

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Dijklint'
d.d. 5 oktober 2024

Gemeente Papendrecht

Inhoud

1. INLEIDING.....	3
2. GEVOLGDE PROCEDURE.....	3
3. BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIE EN ZIENSWIJZEN.....	5
4. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN.....	17
5. STAAT VAN WIJZIGINGEN.....	18

1. INLEIDING

In deze nota van zienswijzen zijn de zienswijzen die zijn ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan “Dijklint” samengevat verwoord, beantwoord en is aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Dat zienswijzen niet volledig zijn verwoord, betekent niet dat van de gehele inhoud geen kennis is genomen.

Voordat inhoudelijk op de ontvangen zienswijzen wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (paragraaf 2). Vervolgens wordt inhoudelijk op de ontvangen zienswijzen ingegaan (paragraaf 3). Daarna wordt in paragraaf 4 een overzicht gegeven van de ambtelijke wijzigingen die zijn doorgevoerd. In de conclusie is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen (paragraaf 5).

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Overleg

Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met andere overheden, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan 'Dijklint' toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Het ontwerpbestemmingsplan is expliciet aangeboden aan Rijkswaterstaat en de provincie.

In de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is een mondelinge zienswijze van Rijkswaterstaat ontvangen. Deze zienswijze is verwerkt in deze nota van zienswijzen.

Zienswijzen:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is vooraf aangekondigd in het Gemeenteblad, De Klaroen en op de gemeentelijke website. In de periode dat het bestemmingsplan “Dijklint” in ontwerp ter inzage heeft gelegen, is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen. Ook zijn de indieners van een inspraakreactie middels een brief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Dijklint.

In de periode dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage heeft gelegen, zijn 12 zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van gesprekken, hebben 4 indieners hun zienswijze ingetrokken.

De overige 8 zienswijzen zijn samengevat verwoord in deze nota van zienswijzen. Daarbij is vanuit de gemeente een reactie met gegeven en aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. In verband met privacyregels in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de ontvangen zienswijzen geanonimiseerd

Beroep:

Na besluit van de gemeenteraad staat voor eenieder beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het instellen van beroep schorst de werking van het bestemmingsplan niet. Hiervoor moet bij de afdeling een afzonderlijk verzoek worden ingediend.

3. BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIE EN ZIENSWIJZEN

Zienswijze (vooroverlegreactie)1: Rijkswaterstaat

Deze vooroverlegreactie is ontvangen op 25 januari 2024. Hij is binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

De keuze is gemaakt om geen zienswijze in te dienen maar de gemeente wel te attenderen op de volgende punten in het ontwerpbestemmingsplan:

- 1) In het ontwerpbestemmingsplan staat de functie aanduiding "Brug" op de locatie waar de Papendrechtsebrug (N3) en haar voorbruggen liggen. Helaas is het zo dat de aanduiding niet precies goed over de brug heen is getekend en hoe zuidelijker de aanduiding komt hoe smaller deze wordt. Hierdoor is er een groot deel van de brug niet in de functie aanduiding geprojecteerd. Rijkswaterstaat vraagt de verbeelding ter plaatse van de brug aan te passen.
- 2) De aanduiding 'Brug' ligt binnen vier bestemmingen. Deze vier bestemmingen bevatten allemaal verschillende bouwregels. Indiener verzoekt de gemeente om uniformiteit aan te brengen met betrekking tot de regels voor de brug.
- 3) In de geldende beheersverordening is binnen de regels binnen de bestemming 'Water' het volgende bouwvoorschrift opgenomen: 'Er mogen uitsluitend andere bouwwerken gebouwd, zulks ter beoordeling door de waterbeheerder'.

Reactie college:

De gemeente wil hierop de volgende reactie geven:

- 1) De contouren van de brug lijken op de verbeelding inderdaad afwijkend te zijn ten opzichte van de feitelijke situatie. In het ontwerpbestemmingsplan is overigens voor de brug een specifieke aanduiding 'Brug' opgenomen.
- 2) De brug is aangeduid met de functieaanduiding 'brug'. Deze aanduiding ligt binnen de bestemmingen Bedrijf, Groen, Verkeer en Water. Er is inderdaad geen sprake van uniformiteit. Daarom hebben wij de aanduiding 'brug' aangehaald in de bestemmingsomschrijving van alle vier de bestemmingen. Daarnaast hebben wij de bouwregels behorende bij de aanduiding brug binnen de bouwregels van alle vier deze bestemmingen aangehaald.
- 3) Aan de bestemming 'Water' zal een artikel worden toegevoegd, waarin het Waterschap vooraf om advies moet worden gevraagd.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

- Aan de planregels wordt binnen de bestemming 'Water', als artikel 15.2.1 sub e toegevoegd 'er mogen uitsluitend andere bouwwerken gebouwd worden, zulks ter beoordeling door de Waterbeheerder'
- Op de verbeelding is de contour van de brug aangepast aan de feitelijke situatie.
- Aan de planregels is binnen de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen Bedrijf, Groen, Verkeer en Water de aanduiding 'brug' toegevoegd. Daarnaast zijn de bouwregels behorende bij deze brug aangehaald binnen de bouwregels binnen deze bestemmingen.

Zienswijze 2:

Deze zienswijze is ingediend door meerdere eigenaar/bewoners en ontvangen op 4 januari 2024. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk

- 1) In de zienswijze wordt het volgende punt naar voren gebracht:
Indieners vragen om aanpassing van de maximaal toegestane goothoogte in het bestemmingsplan aan te passen van 3,5 meter naar 4 meter. De huidige goothoogte van de woningen bedraagt 3,8 m. De goothoogte komt daarmee overeen met de recent vastgestelde Reparatie Beheersverordening Papendrecht.

Reactie college:

De gemeente wil hierop de volgende reactie geven:

- 1) Door de gemeente is geconstateerd dat de werkelijke goothoogte van de betreffende woningen varieert tussen 3,5 meter en 4 meter. Een aanpassing naar 4 m betreft een kleine marge. Een dergelijke aanpassing vinden wij in dit geval wenselijk. Er ontstaat geen onevenredig nadeel voor aangrenzende woningen. Ook relevant is dat in de Reparatie Beheersverordening Papendrecht bij recht ook een maximale goothoogte van 4 m is toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding.

- Op de verbeelding is de maximale toegestane goothoogte voor de woningen Oosteind 128, Oosteind 128A en Oosteind 130, gewijzigd naar 4 meter.

Zienswijze 3:

Deze zienswijze is ontvangen op 30 januari 2024. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht.

- 1) Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de kleuren van de bestemming 'Tuin' vrijwel gelijk aan die van 'Recreatie'. Indiener vraagt de gemeente deze kleuren aan te passen, zodat er beter onderscheid is.
Het verschil tussen (groen) in het Oosteind en tuinen (geel) in het Westeind (dus wonen/erf) maken de plattegrond zeer onduidelijk. Er wordt naar mening van indiener met twee maten gemeten.
- 2) In een bijlage bij deze zienswijze geeft indiener nogmaals de functie weer van het Dijklint, in het belang van de tuinen. Indiener verwijst ook naar de vorige beantwoording van de zienswijze. Naar mening van indiener moet het eenvoudiger kunnen.
- 3) Indiener vindt dat eenmaal in de vijf jaar door middel van een drone het gebied wordt geïnspecteerd op veranderingen in gebruik en bebouwing.

Reactie college:

- 1) De kleuren van de bestemmingen in een bestemmingsplan zijn landelijk vastgelegd in RO-standaarden. Van deze standaarden kan en mag een gemeente niet afwijken.
- 2) De gemeente doet haar best om beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen, zo zorgvuldig en duidelijk mogelijk weer te geven.
- 3) Van het grondgebied van de gemeente Papendrecht wordt ieder jaar luchtfoto's gemaakt. Dit gebeurt in opdracht van het SVHW, waar de gemeente Papendrecht bij aangesloten is. Het maken van foto's in eigen beheer door middel van een drone, is arbeidsintensief en daarnaast kunnen grenzen van privacy hierdoor worden overschreden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4:

Deze zienswijze is ontvangen op 18 december 2023. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

In de zienswijze wordt het volgende naar voren gebracht.

- Om de verkeersveiligheid te vergroten en de (geluids)overlast van wegverkeerslawaaï te verminderen, verzoekt indiener om van de Visscherbuurt een fiets- en wandelstraat te maken, waar de auto te gast is. Indiener voert hiervoor vijf maatregelen aan die genomen kunnen worden.

Reactie college:

De gemeente wil op de zienswijze de volgende reactie geven:

- De inrichting van de weg, waaronder de maatregelen die indiener noemt, kunnen niet door middel van een herziening van het bestemmingsplan worden geregeld. Voor inrichting van wegen zijn andere wetten en verordeningen van toepassing. Indiener is verwezen naar de hiervoor betreffende afdeling van de gemeente Papendrecht.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5:

Deze zienswijze is mondeling ingediend op donderdag 25 januari. In het gesprek zijn de volgende punten naar voren gebracht.

- 1) Indiener vraagt naar de noodzaak van de planregel van artikel 3.3.2 onder e; 'op het terrein dient te zo veel als mogelijk te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor alle bedrijfs- en nevenactiviteiten. De parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbaar gebied mag niet onevenredig toenemen".
- 2) "In de nota van inspraak staat als reactie van de gemeente dat het maximum aan oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ook voor andere agrarische bedrijven geldt". Indiener wil meer ruimte voor bijbehorende bouwwerken.
- 3) "Waarom wel eventuele uitbreiding mogelijk is via een vooroverleg en niet door middel van de herziening van het bestemmingsplan "Dijklint"?"
- 4) Indiener vindt gezien de activiteiten op zijn bedrijf een grondbestemming 'Maatschappelijk' of 'recreatie - dagrecreatie' meer passend dan 'Agrarisch'. Indiener vraagt het ontwerpbestemmingsplan "Dijklint" hierop aan te passen.
- 5) Indiener vraagt of op zijn perceel in de toekomst woningbouw mogelijk is. Woningbouw kan aansluiten op de bestaande bebouwing in de aangrenzende steeg.

Reactie gemeente:

In het gesprek met indiener is op de naar voren gebrachte punten de volgende reactie gegeven:

- 1) De gronden van indiener zijn in het geldende bestemmingsplan aangewezen als 'Agrarisch'. Daarnaast zijn in de planregels bij recht meerdere specifieke gebruiksfuncties toegestaan. Deze gebruiksfuncties beïnvloeden de omgeving en kunnen die ook hinderen. Dit betreft onder andere het parkeren. Voor alle gebruiksfuncties is een parkeernorm op grond van de CROW van toepassing. Primair voor parkeren geldt dat dit moet plaats vinden op eigen grond. Parkeren in openbaar gebied is alleen mogelijk als dit door middel van een parkeerbalans is aangetoond.
- 2) Per gebruiksfunctie is in de planregels van het bestemmingsplan een norm opgenomen voor het maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak van hoofd-, bijgebouwen en overkappingen wat bij recht gebouwd kan worden. In het gesprek zijn de gronden van indiener vergeleken met andere agrarische percelen. Hieruit is gebleken dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken sterk afhankelijk is gemaakt van de grootte van het agrarisch perceel. In het gesprek is aangegeven dat door middel van afwijken van de planregels meer bebouwing niet onmogelijk is. Hierbij is wel van belang dat de noodzaak wordt gemotiveerd en het bouwwerk niet leidt tot onevenredig nadeel voor de omgeving.
- 3) Het opnemen van nieuwe ontwikkelingen is niet passend. De mogelijkheid wordt niet verruimd met het bestemmingsplan Dijklint, omdat dit bestemmingplan conserverend van aard is en enkel de huidige situatie wordt vastgelegd. Om een bestemming te wijzigen dient integraal te worden afgewogen of dit hier passend is. Dit geldt voor alle initiatieven die niet binnen het bestemmingsplan passen.
- 4) Een wijziging van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Maatschappelijk' is een verandering voor bouw- en gebruiksmogelijkheden, zowel voor eigen als aangrenzende gronden. Om te kunnen beoordelen of medewerking mogelijk is, moet een afweging worden gemaakt. Onder de Omgevingswet gebeurt dit aan de hand van een ETFAL (Evenwichtige toedeling van functies aan locaties) is aangetoond.

In deze Etfal moet voor alle van toepassing zijnde sectorale aspecten zoals verkeer en milieu worden aangetoond, dat geen (onevenredige) hinder of beperking ontstaat voor de omgeving. Voor afwijken van de planregels of wijzigen bestemming, kan allereerst een vooroverleg worden ingediend.

- 5) Voor beantwoording van dit wordt verwezen naar reacties onder 3 en 4, hierboven.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan

Zienswijze 6:

Deze zienswijze is ontvangen op 12 februari 2024. De zienswijze is daarmee binnen de termijn ontvangen.

In de zienswijze wordt het volgende punt naar voren gebracht:

- 1) De weg/steeg/stoep tussen Westeind 206 en 210 is op de verbeelding van het bestemmingsplan aangewezen voor 'Wonen'. Naar mening van indiener moeten deze gronden worden aangewezen als 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Reactie gemeente:

De gemeente wil op deze zienswijze de volgende reactie geven:

1. De gemeente beschouwt de weg tussen Westeind 206 en 210 als een erfontsluitingsweg ten behoeve van de garages die achter deze woningen zijn gelegen. Het betreft geenszins een weg in de zin van de wegenverkeerswet. De bestemming 'Wonen' vindt de gemeente in dit geval passend.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7:

Deze zienswijze is ontvangen op 30 januari 2024

In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

- 1) Indiener verzoekt de gemeente 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.
- 2) Indiener is van mening dat er te veel ruimte wordt gegeven aan woningbouw in het bestemmingsplan Dijklint. Concreet verzoekt de indiener dat de achterste delen van de woonpercelen aan het Westeind bestemd dienen te worden als "Tuin".
- 3) Indiener verzoekt om bij vaststelling van het bestemmingsplan de functie-aanduiding "hovenier" van het perceel Westeind 178 te verwijderen. Indiener vindt een hoveniersbedrijf niet passend binnen het karakter van het dijklint.
- 4) Indiener is van mening dat op het perceel met een gehele bestemming "wonen" niet in verhouding is met omliggende percelen waarbij ook een deel als "tuin" is bestemd.
- 5) Indiener verzoekt de gemeente om de zienswijze aan te vullen op basis van de nog van het college te ontvangen documenten over Westeind 182 legalisering bebouwing via omgevingsvergunning.
- 6) Indiener verzoekt de gemeente op te treden tegen de gerealiseerde verharding op het perceel Westeind 202 perceel met volledige bestemming "Wonen".

Reactie gemeente

De gemeente wil op deze zienswijze de volgende reactie geven:

- 1) De gemeente kan het omgevingsvrij bouwen in tuinen en achtererfgebieden niet beperken. Het vergunningsvrij bouwen is geregeld in AMVB's vastgesteld door het Rijk.
Hetzelfde geldt voor het aan te brengen verharding. In verband met toename van piekbuien door klimaatverandering streeft de gemeente naar vermindering van oppervlakteverharding. Het opnemen van regels houdt ook in dat er gehandhaafd moet worden. De gemeente heeft de voorkeur om geen bemoeienis te hebben in de inrichting en architectuur van tuinen. Dit geldt uiteraard niet voor excessen.
- 2) Het bestemmingsplan "Dijklint" is conserverend van aard. Dit houdt in de fysiek aanwezige situatie wordt verankerd in een bestemmingsplan. Daarnaast ook verstrekte omgevingsvergunningen, waarbij van de geldende planregels is afgeweken. Het bestemmingsplan "Dijklint" maar geen nieuwe ontwikkelingen zoals woningen mogelijk.
- 3) Eén van de 10 karakteristieken van het dijklint is volgens de Dijkvisie dat er aan de dijk wordt gewoond én gewerkt. De hoveniersactiviteiten op het perceel Westeind 178 zijn bestaande activiteiten en vormen geen volledige nieuwvestiging. Het conserverende karakter van het bestemmingsplan brengt mee dat bestaand gebruik kan worden ingepast en vastgelegd na afweging van de belangen van de gebruiker tegen het belang van een goede ruimtelijke ordening, waaronder dat van omwonenden bij een gezonde en veilige woonomgeving. In dit concrete geval heeft die afweging plaatsgevonden. De gemeente is van mening dat de hoveniersactiviteiten op het perceel Westeind 178 kleinschalig zijn en onder een aantal beperkingen en voorwaarden kunnen worden toegestaan. De gemeente is van mening dat het toegeven van een specifieke gebruiksfunctie juridisch meer passend is dan de gronden aanwijzen als 'bedrijf'. Dat betekent dat een wijziging naar andere vorm van bedrijvigheid niet is toegestaan. Ook is het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken gemaximeerd op 150 m². In artikel 16.5.3 van de planregels zijn voorts specifieke gebruiksregels opgenomen. Zo zijn de hoveniersactiviteiten slechts in 25% van het bebouwde brutovloeroppervlak toegestaan, mag er geen detailhandel

plaatsvinden en mogen de activiteiten geen ernstige cq. Onevenredige hinder opleveren voor de directe woonomgeving en geen ernstige afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt en de woning. Het bruto vloeroppervlak van het hoveniersbedrijf is minder dan 500 m². Hierdoor valt het bedrijf onder de milieuzonering categorie 2 van de staat van Bedrijfsactiviteiten. Het hoveniersbedrijf is daardoor geen belemmering voor gevoelige functies in de omgeving.

De situatie uit de vigerende beheersverordening is gehandhaafd. Ook de mogelijke bebouwingspercentage 's zijn gelijk gebleven. Voorts geeft de cultuurhistorische ontstaanssituatie van de bebouwing aan de kruising van Westeind en de van Maerlantstraat, welke onderdeel vormt van de (historische) bebouwingskern van Papendrecht, reden om de huidige bestemming "wonen" over de percelen te handhaven.

- 4) Anders dan inspreker aangeeft is de handhavingsprocedure niet gestaakt, maar tot een einde gekomen door deels legalisatie van bouwwerken met een omgevingsvergunning, deels het uitvoeren van een verbeterslag en deels doordat de gemeente heeft afgezien van de verplichting tot sloop. De grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' ligt op exact dezelfde plaats als in de 'Beheersverordening Woongebied'. De bouwmogelijkheden op het perceel Westeind 182 zijn niet vergroot. Alleen op het perceel Westeind 178 is een maatwerkregeling voor de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken getroffen in verband met de specifieke functieaanduiding 'hovenier'.
- 5) Het pand Westeind 202 is in de geldende 'Beheersverordening Woongebied' uit 2017 en in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd voor 'Wonen'. Op basis van het overgangsrecht I de beheersverordening mocht gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening en hiermee in strijd is, worden voortgezet, tenzij dit gebruik al in strijd was met het voorgaande plan. Afwijkend gebruik, dat voor langer dan een jaar is onderbroken, mag niet worden hervat. Op 12 maart 2019 heeft het college besloten tot verkoop van het perceel Westeind 202 met een kwalitatieve verplichting om het karakteristieke beeld te behouden. Uitgangspunt is het realiseren van de woonbestemming. In het plan zijn de landschappelijke waarden in de openbare ruimte beschermd met de bestemmingen 'Groen' en 'Water'. Op de inrichting daarvan heeft de gemeente volledig grip. Op particuliere woonpercelen is een onderscheid gemaakt tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin'. De bestemming 'Tuin' is toegekend aan gronden die grenzen aan landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, en aan de achterste delen van zeer diepe percelen. Op gronden met de bestemming 'Tuin' mogen uitsluitend andere bouwwerken, passend binnen de aard van de bestemming en met een bouwhoogte van maximaal twee meter worden gebouwd en zijn alleen reeds bestaande bijgebouwen toegestaan
- 6) Bestemming 'Wonen' is toegekend aan het hoofdgebouw en het bijbehorende achtererfgebied, waarbinnen bijbehorende bouwwerken, al dan niet vergunningsvrij, mogen worden gebouwd tot de in de planregels genoemde maximale oppervlakte. Het stellen van regels over het aanbrengen van verharding willen wij op dit moment nog niet in het bestemmingsplan regelen. De urgentie om de omgeving klimaat adaptief in te richten, door onder andere het percentage verharding per perceel te beperken, wordt steeds groter. Het beperken van verharding proberen wij eerst met name te bereiken doormiddel van voorlichting en het stimuleren van bewustwording bij inwoners en organisaties. Als dit te weinig effect heeft wordt alsnog overwogen om regels op te stellen om alsnog het percentage verharding voldoende te beperken.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

Deze zienswijze is ontvangen op 29 december 2023.

In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. De bestaande goothoogte bedraagt bij zowel ons, als ook bij naastliggende bebouwing ca. 4,5 meter boven straatniveau. In het ontwerpbestemmingsplan is 3 meter aangehouden. De huidige bestaande 4,5 meter is bij deze woningen noodzakelijk ten gevolge van bestaande niveaus van de tuin en onderhuis en begane grondvloer.
2. In het kader van het hierboven geschrevene willen we de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosteind biedt behouden voor het perceel Visschersbuurt 11A en 11B. Dit betreft onder andere de bouwhoogte van 8 meter. Hierbij wordt nog opgemerkt dat de huidige daadwerkelijke goothoogte ~5 meter bedraagt en deze goothoogte hoger is dan de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen 3,5 meter.
3. Het toestaan van 2 wooneenheden.

Reactie gemeente

De gemeente wil op deze zienswijze de volgende reactie geven:

1. In de tabel zijn de geldende goothoogtes voor het geldende en ontwerp bestemmingsplan gegeven:

Perceel		BP Oosteind	Ontwerp BP Dijklint
9		5,0	4,0
11		3,0	4,0

Op de bouwtekeningen van de verleende vergunning is aangegeven dat de goothoogte 3,8 meter is. Daarmee valt de goothoogte binnen de 4.0 meter die nu als aanduiding in het bestemmingsplan Dijklint is opgenomen. Uit een controle van 14 maart 2024 blijkt dat de goothoogte voldoet aan de vergunningvoorschriften en daarmee voldoet aan de goothoogte die is opgenomen in het OBP Dijklint.

2. De meting van 14 maart 2024 wijst uit dat de goothoogte 4 meter bedraagt. Dit betekent een wijziging in de plankaart van OBP Dijklint 3,5 meter goothoogte in 4 meter goothoogte voor perceel 11a en b. Wij stellen voor om de bouwhoogte in het bestemmingsplan Oosteind over te nemen in Dijklint en we behouden de goothoogte. 

Perceel	Bouwhoogte BP Oosteind	Bouwhoogte Ontwerp BP Dijklint	Goothoogte BP Oosteind	Goothoogte Ontwerp BP Dijklint
11A	8,0	Niet aanwezig	Niet aanwezig	3,5
11B	8,0	Niet aanwezig	Niet aanwezig	3,5

De plankaart en de planregels vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. Wij hebben geconstateerd dat er een fout in het bestemmingsplan Oosteind zit. De maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2' is onverhoopt op de verbeelding geplaatst. Deze maatvoering wordt daarom ook niet benoemd in de planregels. De Raad van State hanteert in haar uitspraak van 17 november 2010 (ECLI:NL:RVS:2010:BO4195) bepaald dat een maatvoering op de verbeelding zonder van toepassing zijnde regels geen rechtskracht heeft. Hiermee concluderen wij dat het realiseren van twee wooneenheden op perceel 11A en 11B niet mogelijk is op

grond van het geldende bestemmingsplan. Om deze reden hebben wij deze maatvoering verwijderd van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Dijklint.

Conclusie:

Voor het bouwvlak Visscherbuurt 11a en 11b wordt een maximale bouwhoogte opgenomen van 8 meter.

4. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Vanuit de ambtelijke organisatie van de gemeente Papendrecht zijn op het ontwerp van het bestemmingsplan de volgende punten voor wijziging naar voren gebracht.

De verbeelding en planregel worden aangepast voor zover het betreft de gronden:

1. Oude Veer 7 – 9; de panden Oude Veer 7 en 9 hebben als aangewezen bestemming 'Horeca'. Bij besluit van 30 december 2023 is voor beide panden omgevingsvergunning verleend. Omgevingsvergunning is verleend voor afwijken bestemmingsplan voor de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan "Dijklint" moet hierop worden aangepast. De planregels van het bestemmingsplan worden gewijzigd. Op de verbeelding wordt ter plaatse van het bouwvlak Oude Veer 7 het aantal woningen gemaximaliseerd met ten hoogste 2. In de planregels zal een verwijzing worden opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de aanduiding 'gs' (gestapeld) opgenomen. Aan artikel 8.1.1 is sub b toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' 'wonen' is wonen toegestaan op de verdieping';
2. Oosteind 100, 102 en 104; dit pand is opsplitst in drie kadastraal onverdeelde eenheden, twee appartementen Oostdijk 100 en 104 en een zelfstandig kantoor Oostdijk 102. Zover na te gaan is deze situatie al ontstaan in 1968. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor 'Wonen' en is een functieaanduiding 'kantoor' opgenomen. De woningen hebben een oppervlak van respectievelijk 164 en 87 m² en het kantoor 288 m². Het bestemmingsplan 'Dijklint' wordt gewijzigd. In het bestemmingsplan wordt het aantal woningen voor het perceel Oost 100, 102 en 104 gemaximaliseerd tot ten hoogste 2. De kantoorruimte Oosteind 102 zal worden aangewezen als 'Kantoor'. Hiermee wordt de bestaande situatie in het bestemmingsplan verankert.
2. Ter plaatse van Westeind 19 hebben wij, conform de verleende omgevingsvergunning van 22 maart 2021, op de verbeelding het bouwvlak aangepast en de aanduiding '6' toegevoegd als maximum goothoogte.
3. Ter plaatse van Westeind 25 hebben wij conform de verleende omgevingsvergunning van 23 maart 2023, op de verbeelding het bouwvlak aangepast.
4. Ter plaatse van Westeind 119 is de aanduiding 'maximale goothoogte' aangepast van '3' naar '4'.
5. Ter plaatse van Oude Veer 5 is op de verbeelding de bestemming 'Horeca' toegevoegd en aan regel 8.1.1 van de bestemming 'Horeca' sub t toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen toegestaan op de verdieping'.
6. Ter plaatse van perceel 4567 (Beatrixgangel 3) wordt de bestemming gewijzigd naar 'Bedrijf' en wordt het bouwvlak teruggebracht naar de oppervlakte in de geldende 'Beheersverordening Centrumgebied'.

Bescherming dijklint:

Zoals uit de toelichting blijkt heeft het bestemmingsplan betrekking op het historisch dijklint van Papendrecht. Het historisch dijklint wordt ook als zodanig door het bestemmingsplan beschermd.

Behalve bebouwing en straatverharding draagt ook het dijk- en wegprofiel bij aan de cultuurhistorische waarde van het dijklint. Het is wenselijk dat het dijkprofiel in het bestemmingsplan wordt beschermd. Aan de planregels wordt deze bescherming toegevoegd.

5. STAAT VAN WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijzen worden in de regels de volgende wijzigingen gedaan:

Met betrekking tot de planregels:

Artikel 15 Water

- Aan artikel 15.2.1 wordt sub e toegevoegd: 'er mogen uitsluitend andere bouwwerken gebouwd worden, zulks ter beoordeling door de waterbeheerder'.

Artikel 15 bestemming 'Wonen'

- aan artikel 15.2.2 wordt toegevoegd:
d. daar waar aangegeven, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven.

Artikel 16 Kantoor

- Aan artikel 16.5.4 De functie kantoor is toegestaan op het adres Oosteind 102. Met dien verstande, dat het maximum oppervlak niet groter mag zijn dan 288 m².

Artikel 20 Waarde – Archeologie – Middelhoge verwachting

- Artikel 20.4.2 onder e ten eerste; beheersverordening is vervangen door dit bestemmingsplan.

Artikel 21 Waarde – Archeologie - hoge verwachting

- Artikel 21.4.2 onder e ten eerste; beheersverordening is vervangen door dit bestemmingsplan.

Artikel 22 Waarde – Archeologie – zeer hoge verwachting

- Artikel 22.4.2 onder e ten 1e beheersverordening is vervangen door bestemmingsplan

Artikel 24 Waarde – Cultuurhistorie

- Artikel 24.2 onder b Wet algemene bepalingen is vervangen door nieuwe wetgeving

Artikel 30.7 onder b wordt vervangen door:

- b. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding '[vrijwaringszone - cultuurhistorisch dijkprofiel](#)' mag de bodem niet worden opgehoogd en mag het dijkprofiel niet worden gewijzigd, als gevolg van bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en werken geen bouwwerk zijnde.

Met betrekking tot de verbeelding:

- op de percelen Oosteind 128, Oosteind 128A en Oosteind 130 wordt de aanduiding 'Maatvoering - maximum goothoogte: 3,5 m' gewijzigd in 'Maatvoering - maximum goothoogte: 4,0 m';
- Ter plaatse van de gronden Oude Veer 7 – 9, zal op de verbeelding een aanduiding '2' worden opgenomen voor het maximaal toegestane aantal woningen;
- Ter plaatse van Oosteind 100, 102 en 104, zal op de verbeelding een aanduiding '2' worden opgenomen voor het maximaal toegestane aantal woningen;
- De contouren van de functieaanduiding 'brug' worden zo aangepast dat ze exact de rand van de brug volgen.
- Ter plaatse van het bouwvlak Visscherbuurt 11a en 11b wordt een aanduiding '8' opgenomen voor de maximale bouwhoogte en een aanduiding '4' voor de maximale goothoogte.

