regime is, ons inziens, geen sprake van een zodanige aantasting van de privacy dat wij hier een doorslaggevend gewicht aan moeten toekennen. Overigens staat het indiener van de zienswijze natuurlijk vrij om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Ten aanzien van het parkeren geldt dat voor het gehele gebied rondom het Merwehoofd een parkeernorm van 1.7 parkeerplaatsen per woning / appartement is vastgesteld, waarvan minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied moet worden aangelegd voor bezoekers. Er worden met dit bestemmingsplan maximaal 37 woningen mogelijk gemaakt. Met toepassing van de parkeernorm moeten er 63 beschikbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Voor een sluitende parkeerbalans worden 15 parkeerplaatsen onder het nieuwe appartementencomplex gerealiseerd. In de huidige parkeergarage zijn 27 parkeerplaatsen beschikbaar, deze worden toebedeeld aan de nieuwe bewoners. Vooruitlopend op deze fase zijn al 21 parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbaar gebied bij het Bolwerk. Dit maakt een totaal van $15 + 27 + 21 = 63$ parkeerplaatsen.

De parkeernormen voor het gebied Merwehoofd zijn eerder vastgesteld dan de parkeernormennota Papendrecht 2018 maar zijn nog steeds passend binnen de huidige normen vastgesteld in de parkeernormennota 2018. Indien wordt uitgegaan van de categorie "appartementen-duur" in het gebied "schil bebouwde kom", geldt een parkeernorm tussen de 1.2 parkeerplaatsen en 2.0 parkeerplaatsen per appartement. Met een parkeernorm van 1,7 wordt een bovengemiddelde parkeernorm gehanteerd. Op basis van de bovengemiddelde parkeernorm is te veronderstellen dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, dat de bouw van 37 appartementen niet voor parkeerproblematiek zorgt en aldus sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- f) Indiener vraagt zich af wat voor invloed de stuwmuur zal hebben op de doorstroom, de vuiligheid en de stank van het water.

Beantwoording f:

De stuwmuur is noodzakelijk in verband met het benodigd aantal kubieke meter waterberging dat gerealiseerd moet worden en maakt – net als de woontoren – onderdeel uit van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan voor het Merwehoofd. Het water achter de stuw zal niet stil komen te staan, maar voert gestaag af richting de bestaande waterstructuur van de Gantel. Om te voorkomen dat het water langdurig stil staat achter de stuwen, wordt water verpompt vanaf het laagste naar het hoogste niveau. Ook het water in de Gantel wordt verpompt. Daarnaast wordt met regulier onderhoud eventuele vervuiling uit het water weggenomen.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- g) Door de komst van de toren zal indiener meer overlast ondervinden van de koplampen van parkerende auto's die via de hellingbaan in de woonkamer van indiener zullen schijnen

Beantwoording g:

Omdat de hellingbaan voorzien is van een borstwering, is er geen sprake van direct inschijnen. Daarnaast is naar aanleiding van eerdere gesprekken met indiener over het mogelijk inschijnen inzichtelijk gemaakt hoe de positie van de ramen zich verhoudt tot de hellingbaan. Om onzekerheid omtrent het aanbrengen van de borstwering te voorkomen, wordt hiertoe in de bouwregels ten aanzien van

de hellingbaan benadrukt dat er een zodanige borstwering moet komen dat licht van voertuigen niet direct schijnt in de omliggende woningen.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De regels van het bestemmingsplan worden aangepast als gevolg van dit gedeelte van de zienswijze. De volgende regel zal worden opgenomen:

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de andere bouwwerken alleen mogen worden gebouwd ten behoeve van de waterbeheersing;
 - b. de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 5 m mag bedragen;
 - c. anders dan bedoeld onder a, is ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens een hellingbaan van de naastgelegen bestemming 'wonen' toegestaan met een zodanige constructie dat licht van voertuigen niet direct schijnt in omliggende woningen.
- h) Indiener is van mening dat door de komst van de toren onvoldoende parkeergelegenheid zal zijn.

Beantwoording h: zie beantwoording onder e

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- i) Het waterschap 'Rivierenland' geeft aan dat de opmerkingen die zijn gemaakt op het voorontwerp bestemmingsplan nog niet voldoende zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan

Beantwoording i:

Naar aanleiding van deze zienswijze is contact opgenomen met het waterschap. Na overleg heeft dit heeft geleid tot aanpassing van paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

Wijziging toelichting

Paragraaf 4.5 van de toelichting het ontwerpbestemmingsplan wordt vanaf 'Toelichting benodigd wateroppervlak' in zijn geheel vervangen door bijgaande tekst:

Toelichting benodigd wateroppervlak

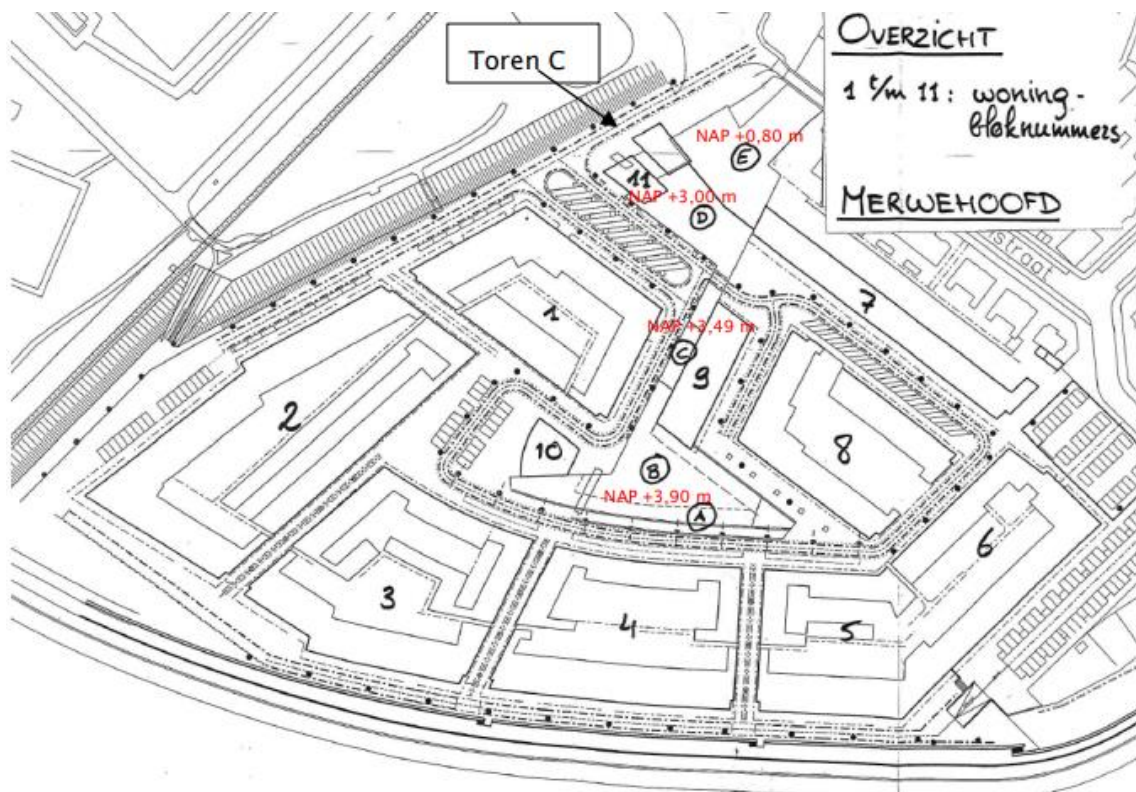
De notitie 'Voorontwerp waterhuishouding en riolering' d.d. 22 januari 2003 (zie bijlage 8) is destijds de basis geweest voor het bestemmingsplan 'Rivieroevers'. In voornoemde notitie wordt een toelichting gegeven op het ontworpen watersysteem en wordt toegelicht dat het watersysteem uit verschillende compartimenten met

een bijbehorend waterniveau bestaat. De compartimenten die zijn opgenomen in de notitie, zijn:

- A Plasberm
- B Centrale vijver
- C Tussenniveau
- D Lage bak
- E Gantel

De waterbergingslocaties bestaan uit een vijver met een waterniveau van NAP +3,90 m (B), een tussenniveau op NAP +3,49 m (C), een lage bak op NAP +3,00 m (D) en de Gantel op NAP +0,80 m (E), zie figuur 4.7. Van deze waterpartij zijn B en C reeds gerealiseerd. De lage bak (D) en de Gantel (E) vallen binnen het bestemmingsplan 'Merwehoofd, Papendrecht' en maken integraal deel uit van het plan.

In de notitie d.d. 22 januari 2003 wordt toegelicht dat uit esthetisch oogpunt het niet wenselijk is om de stuw ter hoogte van de bakken B, C en D hoger dan 0,30 m boven het normale waterpeil uit te laten steken. Dit betekent dat het waterpeil in de reeds gerealiseerde waterpartijen niet extra verhoogd kan worden. Met de wateroppervlakken die in de notitie geprojecteerd zijn (A tot en met D), wordt 650 m³ waterberging gerealiseerd. Het oppervlak van bak D bedraagt 650 m², dat betekent dat hier in het ontwerp 195 m³ berging aanwezig was. De waterberging in de Gantel (E) is in de 650 m³ niet meegenomen, maar het wateroppervlak hier bedraagt binnen de plangrenzen 702 m². Voor het hele plan is ondanks de voorzieningen B tot en met D een tekort van 1.484 m³ waterberging aanwezig. Met gemeente en waterschap is afgestemd dat met de ontwikkeling van toren C minimaal 650 m³ berging aanwezig dient te blijven. Het oplossen van het waterbergingstekort binnen het woongebied Merwehoofd is met deze ontwikkeling niet mogelijk.



Figuur 4.7 Compartimentering waterberging inclusief waterniveau
In de toekomstige situatie zal meer berging in het watersysteem aanwezig zijn dan op grond van het oorspronkelijk planologisch regime was voorzien (zie tabel

4.3). Het oppervlak van de Lage bak (D) is met 10 m² (van 650 m² naar 660 m²) toegenomen en het oppervlak van de Gantel (E) is 183 m² (van 702 m² naar 885 m²) groter dan opgenomen in de beheersverordening 'Rivieroevers' van 2016. Dit betekent dat met de wijzigingen het waterbergingsstekort met 40 m³ wordt verminderd.

Tabel 4.3 Mutatie wateroppervlakte tabel

	Eerder opgenomen (BP Rivieroevers)	Voorgestelde aanpassing omvang	Toename	Peilstijging bij bui T=10+10%	Bergingscapaciteit in m3
Lage bak (D)	650 m2	660 m2	10 m2	0,3 m	3 m3
Gantel (E)	702 m2	885 m2	183 m2	0,2 m	37 m3
Totaal			193 m2		40 m3

Met de ontwikkeling van de ondergrondse parkeergarage worden geen negatieve effecten verwacht. Er wordt geen warmte onttrokken van het grondwater. Mogelijk is er sprake van tijdelijke bemaling bij de aanleg van de parkeergarage. Omdat dit tijdelijk is, is er geen sprake van een negatief effect. De ontsluiting via een hellingbaan op palen in het water zal zodanig worden uitgevoerd dat de onderzijde van het talud wordt afgevlakt zodat vanaf de kant vuil kan worden weggenomen.

Waterveiligheid

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving. Uit een stresstest die Nelen & Schuurmans in 2020 heeft uitgevoerd voor de gemeente, blijkt echter dat in het peilgebied Papendrecht-Hoog een knelpunt optreedt ter hoogte van het woongebied Merwehoofd. Hierover treden gemeente en waterschap nader in overleg.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Hemel- en afvalwater zal gescheiden ingezameld worden. Hierdoor zal hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komen waardoor de druk van het riool af zal nemen.

Drooglegging

Door het waterschap wordt een drooglegging van 1,3 m voor het bouwpeil geadviseerd.

Watervergunning waterschap

Voor de benodigde werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van het plan is een watervergunning nodig van het waterschap.

Conclusie

In het oorspronkelijke plan bestond voor de watercompensatie een bergingstekort binnen het plangebied van 1.484 m³. Door de ontwikkeling van de woontoren neemt het waterbergingstekort in het woongebied Merwehoofd met 40 m³ af. Bij de berekening van het waterbergingstekort van het oorspronkelijke plan is de bergingscapaciteit van de Gantel (ook het gedeelte dat is gelegen binnen het plangebied) niet meegerekend. Omdat het watersysteem van het Merwehoofd wel in verbinding staat met de Gantel, heeft dit theoretisch berekende tekort in de voorbije 20 jaar niet geleid tot wateroverlast.

Het realiseren van de woontoren en de resterende waterbassins heeft een positieve invloed op de waterberging van het woongebied Merwehoofd. Hiermee heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Voor de uitvoering van het plan is een vergunning nodig van het waterschap.

Wijziging regels

Artikel 5 Water wordt in zijn geheel vervangen door bijgaande regels:

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water(lopen) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting ' een hellingbaan ter ontsluiting van de parkeergarage;
- c. bermen, taluds, beschoeiingen en kademuren.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de andere bouwwerken alleen mogen worden gebouwd ten behoeve van de waterbeheersing;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 5 m mag bedragen;
- c. anders dan bedoeld onder a, is ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens een hellingbaan van de naastgelegen bestemming 'wonen' toegestaan met een zodanige constructie dat licht van voertuigen niet direct schijnt in omliggende woningen.

Wijziging Bijlagen

Bijlage 8 Toelichting watercompensatie.

De notitie van BOOT wordt vervangen door de notitie waterhuishouding van 2003

Bijlage 9 Reactie waterschap

De reactie wordt aangevuld met de ingediende zienswijze.

Bijlage 10 Mailwisseling waterschap Rivierenland

Deze bijlage komt te vervallen.

Bijlage 11 Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte Merwehoofd Papendrecht (2002)

Deze bijlage wordt hernoemd naar Bijlage 10

Bijlage 12 Beeldkwaliteitsplan Voormalig Fokkerterrein Papendrecht (2000)

Deze bijlage wordt hernoemd naar Bijlage 11

Bijlage 13 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Deze bijlage wordt hernoemd naar Bijlage 12

Bijlage 13 Nota beantwoording zienswijzen

Deze bijlage wordt toegevoegd waarin de Nota beantwoording zienswijzen is opgenomen