

Aan de bewoners van:

datum 16 juni 2021
behandeld door W. van den Bosch
ons kenmerk 2021-0080803
doorkiesnummer 078-14 078
onderwerp Nieuwbouw
Veerpromenade

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 3 juni 2021 is in de gemeenteraad gesproken over de stedenbouwkundige kaders voor een nieuw te realiseren gebouw op de Veerpromenade, naast het gemeentehuis. Van verschillende bewoners in het centrum hebben wij in de aanloop naar deze raadsvergadering vragen/reacties ontvangen. In deze brief geven we u graag antwoord op de meest gestelde vragen en geuite reacties. Ook geven wij u in deze brief uitleg over de verdere procedure.

Vragen/reacties

In het verleden is gezegd dat niet hoger gebouwd zou worden dan 9 meter

Het voormalige Van der Kevie-pand is in 2012 gesloopt. Op dat moment was, als gevolg van een economische crisis, nauwelijks behoefte aan woningen. Om die reden is toen gekozen een plan te ontwikkelen zonder woningbouwcomponent van maximaal 9 meter. Deze plannen blijken echter economisch niet uitvoerbaar en inmiddels is de vraag naar woningen weer toegenomen. Ook vanuit stedenbouwkundig opzicht is het volgens de architect beter om aan de pleinzijde meer bouwmassa te maken dan 9 meter.

Door de nieuwbouw is er sprake van verlies van zonlicht.

Afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan kan de bezonning worden beïnvloed. Er zijn bezonningsstudies gedaan om dit inzichtelijk te maken. De zonlichttoetreding wordt meegenomen in de beoordeling bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De nieuwbouw zorgt voor verlies van uitzicht vanuit mijn woning/woongenot

Bij de bepaling van de situering en de bouwhoogte is een afweging gemaakt tussen de belangen van omwonenden op het gebied van uitzicht/woongenoten, het programma/de bouwopgave, het behoud van het uitzicht, de verhouding en de bouwmassa van het gebouw. Bovengenoemde afwegingen hebben tot nu toe geleid tot de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- De rooilijn op maaiveld ligt op tenminste 17,5 meter afstand t.o.v. de bestaande appartementenbebouwing;
- Een deel van de opbouw van de plint mag niet worden bebouwd waardoor de minimale afstand t.o.v. de bestaande bebouwing voor het merendeel minimaal 25 meter bedraagt;
- De hoogte van de plint van het gebouw is maximaal 7 meter hoog;

- De bebouwing op de plint met woningbouw gaat uit van 25 tot 30 woningen (plusminus 2.750 m2 bvo);
- Op de plint wordt een daktuin gerealiseerd.

U kunt zich voorstellen dat afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan het uitzicht van omwonenden zal veranderen. Ten opzichte van de huidige situatie, maar ook ten opzichte van de nu geldende beheersverordening. Door een zorgvuldige inpassing van het gebouw wordt de aantasting van uitzicht en woongenot zoveel mogelijk voorkomen.

Door de nieuwbouw daalt de waarde van mijn woning.

Ten behoeve van dit bouwplan wordt een planschaderisico-analyse gemaakt. Bij de afweging omtrent de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt rekening gehouden met de in de risicoanalyse genoemde potentiële planschade. 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.

Door de nieuwbouw ontstaat meer windhinder op de markt.

Een windhinderonderzoek wordt betrokken bij de uitwerking van de stedenbouwkundige kaders en de eventuele consequenties worden uiteraard meegenomen in het definitieve ontwerp.

Door de nieuwbouw ontstaat mogelijk schade aan mijn woning i.v.m. heien.

Schade door bouwwerkzaamheden moet door de veroorzaker vergoed worden. Als het aannemelijk is dat er schade kan ontstaan door bijvoorbeeld heien, dan kan de bouwer vooraf onderzoek doen en maatregelen treffen om dat te voorkomen. Doorgaans eisen verzekeraars dat bouwers hiertoe een vooropname uitvoeren.

Verdere procedure

De gemeente gaat de stedenbouwkundige kaders eerst verder uitwerken. In september organiseren wij hierover een informatiebijeenkomst. Beoogd wordt het uitgewerkte kader in oktober opnieuw te bespreken in de commissie Ruimte en daarna vast te laten stellen door de gemeenteraad. Pas daarna kan de gemeente een ruimtelijke procedure starten. Over het verloop van dit proces en eventuele bezwaarprocedure zullen wij u per brief informeren.

Meer informatie

U ontvangt binnenkort van ons een volgende brief, waarin wij u uitnodigen voor de informatiebijeenkomst in september. De tot nu toe verstrekte informatie kunt u vinden op de website van de gemeente www.papendrecht.nl/veerpromenade. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze brief dan kunt u reageren via een e-mail naar w.vanden.bosch@papendrecht.nl of telefonisch via 14 078 (de heer W. van den Bosch).

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
namens dezen,
teamleider Grondzaken, Ontwikkeling en Vastgoed.



M.G.J.C. van Dijk