

# **Nota van Zienswijzen**

**Bestemmingsplan 'Kraaihoek, fase 1'  
ontwerp d.d. 29 september 2021**

*Gemeente Papendrecht*

## 1. INLEIDING

In deze “Nota van Zienswijzen” worden de zienswijzen die zijn ingebracht over het ontwerpbestemmingsplan “Kraaihoek, fase 1” 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 “Kraaihoek, fase 1” is op 10 juni 2021 toegezonden aan de overleginstanties als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met het verzoek vóór 7 juli 2021 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 30 september 2021 t/m 10 november 2021 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 konden belanghebbenden in de bovengenoemde periode een zienswijze naar voren brengen.

## 3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ontvangen van twee reclamanten. Deze zienswijzen zijn schriftelijk ingediend binnen de periode van terinzagelegging. De zienswijzen van Reclamant 1 is ontvankelijk. De zienswijze van Reclamant 2 is niet ontvankelijk, omdat deze door een onbevoegd persoon namens een stichting is ingediend. De zienswijze van R 1 is in paragraaf 4 samengevat en van een beantwoording voorzien. Op de zienswijze van Reclamant 2 is ambtshalve kort ingegaan.

## 4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

| <b>Reclamanten</b> |                       |
|--------------------|-----------------------|
| R1                 | Residence Stolpehove  |
| R2                 | Natuur- en Vogelwacht |

### **Residence Stolpehove**

Door Residence Stolpehove zijn zienswijzen ingediend. Hieronder worden de zienswijzen besproken.

#### Reactie a: Zonlicht wordt geblokkeerd

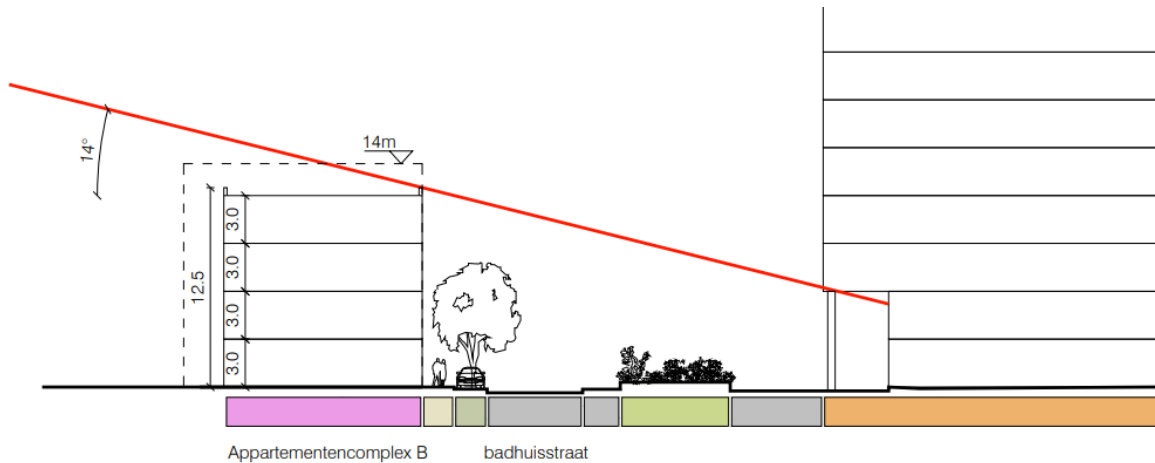
De herontwikkeling van de transformatiewijk Kraaihoek fase 1 is gelegen nabij het appartementencomplex Residence Stolpehove. De bewoners van Residence Stolpehove voeren aan dat de transformatie haar bezonning zal verminderen.

#### *Beantwoording a:*

Om een beeld te krijgen van de invloed van het plan op de bezonning is een schaduwstudie verricht (zie bijlagen). De schaduwstudie heeft betrekking op meerdere periodes van het jaar. Ook is in de schaduwstudie rekening gehouden met meerdere dagdelen. Op deze manier is een goed beeld verkregen hoe de situatie zich zal voordoen in de praktijk.

De conclusie van de schaduwstudie luidt als volgt:

- Aan het einde van de middag (ca. 16.00 op 21 januari, ca 18.00 op 21 maart, ca 20.00 op 21 juni) zorgt appartementencomplex B voor schaduwwerking op de onderste twee lagen van het Rivas complex, maarniet op de appartementen van de eigenaren van Stolpe Hove.
- Schaduwwerking is gebaseerd op maximale bouwhoogtes vanuit het bestemmingsplan. De werkelijke hoogte van appartementen blok B zal mogelijk lager liggen. De dakrand van de meest noordelijke massa is 4 lagen (ca 12m) hoog en van de zuidelijke massa 3 lagen (ca 9m) hoog



#### *Uitsnede schaduwstudie*

Uit de schaduwstudie blijkt dat de bewoners van Residence Stolpehove geen vermindering van de zonlichttoetreding zullen ondervinden.

#### *Conclusie a:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

#### Reactie b: Privacy

Vanuit de herontwikkeling op het perceel ontstaat inkijk bij de bewoners van Residence Stolpehove, hetgeen ten koste gaat van de privacy.

#### *Beantwoording b:*

Het bouwplan leidt inderdaad tot inkijk voor een beperkt deel van de bewoners van Residence Stolpehove. Hierbij moet echter worden opgemerkt dat zich een afstand bevindt tussen de bebouwing van minimaal 22 meter, oplopend tot 28 meter.

Initiatiefnemer is bezig met een bouwplan. De initiatiefnemer zal mogelijk rekening houden met de inkijk op de appartementen. Dit kan bijvoorbeeld door ervoor te kiezen om de balkons niet te plaatsen aan de Badhuisstraat, maar aan de andere kant van de woning.

#### *Conclusie b:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

#### Reactie c: Waardevermindering

Vanwege de herontwikkeling is door reclamant een waardevermindering geschat op ongeveer €50.000 tot €70.000.

#### *Beantwoording c:*

Na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan kan een verzoek worden gedaan om planschadevergoeding bij de gemeente.

#### *Conclusie c:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

#### Reactie d: Hogere kosten vanwege verlichting en verwarming

Doordat het appartementengebouw B dichtbij de Residence Stolpehove wordt gerealiseerd is er minder zonlichttoetreding. Dit leidt tot hogere kosten voor de verlichting en de verwarming.

#### *Beantwoording d:*

Blijkens de beantwoording onder a is van verminderde zonlichttoetreding voor de bewoners van de Residence Stolpehove geen sprake. Aldus is niet de verwachting dat sprake zal zijn van hogere kosten vanwege verlichting casu quo de verwarming als gevolg van de herontwikkeling.

#### *Conclusie d:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

**Natuur- en Vogelwacht 'De Alblasserwaard'**

Op briefpapier van de Natuur- en Vogelwacht is één zienswijze ingediend. Het bestuur neemt echter afstand van de inhoud van de zienswijze. De persoon die de zienswijze heeft ingediend is niet bevoegd om namens het bestuur op te treden en bindt de vereniging daarom niet. Hieronder wordt alsnog ambtshalve kort op de inhoud ingegaan en deze van een reactie voorzien.

**Reactie e: Natuur**

Deze wijk is oud met oude tuinen. Hierdoor is de natuurwaarde toegenomen. Door de herontwikkeling van de wijk verdwijnt de natuur in het gebied. In het plan is er niks gevonden over de aanleg van nieuwe tuinen, beplanting en mogelijkheden voor de dieren. Probeer tijdens de bouw een stukje tuinencomplex en mogelijk een woning te laten staan, zodat de dieren en planten een schuilplaats kunnen vinden.

***Beantwoording e:***

Het plan behelst een verdichtingsopgave. Door bestaande bebouwde gebieden te intensiveren hoeft elders minder buitengebied en natuur te worden opgeofferd. In overleg met de initiatiefnemer wordt bekeken of en zo ja waar, ruimte is voor natuurinclusief bouwen.

***Conclusie e:***

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.