

Nota van Inspraak en Overleg

**Bestemmingsplan 'Dijklint'
voorontwerp d.d. 5 december 2023**

Gemeente Papendrecht

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Gevolgde procedure.....	5
Vooroverleg.....	5
Inspraak.....	5
3. Overzicht ontvangen reacties.....	5
Overleg.....	5
Inspraak.....	5
4. Beantwoording overlegreacties.....	6
Overleg.....	6
1. Waterschap Rivierenland.....	6
2. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.....	7
3. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid.....	8
4. Gasunie.....	8
5. Tennet.....	9
6. Oasen.....	9
7. Stedin.....	9
8. Stichting Dorpsbehoud Papendrecht.....	9
5. Beantwoording inspraakreacties.....	10
Inspreker 1:.....	10
Inspreker 2:.....	10
Inspreker 3:.....	10
Inspreker 4:.....	11
Inspreker 5:.....	11
Inspreker 6:.....	15
Inspreker 7:.....	16
Inspreker 8:.....	16
Inspreker 9.....	17
Inspreker 10.....	18
Inspreker 11.....	18
Inspreker 12.....	18
Inspreker 13.....	19
Inspreker 14.....	19
Inspreker 15.....	20

Inspreker 16.....	20
Inspreker 17.....	20
Inspreker 18.....	22
Inspreker 19.....	22
6. Wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan.....	24
6.1 Wijzigingen op basis van de overleg- en inspraakreacties	24
6.2 Ambtshalve wijzigingen.....	26
1. Onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen.....	27
2. Onherroepelijk geworden bestemmingsplannen	28
3. De Staat van bedrijfsactiviteiten moet geüpdatet worden	28
4. Vastgestelde beleidsdocumenten	28
5. Onduidelijkheden en fouten die moeten worden hersteld	30

1. Inleiding

In de periode van 13 februari tot en met 25 maart 2020 was het mogelijk om in het kader van vooroverleg inspraakreacties in te dienen op het voorontwerp bestemmingsplan 'Dijklint'. In deze Nota van Inspraak worden de ontvangen reacties samengevat en beantwoord.

Voordat inhoudelijk op de reacties wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (paragraaf 2). Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen reacties en worden deze inhoudelijk besproken (paragraaf 3). In zoverre daartoe aanleiding bestaat, is per reactie in de conclusie aangegeven of deze leidt tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Gevolgde procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten 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.

Inspraak

Sinds 2017 verplicht de gemeentelijke inspraakverordening niet meer tot het organiseren van inspraak bij de voorbereiding van bestemmingsplannen, omdat daar al een uitgebreide wettelijke zienswijzeprocedure voor geldt. Bij dit specifieke bestemmingsplan is een inspraakmoment wenselijk geacht omdat het een regeling van het historisch dijklint betreft met gedetailleerde bestemming van bebouwing en functies. Een inspraakronde biedt de mogelijkheid om onjuistheden te ontdekken en aan te passen. Dat verhoogt de kwaliteit van het uiteindelijke bestemmingsplan.

De bekendmaking van de inspraakprocedure heeft plaatsgevonden in het Papendrechts Nieuwsblad op 12 februari 2020 en een huis-aan-huisbrief bij alle panden in het plangebied. Gedurende de inspraaktermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. Ook is op 4 maart 2020 een inloopmiddag en -avond gehouden op het gemeentehuis om uitleg over en toelichting op het plan te geven.

De inspraak- en overlegreacties zijn in paragraaf 3 samengevat. De aanpassingen die volgen uit de overleg- en inspraakreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Overzicht ontvangen reacties

Overleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpplan via het E-formulier aangeboden aan de Provincie Zuid-Holland en per email voor een reactie voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Waterschap Rivierenland
2. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
3. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid
4. Gasunie
5. Tennet
6. Oasen
7. Stedin
8. Stichting Dorpsbehoud Papendrecht

Inspraak

In het kader van de inspraak zijn 19 schriftelijke en mondelinge reacties ontvangen. In verband met privacyregels in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) bevat deze nota geen persoonsgegevens en zijn de reacties geanonimiseerd. De persoonsgegevens zijn opgenomen in een vertrouwelijke bijlage.

Tenslotte hebben verschillende bezoekers van de inloopmiddag/-avond -zonder naam en adres op te geven- vragen gesteld over de wijze van bestemmen, die bij nader onderzoek onjuistheden aan het licht hebben gebracht.

4. Beantwoording overlegreacties

Overleg

Het E-formulier van de Provincie Zuid-Holland stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijke plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de provincie bekeken moet worden. Uit de door de gemeente ingevulde antwoorden blijkt dat het ruimtelijke plan niet hoeft te worden toegezonden.

De reacties van de andere overleginstanties worden hieronder samengevat en beantwoord.

1. Waterschap Rivierenland

De reactie van het waterschap is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Het waterschap geeft een positief wateradvies, mits onderstaande opmerkingen worden aangepast in het bestemmingsplan.

1. Verbeelding

De Verbeelding moet voldoen aan de leggers waterkeringen en watersystemen van het waterschap. Het voorontwerp bestemmingsplan is nog niet gepubliceerd op Ruimtelijke Plannen; het waterschap heeft daarom nog niet kunnen bekijken of de legger en de Verbeelding overeenkomen.

Reactie van het college:

Wij hebben gecontroleerd of de verbeelding aan de leggers van het Waterschap voldoet. Dit blijkt het geval. Het ontwerpbestemmingsplan wordt wel gepubliceerd op Ruimtelijke Plannen, dus dan is het voor iedereen mogelijk om dit te controleren.

2. Regels

a. aandijken

Het waterschap onderschrijft het tegengaan van 'aandijken' maar dit mag geen belemmering vormen voor dijkversterking en niet tot extra kosten leiden als dijkversterking nodig is

Reactie van het college:

Het verbod op 'aandijken' is niet van toepassing als de werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor het versterken van de dijk (artikel 27.7 sub c onder 2).

b. vrijwaringszones – dijk 1, -dijk 2 en –dijk 3

Het waterschap ziet graag de namen zodanig gewijzigd, dat de beschermingszone van de waterkering wordt opgenomen als vrijwaringszone - dijk 1 en de buitenbeschermingszone als vrijwaringszone - dijk 2. De huidige vrijwaringszone dijk 1 dient een andere naam te krijgen om verwarring te voorkomen.

Reactie van het college:

De aanduidingen en bijbehorende regels worden als volgt aangepast:

- de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk 1' wordt gewijzigd in 'vrijwaringszone – cultuurhistorisch dijkprofiel'
- de aanduidingen 'vrijwaringszone – dijk 2' en 'vrijwaringszone – dijk 3' worden gewijzigd in 'vrijwaringszone- dijk 1' (betreft de primaire waterkering) en 'vrijwaringszone – dijk 2' (betreft de buitenbeschermingszone).

c. bestemming 'water'

Het waterschap ziet graag in de doeleindenomschrijving 15.1.1.c 'groenvoorzieningen' geschrapt.

Reactie van het college:

Met het oog op de aanwezigheid of mogelijkheid van groenvoorzieningen aldaar wordt de doeleindenomschrijving in 15.1.1. c gewijzigd in:

c. 'groenvoorzieningen, uitsluitend aan de noordzijde van Bosch, Visschersbuurt en Oosteind'.

d. bestemming 'leiding-riool'

Het waterschap ziet graag het verbod 'het opslaan van zaken (waaronder afvalstoffen)' toegevoegd onder 18.3.1 naar voorbeeld van de modelregels van het waterschap.

Reactie van het college:

In artikel 19.3.1 wordt de bestaande opsomming gewijzigd in a t/m e en wordt toegevoegd: 'e. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen)'.

e. bestemming 'waterstaat-waterkering'

Het waterschap acht de bescherming van het waterbelang onvoldoende en ziet het artikel graag aangepast naar voorbeeld van de modelregels van het waterschap.

Reactie van het college:

- bestemmingsomschrijving

Om het waterbelang beter te beschermen wordt de regels aangepast op basis van de modelregels van het Waterschap. Omdat de adviseringsplicht in deze modelregels er toe leidt dat bijna alle vergunningaanvragen voor advies langs het Waterschap moeten, hebben wij in artikel 23.1.5 een uitzonderingsmogelijkheid opgenomen voor ontwikkelingen met een beperkte impact. Dit zorgt ervoor dat de administratieve lasten worden beperkt.

3. Toelichting

Het waterschap wil bij de beschrijving van de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen op p. 30 van de toelichting graag de kanttekening geplaatst zien dat mogelijk nog wel bij andere overheden vergunning gevraagd moet worden.

Reactie van het college:

Aan de tekst in het kader op p. 30 van de toelichting wordt de volgende zin toegevoegd: 'Mogelijk is voor dergelijke bouwwerken op grond van andere wettelijke regelingen wel een vergunning nodig van andere overheden.'

2. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

De reactie van de Veiligheidsregio ziet op twee aspecten:

1. Externe veiligheid

In hoofdstuk 5 van de toelichting is paragraaf 5.1 Externe veiligheid niet volledig. Er ontbreken enkele risicobronnen aan de oostzijde van het plangebied, bijvoorbeeld het LPG-tankstation, Ketelweg 91 en de Hogedruk Aardgasleiding W-524-01. Mogelijk moeten ook nog andere risicobronnen worden vermeld. Het hoofdstuk moet worden aangepast alvorens de Veiligheidsregio een positief advies kan uitbrengen.

Reactie van het college:

In de toelichting wordt paragraaf 5.1 Externe veiligheid aangevuld met LPG tankstations en de Hogedruk Aardgasleiding W-524-01.

2. Vrijwaringszone vaarweg

De Veiligheidsregio adviseert om in de regels artikel 25.10.2 te wijzigen i.v.m. het belang van de vrijwaringszone - vaarweg voor de Hulpverleningsdiensten en in overeenstemming te brengen met de instructiebepaling in het toekomstige Besluit kwaliteit leefomgeving.

Reactie van het college:

Artikel 25.10.2 wordt in overeenstemming gebracht met de instructiebepaling in het Besluit kwaliteit leefomgeving en komt als volgt te luiden:

'Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.10.1, mits de bouwregels van de andere voor die gronden aangewezen bestemming in acht worden genomen en rekening wordt gehouden met het belang van het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten; en
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg.'

3. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

Rijkswaterstaat is waterbeheerder van de rivieren 'Noord' en 'Beneden-Merwede' en ziet toe op een veilige en ongehinderde afvoer van water. Rijkswaterstaat heeft opmerkingen over de toelichting en over de regels.

1. Toelichting Paragraaf 5.3 'Water'

Rijkswaterstaat acht het opmerkelijk niet als waterbeheerder van de Noord en de Beneden-Merwede en het buitendijks gebied in de gemeente Papendrecht te worden genoemd. Zij verzoekt om deze omissie in de toelichting te corrigeren en Rijkswaterstaat in de toekomst bij de watertoets te betrekken. Verder verzoekt Rijkswaterstaat om aandacht te besteden aan de Beleidsregels grote rivieren (Bgr), de toepasselijkheid van het bergend regime en de daaraan verbonden voorwaarden.

Reactie van het college:

Deze omissie in de toelichting wordt hersteld. In paragraaf 5.3 wordt Rijkswaterstaat genoemd als waterbeheerder en wordt aandacht besteed aan de Beleidsregels grote rivieren en het toepassingsbereik daarvan.

2. Regels

Rijkswaterstaat verzoekt de artikelen 'Water' en 'Waterstaat-Bergend regime' van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Noordhoek' ook op te nemen in dit plan zodat de rivieren in de gemeente Papendrecht op gelijke wijze bestemd zijn. Ook wordt hiermee geborgd dat scheepvaart en scheepvaart- en waterbeheer kan worden uitgevoerd, en wordt voorkomen dat er zonder advies van de waterbeheerder bijvoorbeeld steigers worden toegestaan.

Reactie van het college:

De bestemming 'water' heeft betrekking op meer waterpartijen en waterlopen dan alleen de rivier. Om de bestemming in het plan 'Dijklint' meer in overeenstemming te brengen met die in het plan 'Bedrijventerrein Noordhoek' (vastgesteld op 28 maart 2019) wordt in de doeleindenomschrijving in planregel 15.1.1 toegevoegd: 'b. verkeer te water', onder vernummering van de doeleinden b t/m f tot c t/m g.

Onder vernummering van artikel 21 'Waterstaat - Waterkering' tot artikel 22 wordt in een nieuw artikel de dubbelbestemming 'Waterstaat- Bergend regime' opgenomen met regels identiek aan artikel 9 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Noordhoek'.

4. Gasunie

De Gasunie merkt op dat in paragraaf 5.1 Externe veiligheid geen melding wordt gemaakt van een aardgastransportleiding van Gasunie aan de oostzijde van het plangebied, die binnen het invloedsgebied ligt.

Reactie van het college:

In de toelichting wordt paragraaf 5.1 Externe veiligheid aangevuld met de aardgastransportleiding van de Gasunie.

5. Tennet

Tennet heeft opmerkingen over de bestaande bovengrondse hoogspanningsleiding van 150 kV en over nog te realiseren ondergrondse hoogspanningskabels.

1. 150 kV hoogspanningsverbinding Dordrecht Merwedehaven – Papendrecht – Alblasserdam

Tennet verzoekt om de vermelde belemmerde strookbreedte in het plan aan te passen naar 55 meter in plaats van de genoemde 50 meter (o.a. in de regels artikel 17 en toelichting artikel 5.8).

Reactie van het college:

Artikel 17 van de regels, paragraaf 5.8 van de toelichting en de verbeelding worden hierop aangepast.

2. ondergronds kabeltracé 150 kV Dordrecht Merwedehaven– Alblasserdam

Tennet verzoekt om de nog te realiseren ondergrondse hoogspanningskabels en een verwijzing naar het onherroepelijke bestemmingsplan 'ondergronds kabeltracé 150 kV Dordrecht Merwedehaven – Alblasserdam' op te nemen in het plan. Ook verzoekt Tennet de regels uit artikel 13 en 14 van het onherroepelijke plan (zie bijvoorbeeld masthoogte) over te nemen, met dien verstande dat in artikel 14.4.1 onder d van het onherroepelijke plan 'diepwortelende beplanting' 'hoogopgaande beplanting' moet zijn.

Reactie van het college:

Het tracé van het ondergronds kabeltracé 150 kV Dordrecht Merwedehaven– Alblasserdam wordt opgenomen op de verbeelding van het plan (blad 5). Verder worden de tekstuele verzoeken overgenomen.

6. Oasen

Van Oasen is geen reactie ontvangen.

7. Stedin

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot een reactie vanuit Stedin. Zoals gebruikelijk gaat Stedin er wel vanuit dat met eventuele aanwezige kabels en leidingen op de juiste wijze rekening wordt gehouden.

Reactie van het college:

De reactie van Stedin wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. Stichting Dorpsbehoud Papendrecht

Van de Stichting Dorpsbehoud Papendrecht is geen reactie ontvangen.

5. Beantwoording inspraakreacties

Inspreker 1:

Inspreker merkt op dat de bestaande situatie van de bebouwing Westeind 39-41 niet correct is vastgelegd. Op de verbeelding staat de goothoogte van het pand aangegeven op max. 6 meter. Het betreft verschillende panden. Het pand met huisnummer 39A heeft een hoogte vanaf maaiveld van 7.92 meter en de bebouwing met nummer 39B-41 heeft een hoogte van 9.30 meter. Beide panden zijn grotendeels plat afgedekt.

Reactie van het college:

Op de verbeelding van de Beheersverordening Centrumgebied is voor de panden Westeind 35, 37, 39, 39A - 39B en 41 een maximale goothoogte van 6 meter aangegeven. Deze maat is overgenomen in het voorontwerpplan Dijklint, maar blijkt niet in overeenstemming te zijn met de feitelijke situatie. Voor de panden 35 en 39 wordt een maximum goothoogte van 3,5 meter opgenomen. Voor de panden 37, 39A - 39B en 41 wordt een maximum bouwhoogte van 9,5 meter opgenomen.

Inspreker 2:

1. *Plangrens*

Inspreker vraagt waarom de plangrens achter de percelen Westeind 39 t/m 69 zo vreemd loopt. Het lijkt net of het water van de Gantel bij de percelen Westeind 69 en 71 ineens verdwenen is.

Reactie van het college:

Het zou inderdaad logischer zou zijn als de plangrens samenvalt met de oeverlijn van de percelen Westeind 39 t/m 69. De plangrens moet echter in het water van de Gantel lopen, omdat anders alleen voor deze strook water de 'Beheersverordening Centrumgebied' van toepassing zou blijven. Het water van de Gantel valt verder in het bestemmingsplan 'Slobbengors'.

2. *Goothoogte*

Op de verbeelding is de goothoogte van het pand Westeind 71 ten onrechte aangegeven op max. 3 meter. De goot zit op 4,5 à 5 meter boven dijkniveau.

Reactie van het college:

De Beheersverordening Centrumgebied geeft voor het pand Westeind 71 een maximum goothoogte van 3 meter aan. De maximum goothoogte van het pand Westeind 71 wordt gewijzigd in 4,5 meter.

Inspreker 3:

1. *Uitbreiding woning*

Inspreker vraagt of de door haar geschetste uitbreiding op een aanbouw op basis van dit bestemmingsplan mogelijk is.

Reactie van het college:

De geschetste uitbreiding beoogt een opbouw op een aanbouw. Op grond van artikel 16.2.3 aanhef en sub k is een opbouw op een aangebouwd bijbehorend bouwwerken niet toegestaan, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verleend op grond van het bepaalde in artikel 16.4.1. Onder de daarin genoemde voorwaarden is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen voor een uitbreiding op een aanbouw. Dit vergt een nadere beoordeling. Hiervoor kan inspreker een conceptaanvraag vooroverleg indienen.

2. *Berging*

Inspreker verzoekt in het plan rekening te houden met de aanwezigheid van een schuur (fietsenberging) van 3 x 4.5 meter op het achtererf, cf. de schuur van de buurman. De plaatsing van de schuur is zodanig, dat het doorzicht vanaf de dijk op de groenstrook langs het Fokkerterrein intact blijft.

Reactie van het college:

Op grond van artikel 16.2.3 aanhef en sub c mag het totale oppervlak van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het bij een hoofdgebouw behorende achtererfgebied bedragen, met een maximum van 50 m². Een berging van 3 x 4.5 is toegestaan als aan deze bepaling wordt voldaan.

3. Groen van / langs de Noordersingel

De omgeving rond haar woning wordt in de toelichting op het voorontwerp als karakteristiek gekenmerkt, zie pagina 23, figuur 3.1. Dijkbebouwing, het (groene) dijkwalud en het aanwezige groen worden als karakteristiek voor het dijkwalud aangemerkt. In de plankaart wordt echter een verkeersfunctie aangegeven. Inspreker oppert dat een groenbestemming met mogelijkheden voor fiets en voetpad(en) meer recht doet aan de gegeven kwalificatie van deze plek.

Reactie van het college:

In de geldende 'Beheersverordening Woongebied' is dit deel van de Noordersingel bestemd als 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Daarin zijn groenvoorzieningen mogelijk. Met insprekers menen wij dat een bestemming 'Groen' meer recht doet aan de uitgangspunten van de Dijkvisie. Wij veranderen daarom de bestemming van het gedeelte van de Noordersingel tussen Westeind en Schoolstraat in 'Groen'. Hierin zijn voet- en fietspaden mogelijk. De bestaande parkeerplaatsen langs het Westeind blijven opgenomen in de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'.

Inspreker 4:

Inspreker heeft geconstateerd dat sinds 2013 de bestemming maatschappelijk doel (MD) van het gebouw af is. In dit gebouw waren voorheen de Vrije Oud Gereformeerde Gemeente en het verenigingswerk van de Hersteld Hervormde Gemeente in Papendrecht gevestigd. Er is altijd een maatschappelijke functie uitgeoefend in het gebouw. Inspreker gaat graag het gesprek aan om over de bestemming van het pand van gedachten te wisselen.

Reactie van het college:

Inspreker is sinds 31-12-2012 eigenaar van het pand Westeind 126. In de Beheersverordening Woongebied van 2013 en 2017 is het perceel Westeind 126 bestemd voor Wonen - 2, overeenkomstig de omschrijving als woonfunctie in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Nu inspreker geen concrete plannen of aanvragen bij de gemeente heeft ingediend, houden wij gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan vast aan de woonbestemming.

Inspreker 5:

Inspreker heeft oprechte twijfels en zorgen over de vraag of de inhoud van dit bestemmingsplan daadwerkelijk een bijdrage levert aan het behoud van de kwaliteiten voor dit dijkwalud en voldoende waarborgen biedt voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van haar woning. Inspreker doelt hiermee op de volgende concrete ontwikkelingen.

1. Positief bestemmen hoveniersbedrijf op perceel Westeind 178

Het positief bestemmen van het hoveniersbedrijf op dit perceel heeft betrekking op een volledige nieuwvestiging op een locatie waar dit volgens de geldende beheersverordening niet is toegestaan. Dit is opvallend, nu het bestemmingsplan 'Dijkwalud' een conserverend karakter heeft en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zou maken. Nieuwvestiging van een hoveniersbedrijf draagt niet bij aan de doelstelling om de kwaliteit van de dijk te bewaren en te versterken. Uit de toelichting blijkt niet dat er gericht onderzoek is gedaan naar de effecten van de bedrijfsvoering op de omgeving. Slechts op basis van aannames en veronderstellingen wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder de beoogde ontwikkeling op Westeind 178 niet in de weg staat. Daarnaast is niet uitgesloten dat de activiteiten van het hoveniersbedrijf in de toekomst intensiveren, bijvoorbeeld door het gebruik van machines en door een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie. Inspreker verzoekt om aan te geven wat de beweegredenen zijn om de bedrijfsactiviteiten op Westeind 178 positief te bestemmen.

Reactie van het college:

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. Wij menen dat de hoveniersactiviteiten op het perceel Westeind 178 kleinschalig zijn en onder een aantal beperkingen en voorwaarden kunnen worden toegestaan. In de eerste plaats hebben wij er voor gekozen geen bedrijfsbestemming op te nemen, maar een specifieke functieaanduiding 'hovenier' binnen de bestemming 'Wonen'. Dat betekent dat een wijziging naar andere vorm van bedrijvigheid niet is toegestaan. In de tweede plaats is het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken gemaximeerd op 150 m². Dit is 15% van het totale bebouwingsgebied (= oppervlakte perceel, bestaande uit de kadastrale percelen A 7109, 7449 en 7875, minus oppervlakte oorspronkelijk hoofdgebouw). In artikel 16.5.3 van de planregels zijn voorts specifieke gebruiksregels opgenomen. Zo zijn de hoveniersactiviteiten slechts in 25% van het bebouwde bruto-vloeroppervlak 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.

2. Perceel Westeind 182

Eerder is een handhavingsprocedure tegen illegale (bouw)activiteiten op dit perceel door de gemeente gestaakt. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt ten opzichte van de geldende beheersverordening de ligging van de bestemming "Wonen" op Westeind 178 en 182 vergroot, ten koste van de tuinbestemming. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden op deze locatie worden vergroot en de overtreder wordt beloond voor zijn overtredingen. Deze gang van zaken is voor inspreker onbegrijpelijk en onacceptabel. Inspreker verzoekt de wijze van bestemmen van de locatie Westeind 182 aan te passen, zodat de bouwmogelijkheden op deze locatie gelijk blijven aan de mogelijkheden zoals die thans op basis van de nu geldende beheersverordening gelden.

Reactie van het college:

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'.

3. Perceel Westeind 202

Inspreker vreest voor de uitvoering van bedrijfsactiviteiten door de nieuwe eigenaar die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de eigendommen van inspreker. Inspreker verzoekt geïnformeerd te worden welke afspraken er bestaan tussen de eigenaar van Westeind 202 en het college over welke (bouw)activiteiten op deze locatie zijn toegestaan. Inspreker gaat er vanuit dat het college erop zal toezien dat er geen bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend in strijd met de nu geldende beheersverordening en zich zal inspannen om bebouwing en (bouw)werkzaamheden te voorkomen die de kwaliteiten van het dijklint aantasten.

Reactie van het college:

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 van 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.

4. Ontwikkelingen aan het dijklint

Inspreker weet van plannen voor de bouw van woningen nabij de locatie Westeind 134 en Westeind 210, terwijl het voorontwerpbestemmingsplan suggereert dat in het dijklint van Papendrecht slechts beperkte ontwikkelingen plaatsvinden. Dit is volgens inspreker niet de realiteit. Inspreker verzoekt daarom in het bestemmingsplan een compleet beeld te geven van de toekomstige ontwikkelingen aan het Dijklint en te verantwoorden of deze ontwikkelingen passen in het dijklint van Papendrecht.

Reactie van het college:

Zoals inspreker in eerste reactie zelf aangeeft heeft het bestemmingsplan 'Dijklint' een conserverend karakter en maakt het geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat de situatie is vastgelegd, zoals deze nu bestaat dan wel mogelijk is op basis van verleende omgevingsvergunningen. Dat wil niet zeggen dat nieuwe ontwikkelingen uitgesloten zijn. Wij zullen nieuwe ontwikkelingen steeds beoordelen aan de hand van de op dat moment geldende kaders (inclusief dit conserverende bestemmingsplan) en afwegen tegen gevestigde belangen. Gewenste ontwikkelingen zullen dan via een aparte bestemmingsplan- of omgevingsvergunningprocedure mogelijk en bekend gemaakt worden. Tussen het moment dat de inspraakreactie is verstuurd en deze nota van inspraak aan het college wordt aangeboden zit ongeveer drie jaar. In de tussentijd is een omgevingsvergunning welke de bouw van een dubbel woonhuis nabij de locatie Westeind 134 mogelijk maakt verleend en onherroepelijk geworden. Deze vergunning wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

5. Behoud kwaliteiten

Tal van plekken met landschappelijke waarden worden in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende beschermd. Het plan maakt bouw- en andere werkzaamheden mogelijk waardoor de waardevolle groene elementen verloren kunnen gaan en een ongewenste verstening van het gebied ontstaat. Het aanbrengen van een grote oppervlakte stenen verharding op de locatie van moestuinen nabij Westeind 202 ten behoeve van parkeerplaatsen doet de kwaliteiten van het Papendrechtse dijklint geweld aan en is in strijd met Operatie Steenbreek. Inspreker meent dat het college de locaties met landschappelijke- en natuurwaarden in het gebied moet inventariseren en deze locaties zodanig moet bestemmen. Bijvoorbeeld met een natuur-, groen- of tuinbestemming, zodat geen (bouw)werkzaamheden mogen worden uitgevoerd die de aanwezige waarden schaden. Inspreker verzoekt ook om regels op te nemen ten aanzien van de omvang van verhardingen op locaties.

Reactie van het college:

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. Deze mogen niet worden uitgebreid en niet vervangen worden door nieuwe bouwwerken. De bouwregels voor de bestemming 'Tuin' zijn niet geheel duidelijk geformuleerd en worden aangescherpt. De 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 klimaatadaptief 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.

6. Vergunningsvrij bouwen in bestemming "Tuin"

Inspreker meent dat de bestemming "Tuin" aan meer locaties moet worden toegekend. Inspreker verzoekt om in de regels van de bestemming "Tuin" op te nemen dat vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan. Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 21 februari 2018, zaaknummer 201609126/1/R2, is dit mogelijk indien daarvoor locatie-specifieke omstandigheden zijn. Gezien de ruimtelijke kwaliteiten van het water en de omliggende

gronden acht inspreker het mogelijk en wenselijk om vergunningsvrije bouw mogelijkheden langs het water uit te sluiten.

Reactie van het college:

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet heeft tot doel om met minder- en algemener geformuleerde regels en uitgaande van vertrouwen in burgers en initiatiefnemers meer ruimte voor maatwerk te bieden.

De Omgevingsvisie Papendrecht (vastgesteld door de raad op 26 januari 2021) gaat voor de ontwikkeling naar een duurzaam Papendrecht uit van een 'ja, mits'-houding waarmee meer ruimte wordt geboden voor initiatieven van inwoners, ondernemers en anderen. Meer vertrouwen in de inbreng en verantwoordelijkheid van initiatiefnemers en minder regels helpen daarbij. Voor de activiteit 'Regelgeving bouwen' bevat de Omgevingsvisie een richtinggevende uitspraak: "De regelgeving rondom bouwen proberen we zoveel mogelijk te beperken tot de essentie van het bouwen (bijv. bouwmassa, bouwhoogte, locatie, functie). We zijn terughoudend met het stellen van nadere eisen en laten ruimte voor andere oplossingen of benaderingen. We focussen op het voorkomen van excessen. Relevant beleid, zoals welstand, handhaving en parkeren wordt hierop aangepast."

De Omgevingsvisie acht het ook goed passend bij de geest van de Omgevingswet om minder regels te laten gelden voor achtererven bij woningen. Voor de activiteit bouwen op het achtererf bevat de Omgevingsvisie daarom de volgende richtinggevende uitspraak: "De regelgeving voor het bouwen focust op de voorzijde van een hoofdgebouw. We willen de standaard erfbebouwingsregels uit de huidige ruimtelijke plannen in principe voor achtererfbebouwing vergunningsvrij maken".

Uit de aangehaalde jurisprudentie volgt dat vergunningsvrij bouwen op bepaalde bestemmingen alleen kan worden ingeperkt als de gronden niet behoren tot het 'erf' bij de woning. Erf is als volgt gedefinieerd : al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden. Het betreft hier dus gevallen waarin het perceelgedeelte een bestemming heeft die niet is gerelateerd aan het hoofdgebouw. In het bestemmingsplan moet letterlijk staan: 'het is verboden deze gronden in te richten als erf'. In een tuinbestemming zou zo'n verbod vreemd zijn, omdat een tuin altijd gerelateerd is aan de wonen. Een tuinbestemming behoort daarom wel tot het erf bij de woning. Alleen als sprake is van locatie-specifieke omstandigheden kan vergunningsvrij bouwen op een deel van een perceel ingeperkt worden.

Alleen op basis van goede argumenten, ontleend aan een goede ruimtelijke ordening, is het mogelijk om vergunningsvrij bouwen op grond van locatie-specifieke kenmerken in een bestemmingsplan te beperken. De delen van het plangebied waar het onderscheid tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' speelt, betreffen de binnendijks gelegen delen van het Westeind, Kraaihoek/Kerkbuurt, en het Oosteind. In alle delen gaat het om relatief grote percelen van veelal meer dan 500 m². Alleen aan het Westeind is er sprake van een gebied met een open karakter door de combinatie van diepe percelen (50 meter of meer) en de achterliggende watergang. Wij vinden dit een onvoldoende uitgesproken kenmerk van dit gebied om vergunningsvrij bouwen te beperken.

In het kader van de geldende beheersverordening voor dit deel van het Westeind is zorgvuldig gekeken naar de bestemming van de gronden die in de beheersverordening de bestemming 'Tuin' hebben gekregen. Er is gekozen voor deze bestemming, omdat de gronden als onderdeel van het erf waarop de woningen staan wordt gezien. De wetgever heeft heel bewust vergunningsvrij bouwen toebedeeld aan het achtererf. Het beperken van vergunningsvrij bouwen zou betekenen dat de bouw mogelijkheden van de eigenaren van de betreffende percelen worden ingeperkt ten opzichte van de huidige bouw mogelijkheden. Het is niet in de geest van de Omgevingswet, past niet bij de doelstellingen achter het bestemmen van gebieden als 'Tuin' en is niet in lijn met de omgevingsvisie Papendrecht om vergunningsvrij bouwen te beperken. Zeker niet op het achtererf. Om deze reden leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 6:

Inspreker vestigt de aandacht op een aantal feitelijkheden, die deels afwijken van de bestemmingen in het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Westeind 206

De strook grond achter perceel Westeind 206, welke aansluit op de bestemming "R(vt)" is ook in gebruik als volkstuin. Dit is waarschijnlijk ook gemeentegrond, die als zodanig wordt verhuurd.

Reactie van het college:

Perceel 8113 is inderdaad ingericht als volkstuin. Op dit perceel ligt de bestemming 'Recreatie'. Omdat volkstuinen binnen deze bestemming in beginsel niet zijn toegestaan is hier een aparte aanduiding 'volkstuin' opgenomen. Op perceel 7175 ligt de bestemming Tuin. Binnen deze bestemming zijn volkstuinen wel direct toegestaan. Het is daarom niet nodig om aan dit perceel ook een aanduiding 'volkstuin' toe te voegen.

2. Volkstuinen

In de brief van de gemeente van 23-01-2020 (kenmerk 2392551) zijn omwonenden geïnformeerd over werkzaamheden waarmee de volkstuinen beter bereikbaar worden gemaakt. De bijlage geeft de nieuwe indeling van het perceel met volkstuinen en de toegang daartoe aan.

Reactie van het college:

Wij lezen hier een constatering. Er wordt geen vraag of probleem voorgelegd. Om deze reden kunnen wij hier niet op reageren.

3. Westeind 202

Het pand Westeind 202 is verkocht aan de eigenaar van Westeind 161. In dit pand was in het verleden de Voedselbank gevestigd. In een eerder bestemmingsplan was het pand bestemd voor 'Maatschappelijke Dienstverlening'. Nu kunnen er dus – gelet op de omvang van het bouwvlak – verschillende woningen in gebouwd worden? De grond direct achter het pand zou erf bij de woonbestemming moeten zijn?

Reactie van het college:

Het pand Westeind 202 en de grond direct daar achter behoort tot het kadastraal perceel A 8114, dat in het voorjaar van 2019 is verkocht aan een particulier met een kwalitatieve verplichting om het karakteristieke beeld te behouden. In de Beheersverordening Woongebied is het perceel bestemd voor "Wonen-2". De woonbestemming blijft gehandhaafd. Op grond van de regels in het bestemmingsplan, artikel 16.2.2 sub b, is woningsplitsing niet toegestaan. Er dus maar één woning toegestaan. De grond direct achter het pand is inderdaad bedoeld als erf bij de woning. De woning is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak dat voor op het erf ligt.

4. Westeind 159A

Het pand Westeind 159A heeft een bedrijfsbestemming met aanduiding 'opslag'. Nu wordt het pand verhuurd aan de bibliotheek als opslagruimte. Het voorontwerpbestemmingsplan laat ook Bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen toe. Het pand heeft geen eigen ruimte voor parkeren; bij laden en lossen kan de weg geblokkeerd raken.

Reactie van het college:

In de Beheersverordening Woongebied is het pand Westeind 159A bestemd voor "Bedrijf" met de aanduiding 'opslag'. In artikel 4.4.3 van de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend (bedrijfsmatige) opslag is toegestaan.

Artikel 4.1.1 onder g van de regels van het voorontwerpplan geeft aan dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens bedrijfsmatige opslag mogelijk is, d.w.z. dat op grond van het bepaalde onder a. ook bedrijven van categorie 1 en 2 ter plaatse zijn toegestaan. Dit achten wij ongewenst gelet op de aanwezigheid van woningen op de aangrenzende percelen en het ontbreken van ruimte voor parkeren en laden/lossen. In de regels vervangen we het woord 'tevens' door 'uitsluitend'.

5. Westeind 163 a t/m 177e

Westeind 163 a t/m 177e is een appartementencomplex. Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde woningen. De aanduiding 'gestapeld' ontbreekt hier.

Reactie van het college:

Deze constatering is juist. De bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] voegen wij toe.

Inspreker 7:

Inspreker mist in het bestemmingsplan mogelijkheden om aan het dijklint op bepaalde plekken, bijvoorbeeld aan de Noordhoek, nieuwe bebouwing toe te voegen overeenkomstig de Dijkvisie. Het plan zou daartoe de mogelijkheid kunnen bieden via een bevoegdheid van het college, met de Dijkvisie als toetsingskader. Inspreker mist in het plan ook de mogelijkheid voor een makkelijke wijziging van kleinschalige bedrijvigheid naar wonen, dan wel andersom. In de toenmalige bestemmingsplannen was dat een uitstekend middel om bebouwing, dan wel omzetten naar een andere bestemming in een reguliere procedure (8 weken) te realiseren. Met dit plan raakt ieder initiatief verstrikt in lange procedures, juist nu er een schreeuwend tekort is aan bouwmogelijkheden.

Reactie van het college:

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Dijklint' is om op het moment van de overgang van het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) naar de Omgevingswet te beschikken over een actueel planologisch kader dat ook onder de Omgevingswet jarenlang meekan als tijdelijk deel van het omgevingsplan. Gekozen is voor een overwegend conserverende regeling: de situatie is vastgelegd zoals deze nu bestaat of al mogelijk is op basis van de thans geldende planologische regeling. Ook onherroepelijk verleende omgevingsvergunningen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen gaat gepaard met een onderzoeksplicht: eerst moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling vanuit de verschillende omgevingsaspecten aanvaardbaar zal zijn. Gelet op de omvang van het plangebied zou dit leiden tot een langere voorbereidingstijd en investeringen in het mogelijk maken van ontwikkelingen zonder de zekerheid dat deze ooit gerealiseerd worden. Aan concrete initiatieven van particulieren die niet blijken te passen in het op dat moment geldende bestemmingsplan, kan meestal medewerking worden verleend via een korte procedure van 8 weken: onder de Wabo via de zgn. kruimelgevallenregeling en straks onder de Omgevingswet via de voorbereidingsprocedure voor een omgevingsplanactiviteit.

Inspreker 8:

1. Verbod tot ophogen / aandijken

Inspreker heeft bewust gekozen voor een taludtuin, ook met het oog op behoud van het karakteristieke dijkprofiel. Inspreker ondervindt schade en overlast van afstromend water door ophoging van het perceel van de burens. Inspreker constateert dat het voorontwerpplan in artikel 27.7 van de regels een verbod bevat om ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' de bodem op te hogen. Inspreker vraagt waar zij een deskundige kan vinden op het gebied van 'aandijken', aanbouwen etc.

Reactie van het college:

Het verbod op aandijken is niet opgenomen in de thans ter plaatse van Bosch 45 geldende Beheersverordening Rivieroevers. Het voorontwerpplan 'Dijklint' introduceert dit verbod op basis van de wens in de Dijkvisie om te voorkomen dat de herkenbaarheid en zichtbaarheid van het dijkprofiel teniet wordt gedaan door aandijken of het volbouwen van doorkijkjes. Dit verbod kan gelet op artikel 27.7 onder c niet worden ingeroepen tegen werken en werkzaamheden die reeds zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

2. Bestemmingsverkeer

Inspreker vraagt of het mogelijk is om op een deel van de dijk een bord "alleen voor bestemmingsverkeer" te plaatsen en de weg naar en van Fokker als alternatieve route te gebruiken. De dijk wordt gebruikt als sluiproute en er wordt hard gereden.

Reactie van het college:

Er is al een verbod voor vrachtverkeer op dit gedeelte van de dijk. Verder geeft inspreker geen argumenten waarom dit gedeelte van de dijk alleen voor bestemmingsverkeer moet worden aangemerkt. Gelet op de hoeveelheid verkeer en de hoeveelheid geparkeerde auto's op dit gedeelte is hard rijden er beslist niet mogelijk. Bovendien is vlakbij de woning van inspreker een wegversmalling aanwezig die de snelheid vermindert. Daarnaast zijn er dienstverlenende bedrijven gevestigd zoals een accountantsbureau en kapper.

1. Bouwwerken in de voortuin

Op het perceel van de burens staat een schot in de voortuin, waardoor inspreker licht en uitzicht kwijt is. Mag dit zo bij dijkhuizen?

Reactie van het college:

Voor de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter worden gebouwd. Andere bouwwerken zijn niet toegestaan. Zie artikel 16.2.4 sub b.

Inspreker 9**1. Bestemming Kerkbuurt 1A**

De bestemming 'specifieke vorm van bedrijf – machinefabriek' omvat ten onrechte niet de watergebonden activiteiten van het scheepsreparatiebedrijf. Deze zijn essentieel voor het bedrijf. Aan de bestemming dient 'en scheepsreparatiebedrijf' te worden toegevoegd. Zo staat het bedrijf ook bij de Kamer van Koophandel ingeschreven.

Reactie van het college:

Op 18 december 2015 heeft het bevoegd gezag een nieuwe, gehele inrichting omvattende, omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.6 van de Wabo verleend voor een machinefabriek en (scheeps)reparatiebedrijf. De aanvraag heeft betrekking op het verbeteren van de bestaande, vergunde situatie. De wijzigingen betreffen met name modernisering en vervanging van machines. De ruimtelijke uitstraling naar de omgeving verandert niet. Gelet hierop wordt de bestemming gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf – machinefabriek en (scheeps)reparatiebedrijf' en wordt artikel 4.1.1 onder i van de regels hierop aangepast.

2. Bouwvlak

Het bedrijf beschikt over een omgevingsvergunning (nr. 1418267) voor uitbreiding van de bebouwing binnen het bouwvlak zoals het op de verbeelding van de geldende Beheersverordening 'Dijkstrook – Middenpolder' is aangegeven. Het bouwvlak in het voorontwerpplan 'Dijklint' is strak om de bestaande bebouwing gelegd. De vergunde bebouwing overschrijdt de grenzen van dit bouwvlak. Inspreker verzoekt het bouwvlak aan te passen.

Reactie van het college:

Voor de uitbreiding is in 2015 inderdaad een omgevingsvergunning verleend. Deze is nooit gebruikt. In 2022 is vergunning verleend voor het wijzigen van de voorgevel en het realiseren van een uitbreiding aan de achterzijde van het bedrijfspand. De rechten in deze omgevingsvergunning zijn wel gebruikt. Deze uitbreiding valt buiten het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak wordt aangepast overeenkomstig de vergunde en feitelijk aanwezige bebouwingsgrens.

3. Geluidzone

Inspreker kan uit de stukken niet opmaken of de geluidzone van het bedrijf op de verbeelding van het bestemmingsplan strookt met de milieuvergunning van het bedrijf. Hij zou daarover graag meer duidelijkheid krijgen.

Reactie van het college:

De geluidzone zoals deze is opgenomen op kaart 3/6 van de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan is overgenomen uit de Beheersverordening Dijklint Dijkstrook Middenpolder. Voor de bewaking van de geluidzone is de representatieve bedrijfssituatie zoals deze vergund is in de omgevingsvergunning milieu van 18 december 2015 maatgevend. De vergunde inrichting voldoet aan de grenswaarden op de zone en ook aan de ten hoogste toelaatbare grenswaarde voor de woningen die binnen de zone zijn gelegen.

Inspreker 10

Inspreker verzoekt om de bestaande bijgebouwen als aanduiding op de verbeelding aan te geven, net als bij de percelen aan het Oosteind op blad 6 van de verbeelding.

Reactie gemeente:

Normaal krijgen bijgebouwen geen aanduiding in bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Aan het Oosteind is echter sprake van een bijzondere situatie. Er is geconstateerd dat hier sprake was van veel bouwwerken die vergunningsplichtig waren, maar waarvoor geen vergunning aantoonbaar was. Bij de opstelling van de beheersverordening woongebied is in de archieven gekeken of er vergunningen zijn verleend. Helaas bleek het archief on-doorzoekbaar door het grote aantal huisnummerveranderingen dat aan het Oosteind heeft plaatsgevonden. Omdat wij als gemeente zodoende niet in staat bleken om te beoordelen of een bouwwerk vergund of illegaal was, is ervoor gekozen om een groot aantal van de bestaande bijbehorende bouwwerken een aanduiding 'bijgebouwen' (bg) te geven. Omdat deze situatie onwenselijk is, is in zowel het geldende bestemmingsplan, als het bestemmingsplan dat als voorontwerp ter inzage heeft gelegen, de volgende voorwaarde opgenomen in de bouwregels bij de bestemming 'Tuin':

'De bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet mogen worden uitgebreid en niet mogen worden vervangen door nieuwe bouwwerken'.

Zie in het voorontwerpbestemmingsplan artikel 12.2.1 sub c, onder 2. Omdat het hier gaat om een unieke situatie is gekozen voor een oplossing die tegemoet komt aan de redelijk belangen van de eigenaren van de betreffende percelen, maar die onwenselijk is vanuit een goede ruimtelijke ordening. Om deze reden leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 11

Inspreker verzoekt om de bestaande bijgebouwen en afdak op zijn perceel als aanduiding op de verbeelding aan te geven, net als bij de percelen aan het Oosteind op blad 6 van de verbeelding.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder 'Inspreker 10'.

Inspreker 12

1. Nevenactiviteiten

Inspreker verzoekt om in artikel 3.1.1.c bij de nevenactiviteiten ook 'zorgboerderij' als activiteit te vermelden. Er is overleg geweest met de gemeente om de locaties van De Heerlijkheid van Papendrecht te benoemen als trouwlocaties. Inspreker vraagt of dit, zo nodig, ook al in het plan kan worden benoemd?

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. De situatie is vastgelegd zoals deze nu bestaat. Alleen verleende vergunningen zijn/worden in het bestemmingsplan verwerkt. Het gebruik als zorgboerderij zal daarom in de omschrijving van de nevenactiviteiten worden opgenomen. Het gebruik als trouwlocatie kan op dit moment niet worden opgenomen, nu hiervoor in het kader van de APV de vereiste vergunningen ontbreken.

2. Bijbehorende bouwwerken

Op het perceel Kerkbuurt 56 (ruim 15.000 m²) is op grond van artikel 3.2.4 slechts 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Inspreker vraagt of het mogelijk is om dit te verruimen, ook al gezien het feit dat de andere bestemmingsregels voor een groot deel specifiek aan het perceel van De Heerlijkheid van Papendrecht zijn toegeschreven.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Ook voor andere agrarische bedrijven binnen de gemeente geldt een maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 100 m². Op grond van artikel 3.2.1 sub a en artikel 3.2.2 is de bouw van bedrijfsgebouwen voor zowel de agrarische- als de nevenactiviteiten mogelijk. Als indiener de mogelijkheid wil om een groter

oppervlak aan bijbehorende bouwwerken of bedrijfsgebouwen te bouwen, kan een vooroverleg worden ingediend. Dan wordt los van deze bestemmingsplanprocedure beoordeeld of de mogelijkheden vergroot kunnen worden.

3. *Verhouding fruitteeltactiviteit – nevenactiviteiten*

De fruitteeltactiviteit is goed voor maar een klein deel (in 2019 minder dan 5%) van de totale bedrijfsomzet. De nevenactiviteiten voeren financieel, maar ook qua arbeid en verkeersbewegingen duidelijk de boventoon. In het bedrijfsconcept is de agrarische functie wel de basis voor maar ook volledig afhankelijk van de andere activiteiten. De bedrijfsoppervlakte is bij lange na niet voldoende om hier een volwaardig fruitteeltbedrijf op te voeren. Verduidelijking van dit artikel en definiëring 'ondergeschikt', ook in andere artikelen, lijkt inspreker wenselijk. Zowel in de doeleindenomschrijving in artikel 3.1.1, als in de bouwregels in artikel 3.2.1

Reactie van het college:

Bij de voorbereiding van de geldende beheersverordening is veel aandacht besteed aan de juiste verhouding tussen de agrarische en de nevenactiviteiten. De toelichting van deze beheersverordening zegt daarover het volgende: 'Deze bestemming is specifiek opgenomen voor het fruitteeltbedrijf aan de Kerkbuurt 56. Deze locatie vormt één van de twee individuele percelen welke niet direct zijn verbonden met de rest van het besluitgebied. De bestemming is nadrukkelijk afgestemd op het regelen van de huidige agrarische bedrijfsvoering met de bestaande nevenactiviteiten'. Deze afweging werkt direct door in voorliggend bestemmingsplan. Zoals indiener al aangeeft vormt de agrarische productie de basis voor de nevenactiviteiten. Daarnaast beslaan de agrarische activiteiten ook het overgrote deel van het perceel. Wij zien daarom geen reden om de definiëring, doeleindenomschrijving en de bouwregels opnieuw te heroverwegen.

Inspreker 13

Inspreker wil graag bouwmogelijkheden van 100 m² ter plaatse van de bestemming 'tuin' behouden: daar zijn al funderingspalen geheid en kabels en leidingen aangelegd.**Reactie van het college:**

De bouwmogelijkheden worden ongewijzigd. Dat deel van het perceel van inspreker, dat nu de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'onbebouwd erf' heeft, wordt vervangen door de bestemming 'Tuin'. In 2016/2017 is vergunning verleend voor een dubbele verdiepingshoge aanbouw en een serre aan de achterzijde. Volgens onze gegevens is rond 2018, halverwege het perceel, een bijgebouw geplaatst. Hiervoor is geen omgevingsvergunning verleend. Daarnaast is rond 2022 een kleiner bouwwerk geplaatst, ook zonder omgevingsvergunning.

Uitsluitend bouwwerken die middels een omgevingsvergunning mogelijk zijn gemaakt worden apart aangeduid in het bestemmingplan. Vergunningvrije bouwwerken en bouwwerken die wel vergunning-plichtig zijn, maar waar geen omgevingsvergunning voor is verleend worden niet aangeduid.

Inspreker 14

Inspreker vindt de verkeerssituatie in de Visschersbuurt onveilig en ziet de Visschersbuurt graag ingericht als fiets- en wandelstraat, waar de auto te gast is. Vrachtverkeer wordt in deze opzet omgeleid over de Pieter Zeemanlaan en Burgemeester Keizerweg.

Reactie van het college:

De wijze van inrichting van wegen en straten wordt niet gereguleerd via het bestemmingsplan, maar via de verkeerswetgeving. In het ontwerpbestemmingsplan maakt de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' met de doeleindenomschrijving in artikel 14 van de planregels verschillende inrichtingen mogelijk. De foto in de bijlage bij de inspraakreactie komt uit het Fietsstructuurplan (niet vastgesteld), waar een indruk wordt gegeven voor de inrichting van een woonstraat. De Visschersbuurt past niet binnen dit profiel, aangezien aan de Visschersbuurt behalve woningen ook diverse bedrijven zijn gevestigd. De Visschersbuurt is op zich nog een kwalitatief goede weg en staat niet vóór het jaar 2028 ingepland voor het vervangen van de deklaag. Bij een eventuele reconstructie zal gekeken worden naar de basisprincipes die de Dijkvisie 2013 in hoofdstuk 4.3 bevat om in de toekomst de herkenbaarheid van de dijk te

verbeteren en de rol van de weg als verblijfsgebied (geen doorgaande weg dus) te verduidelijken.

Inspreker 15

Inspreker signaleert dat het WC-hokje achter in zijn tuin niet als bestaand op de verbeelding staat ingetekend.

Reactie van het college:

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn op dit perceel alle bijgebouwen binnen de bestemming 'Tuin' aangeduid met de aanduiding 'BG'. Binnen de bestemming 'Wonen' is dit nergens het geval. In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan is hierop een toelichting gegeven: "De bestemming 'Tuin' is merendeels toegekend aan de tuinen behorende bij woningen waar niet of slechts beperkt bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Dit is gedaan voor het behoud van het open karakter voor deze gebieden. De huidige bijgebouwen zijn positief bestemd door middel van de aanduiding 'bijgebouwen'. Deze mogen echter niet worden uitgebreid of vervangen door nieuwe bouwwerken. Binnen de bestemming 'Wonen' is positief bestemmen niet nodig. Het WC-hokje valt binnen de bestemming 'Wonen'.

Inspreker 16

Insprekers verzoeken om de goothoogte van hun panden te wijzigen van 3,5 naar 4 meter, zoals die ook in de Reparatie Beheersverordening Papendrecht is vastgelegd.

Reactie van het college:

De goothoogte van de panden Oosteind 128, 128A en 130 bedraagt feitelijk niet meer dan 3,5m. Er is geen aanleiding de verbeelding op dit punt aan te passen.

Inspreker 17

Inspreker pleit voor behoud van het dorpse karakter van Papendrecht in het algemeen en de historische bebouwing en het groene karakter van het dijklint in het bijzonder en geeft vanuit die optiek gedetailleerd commentaar op talrijke onderdelen van de toelichting. Waar het commentaar ingaat op de samenvatting van bestaande beleidsdocumenten is dit hier niet apart weergegeven, behoudens het volgende punt. Inspreker is het fundamenteel oneens met de 10^e karakteristiek die de Dijkvisie voorstaat als leidraad bij verbouw en nieuwbouw op het dijklint: 'Stoepen en stegen zijn de basis voor uitbreidingen'. Inspreker vraagt zich af waarom die ook nog volgebouwd worden, dan loochen je de voorgaande 9 karakteristieken. Inspreker protesteert hier ten stelligste tegen.

Reactie van het college:

De Dijkvisie Papendrecht is op 12 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Bij de totstandkoming van de visie zijn bewoners en belangstellenden actief betrokken. De 10^e karakteristiek vormt mede het toetsingskader bij toekomstige ontwikkelingen, maar is voor het bestemmingsplan 'Dijklint' minder relevant, omdat dit bestemmingsplan alleen de bestaande situatie vastlegt.

Inspreker pleit voor een dorpse ontwikkeling met behoud van cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, waarbij natuur staat voor groen met veel bomen en beplanting. Over de uitgangspunten voor het bestemmingsplan maakt inspreker enkele concrete opmerkingen.

1. Doorzichten

Inspreker vraagt om de uitgangspunten voor het openhouden van doorzichten niet alleen voor particuliere percelen te hanteren, maar ook (blijvend) te laten gelden voor open en groene stukken.

Reactie van het college:

In dit bestemmingsplan vallen de niet-particuliere percelen onder de bestemmingen 'groen' en 'verkeer-verblijfsgebied'. Deze bestemmingen laten geen bebouwing toe met uitzondering van gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen. Doorzichten kunnen hooguit worden belemmerd door struikgewas.

2. Sloop en vervangende nieuwbouw

Inspreker is voorstander van het precies terugbouwen in de oude vorm, eventueel met deels circulaire dingen van het oude huis of wat oudere dakpannen etc. Met alleen een platte laag als aanbouw achter je huis blijft de dijk karakteristiek volgens inspreker niet in stand. Het is 'dijkser' als het dak mee afloopt met de aanbouw.

Reactie van het college:

In de Nota van uitgangspunten Dijklint, door de raad vastgesteld op 3 maart 2016, is er voor gekozen om sturing te geven aan de gewenste beeldkwaliteit en het karakter van het dijklint door het vastleggen van bouwvlakken en de goot- en bouwhoogte, in combinatie met een bevoegdheid van burgemeester en wethouders om bij her- en nieuwbouw nadere eisen te stellen aan de karakteristiek en vormgeving van hoofdgebouwen. Hiermee worden initiatiefnemers verleid om met de gemeente (stedenbouwkundige en/of welstand) in overleg te gaan over de positie, massa en karakteristiek van de nieuwbouw, passend binnen de Dijkvisie. Het gaat te ver in het bestemmingsplan regels op te nemen over toepassing van materialen, hellingshoeken van dakvlakken en dergelijke. Dit is bij uitstek het werkterrein van de welstandsadvisering.

3. Ontsluitingen

Volgens eerder gemaakte afspraken zouden geen uitritten worden toegestaan van het bedrijventerrein Oosteind op de dijk van het Oosteind en de Matena. Toch voeren verschillende bedrijven zware voorraad aan via de dijk. De trillingen daarvan zijn niet wenselijk voor de beweging van het dijklichaam.

Reactie van het college:

Dit bestemmingsplan legt uitsluitend de bestaande situatie vast. Een bestemmingsplan biedt geen basis voor het treffen van verkeersmaatregelen. Wel maakt het bestemmingsplan individuele perceelontsluitingen mogelijk. Voor nieuwe ontsluitingen is altijd een vergunning op grond van de APV (artikel 2:12) vereist.

4. Vrijwaringszone – dijk 3

De percelen Oosteind 142-150 liggen in deze buitenbeschermingszone. Het is inspreker niet duidelijk waartegen de percelen beschermd worden. Wat behelst het woord signaleringsfunctie in de praktijk?

Reactie van het college:

Zoals in planregel 27.9 is aangegeven gaat het om bescherming van de primaire waterkering. De buitenbeschermingszone is het gebied met het minste strenge gebodsregime. De signaleringsfunctie dient om aan te geven dat in de buitenbeschermingszone voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden (bijv. afgravingen) een schriftelijke melding aan of watervergunning van het Waterschap Rivierenland nodig is. Inmiddels is in overleg met het waterschap de naamgeving en definitie van "Vrijwaringszone – Dijk 3" naar "Vrijwaringszone-Dijk 2" aangepast.

5. Archeologie en cultuurhistorie

Er is een hoge tot zeer hoge verwachting van archeologische waarden in het hele plangebied. Inspreker maant om daarop te blijven letten en er naar te handelen.

Reactie van het college:

De bestemming 'Waarde – Archeologie' bestrijkt het hele plangebied. Dit brengt mee dat op grond van artikel 20 van de planregels bij het verlenen van omgevingsvergunningen in het hele plangebied de toets aan archeologische waarden is verzekerd.

6. Bestemming 'Tuin'

Inspreker acht het in tegenspraak met de regeling voor bijgebouwen (geen uitbreiding of complete vernieuwing) dat er op sommige percelen in de toekomst wel woningbouw mag plaatsvinden als er een schuur gesloopt wordt.

Reactie van het college:

Als er een schuur gesloopt wordt binnen de bestemming 'Tuin' is de bouw van één of meerdere woningen nergens binnen het bestemmingsplan toegestaan. Als met een uitgebreide ruimtelijke procedure met een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat één of meerdere woningen op de betreffende locatie wel passen binnen een goede ruimtelijke ordening is alsnog de bouw van woningen bij uitzondering voorstelbaar. De Dijkvisie Papendrecht wordt aangehaald bij iedere ruimtelijke onderbouwing bij nieuwe ontwikkelingen aan het Dijklint.

7. Dynamische verwijzing naar de Bomenverordening Papendrecht

Het zou volgens inspreker helderder zijn als de regels beter omschreven worden onder de kopjes waar ze thuis horen!

Reactie van het college:

Met een zogenaamde dynamische verwijzing zorgen we ervoor dat de regeling van hetzelfde onderwerp in een bestemmingsplan en een verordening niet van elkaar gaan verschillen.

Inspreker 18

Inspreker signaleert dat bijbehorende bouwwerken op de percelen grond C 2674 (paardenstal) en C 3648 (tuinhuisje), behorend bij Oosteind 152, ontbreken op de verbeelding.

Reactie van het college:

Normaal krijgen bijgebouwen geen aanduiding in bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Aan het Oosteind is echter sprake van een bijzondere situatie. Er is geconstateerd dat hier sprake was van veel bouwwerken die vergunningsplichtig waren, maar waarvoor geen vergunning aantoonbaar was. Bij de opstelling van de beheersverordening woongebied is in de archieven gekeken of er vergunningen zijn verleend. Helaas bleek het archief on-doorzoekbaar door het grote aantal huisnummervananderingen dat aan het Oosteind heeft plaatsgevonden. Omdat wij als gemeente zodoende niet in staat bleken om te beoordelen of een bouwwerk vergund of illegaal was, is ervoor gekozen om een groot aantal van de bestaande bijbehorende bouwwerken een aanduiding 'bijgebouwen' (bg) te geven. Omdat deze situatie onwenselijk is, is in zowel het geldende bestemmingsplan, als het bestemmingsplan dat als voorontwerp ter inzage heeft gelegen, de volgende voorwaarde opgenomen in de bouwregels bij de bestemming 'Tuin':

'De bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet mogen worden uitgebreid en niet mogen worden vervangen door nieuwe bouwwerken'.

Zie in het voorontwerpbestemmingsplan artikel 12.2.1 sub c, onder 2. Omdat het hier gaat om een unieke situatie is gekozen voor een oplossing die tegemoet komt aan de redelijk belangen van de eigenaren van de betreffende percelen, maar die onwenselijk is vanuit een goede ruimtelijke ordening. Omdat uw perceel één van de betreffende percelen betreft, wordt voor de paardenstal en het tuinhuisje de aanduiding 'bijgebouwen' (bg) toegevoegd.

Inspreker 19

Inspreker propageert het motto "Laten wij Papendrecht groen maken!" Op basis van dit motto doet inspreker de volgende concrete voorstellen:

1. Bestemming 'Wonen' of 'Tuin'

Inspreker stelt voor het erf bij woningen te bestemmen tot 'tuin'. Per geval kan dan beoordeeld worden of het wenselijk is om bebouwing te maken. Voordeel: meer tuin, dus meer groen.

Reactie van het college:

De Omgevingsvisie acht het goed passend bij de geest van de Omgevingswet om minder regels te laten gelden voor achtererven bij woningen. Voor de activiteit bouwen op het achtererf bevat de Omgevingsvisie daarom de volgende richtinggevende uitspraak:

"De regelgeving voor het bouwen focust op de voorzijde van een hoofdgebouw. We willen de standaard erfbebouwingsregels uit de huidige ruimtelijke plannen in principe voor achtererfbebouwing vergunningsvrij maken. Dit geldt ook voor dakkapellen. Wel proberen we te sturen op het voorkomen van te veel verharding van het voor- en achtererf.

Uit jurisprudentie volgt dat vergunningvrij bouwen op bepaalde bestemmingen alleen kan worden ingeperkt als de gronden niet behoren tot het 'erf' bij de woning. Erf is als volgt gedefinieerd: 'al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden'. Het betreft hier dus gevallen waarin het perceelgedeelte een bestemming heeft die niet is gerelateerd aan het hoofdgebouw. In het bestemmingsplan moet letterlijk staan: 'het is verboden deze gronden in te richten als erf'. In een tuinbestemming zou zo'n verbod vreemd zijn, omdat een tuin altijd gerelateerd is aan de wonen. Een tuinbestemming behoort daarom wel tot het erf bij de woning. De vergunningsvrije bouw mogelijkheden zijn binnen de bestemming 'Tuin' dus hetzelfde als binnen de bestemming 'Wonen'.

Op blz. 49 van de toelichting op het bestemmingsplan is over de bestemming "Tuin" het volgende opgenomen:

'De bestemming 'Tuin' is merendeels toegekend aan de tuinen behorende bij woningen waar niet of slechts beperkt bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Dit is gedaan voor het behoud van het open karakter voor deze gebieden. Aan het Oosteind zijn de huidige bijgebouwen bij woningen positief bestemd door middel van de aanduiding 'bijgebouwen'. Deze mogen echter niet worden uitgebreid of vervangen door nieuwe bouwwerken.'

Wij vinden het niet passend om meer gronden de bestemming 'Tuin' te geven.

2. Grond achter de percelen Westeind 182 t/m 216

Het is bekend dat de strook achter de percelen Westeind 182 t/m 216 de breedste groene strook in de gemeente is. Geef dit dan een tuinbestemming, anders bent u geen groene gemeente (zie Oosteind versus Westeind).

Reactie van het college:

Aan de bestemming van deze gronden wordt specifiek aandacht besteed bij de reactie van inspreker 5.

3. Vogels en vleermuizen

Vroeger was de dijkbebouwing vogel- en vleermuisrijk. Dat kan terugkomen door elk nieuw dijkhuis ingebouwde kasten te geven voor de gierwaluw en waar bomen staan kasten voor vleermuizen. Elk oud dijkhuis idem (nestkasten).

Reactie van het college:

Uiteraard staat het college positief tegenover dergelijke initiatieven, maar het kan deze niet afdwingen via bestemmingen en/of planregels.

4. Natuurtuinadvies

Inspreker is bereid voor diepe tuinen gratis natuurtuinadvies te geven. Hiermee wordt de natuur verbeterd. Het is zelfs mogelijk per dijkstuk een lezing te geven, zodat de bewoner kan besluiten om aanpassingen te doen.

Reactie van het college:

Het college stelt de inzet van inspreker op dit vlak zeer op prijs. Zijn initiatieven via o.a. <https://puurpapendrecht.nl/pagina/leen-den-ouden-natuurvriendelijke-tuin> zijn zeer welkom. We stimuleren deze manier van kennisdeling binnen onze gemeente.

6. Wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan

De inspraakreacties geven aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen. Ambtshalve is geconstateerd dat ook andere onderdelen van het plan aanpassing behoeven. Hieronder volgt een overzicht van alle voorgestelde wijzigingen.

6.1 Wijzigingen op basis van de overleg- en inspraakreacties

De behandeling van de inspraakreacties in hoofdstuk 5 leidt tot de volgende aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan 'Dijklint'.

Op de verbeelding:

- de aanduiding voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' wordt verbreed tot 55 meter;
- het tracé van het ondergronds kabeltracé 150 kV Dordrecht Merwedehaven– Alblasserdam wordt opgenomen;
- voor de panden Westeind 35 en 39 wordt de maximum goothoogte gewijzigd in 3,5 meter, voor de panden Westeind 37, 39A - 39B en 41 wordt een maximum bouwhoogte van 9,5 meter opgenomen;
- voor het pand Westeind 71 wordt de maximum goothoogte gewijzigd in 4,5 meter;
- de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' van het gedeelte van de Noordersingel tussen Westeind en Schoolstraat (perceel 6773) wordt gewijzigd in 'Groen';
- de bestemming van het gedeelte van het kadastrale perceel A 8113 met de bestemming 'Wonen' zal worden gewijzigd in volkstuin "R(vt)";
- in het bouwvlak ter plaatse van de woningen Westeind 163 a t/m 177^e wordt de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] toegevoegd;
- ter plaatse van het perceel Kerkbuurt 1a wordt de bestemming 'specifieke vorm van bedrijf – machinefabriek' gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf – machinefabriek en (scheeps)reparatiebedrijf';
- het bouwvlak op het perceel Kerkbuurt 1A wordt aangepast overeenkomstig de bebouwingsgrens zoals vergund en feitelijk aanwezig;
- het tuinhuisje en de paardenstal op het perceel Oosteind 152 worden aangeduid met de aanduiding 'bijgebouwen' (bg);

In de regels:

- De aanduiding 'vrijwaringszone – dijk 1' wordt gewijzigd in 'vrijwaringszone – cultuurhistorisch dijkprofiel';
- de aanduidingen 'vrijwaringszone – dijk 2' en 'vrijwaringszone – dijk 3' worden gewijzigd in 'vrijwaringszone- dijk 1' (betreft de primaire waterkering) en 'vrijwaringszone – dijk 2' (betreft de buitenbeschermingszone);
- de doeleindenomschrijving in 15.1.1. c wordt gewijzigd in: 'groenvoorzieningen, uitsluitend aan de noordzijde van Bosch, Visschersbuurt en Oosteind';
- in artikel 18.3.1 wordt de bestaande opsomming gewijzigd in a t/m e en wordt toegevoegd: het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen);

Artikel 21 wordt als volgt aangepast:

'21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Doeleinden

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

21.1.2 Bestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen (dubbel)bestemmingen en

aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 28.2';

21.1.3. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

21.1.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van lid 21.1.3 onder c beslissen - middels een omgevingsvergunning – met inachtneming van het volgende:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

21.1.5 uitzondering adviesplicht

De adviesplicht uit artikel 21.1.4 sub b geldt niet in de volgende gevallen:

- a. regulier onderhoud;
 - b. het herstellen bij schade aan:
 - 1. dakkapel;
 - 2. dakterras; mits het op een reeds bestaand dak wordt gecreëerd en geen sprake is van uitbreiding van het hoofdgebouw;
 - 3. kozijnen, mits geen extra ruimte wordt gecreëerd;
 - 4. nokverhoging;
 - 5. overkappingen;
 - 6. zonnepanelen, mits gelegen of voorzien op daken;
 - 7. airco's en warmtepompen, mits zij de grond niet raken;
 - c. het vervangen van:
 - 1. dakkapel;
 - 2. dakterras; mits het op een reeds bestaand dak wordt gecreëerd en geen sprake is van uitbreiding van het hoofdgebouw;
 - 3. kozijnen, mits geen extra ruimte wordt gecreëerd;
 - 4. zonnepanelen, mits gelegen of voorzien op daken;
 - 5. airco's en warmtepompen, mits zij de grond niet raken;
 - d. het plaatsen van:
 - 1. dakkapel;
 - 2. kozijnen, mits geen extra ruimte wordt gecreëerd;
 - 3. zonnepanelen, mits gelegen of voorzien op daken.
 - 4. airco's en warmtepompen, mits zij de grond niet raken';
- artikel 25.10.2 wordt in overeenstemming gebracht met de instructiebepaling in het Besluit kwaliteit leefomgeving en komt als volgt te luiden:
'Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.10.1, mits de bouwregels van de andere voor die gronden aangewezen bestemming in acht worden genomen en rekening wordt gehouden met het belang van het voorkomen van belemmeringen voor:
- a. de vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
 - b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
 - c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
 - d. de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten;
 - e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg.'
- in de doeleindenomschrijving wordt in planregel 15.1.1 toegevoegd: 'b. verkeer te water', onder vernummering van de doeleinden b t/m f tot c t/m g;

- onder vernummering van artikel 21 'Waterstaat - Waterkering' tot artikel 22 wordt in een nieuw artikel de dubbelbestemming 'Waterstaat- Bergend regime' opgenomen met regels identiek aan artikel 9 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Noordhoek';
- in artikel 17.1.1 'Doeleinden' wordt '25 m' veranderd in '27,5 m';
- artikelen 13 en 14 met bijbehorende begrippen worden overgenomen uit het bestemmingsplan '150kV-ondergronds kabeltracé Dordrecht Merwedehaven – Alblasserdam'. Daarbij wordt 'diepwortelende beplanting' in artikel 14.4.1 sub d vervangen door 'hoogopgaande beplanting';
- in artikel 4.1.1 sub g wordt 'tevens' vervangen door 'uitsluitend';
- artikel 4.1.1 onder 'i' komt als volgt te luiden: ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek en (scheeps)reparatiebedrijf': tevens een machinefabriek en scheepsreparatiebedrijf, inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit van de Wet milieubeheer;
- artikel 3.1.1 sub c komt als volgt te luiden:
'aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte (educatieve en/of (extensief) recreatieve) nevenactiviteiten, uitsluitend in de vorm van het organiseren van kinderfeestjes, rondleidingen en workshops, het houden van exposities en vergaderingen, een micro-bierbrouwerij, een zorgboerderij, omgangslessen met maximaal vier paarden, ponyverzorglessen, verhuur van huifkar met pony en verhuur ontvangstruimte voor kleinschalige activiteiten, een en ander met inachtneming van het in artikel 3.3.2 bepaalde';

In de toelichting:

- Aan de tekst in het kader op p. 30 van de toelichting wordt de volgende zin toegevoegd: 'Mogelijk is voor dergelijke bouwwerken op grond van andere wettelijke regelingen wel een vergunning nodig van andere overheden';
- in de toelichting wordt paragraaf 5.1 Externe veiligheid aangevuld met LPG tankstations en de Hogedruk Aardgasleiding W-524-01
- in paragraaf 5.3 wordt Rijkswaterstaat genoemd als waterbeheerder en wordt aandacht besteed aan de Beleidsregels grote rivieren en het toepassingsbereik daarvan;
- wordt paragraaf 5.1 'Externe veiligheid' aangevuld met de aardgastransportleiding van de Gasunie;
- in paragraaf 5.8 wordt de zin 'De leiding heeft een zakelijke rechtstrook van 50 meter, 25 meter aan weerszijden' vervangen door 'De leiding heeft een zakelijke rechtstrook van 55 meter, 27,5 meter aan weerszijden';
- in paragraaf 5.8 wordt een verwijzing naar het onherroepelijke bestemmingsplan 'ondergronds kabeltracé 150 kV Dordrecht Merwedehaven – Alblasserdam' opgenomen, vergelijkbaar met de verwijzing naar de bovengrondse hoogspanningsleiding;
- in paragraaf 7.3.2 wordt onder 'agrarisch', als een na laatste zin de volgende zin opgenomen: 'Op het perceel zijn aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte (educatieve en/of (extensief) recreatieve) nevenactiviteiten, uitsluitend in de vorm van het organiseren van kinderfeestjes, rondleidingen en workshops, het houden van exposities en vergaderingen, een micro-bierbrouwerij, een zorgboerderij, omgangslessen met maximaal vier paarden, ponyverzorglessen, verhuur van huifkar met pony en verhuur ontvangstruimte voor kleinschalige activiteiten toegestaan';
- de beschrijving van de bestemming 'Tuin' in de toelichting moet vervangen worden door de beschrijving in hoofdstuk 6 van deze nota van inspraak.

6.2 Ambtshalve wijzigingen

Na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan van 13 februari tot en met 25 maart 2020 in het kader van de inspraak zijn er feitelijke ontwikkelingen geweest die aanleiding geven om het voorontwerpplan op onderdelen aan te passen.

1. Onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen;
2. onherroepelijk geworden bestemmingsplannen;
3. de Staat van bedrijfsactiviteiten moet geüpdatet worden;
4. vastgestelde beleidsdocumenten moeten verwerkt worden;
5. onduidelijkheden en fouten die in het bestemmingsplan zijn gevonden moeten worden verholpen.

1. Onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen

Per blad van de verbeelding worden eerst de omgevingsvergunningen besproken die sowieso verwerkt moeten worden. Daarna volgt een tabel met elf omgevingsvergunningen waarvoor wij nader onderzoek moeten doen om te bepalen of we deze omgevingsvergunningen mee moeten nemen. Uiteindelijk zal een deel van deze vergunningen dus onderdeel van de opdracht worden. In oranje omgevingsvergunningen die sowieso verwerkt moet worden, maar waarvan wij nog niet hebben bepaald hoe.

Blad 1-2:

- Westeind 19-19a: bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gewijzigd in 'Wonen' (omgevingsvergunning 04-06-2020).

Blad 2:

- Oude Veer 5 en 9: de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'opslag' vervallen (omgevingsvergunning 29-10-2020);
- Oude Veer 9: de bestemming 'Kantoor' wordt gewijzigd in 'Horeca' en de functieaanduiding 'dienstverlening' (dv) vervalt (omgevingsvergunning 23-09-2019);
- op het perceel Oude Veer 5 komt verder de bestemming 'horeca' te vervallen. Deze wordt vervangen door de bestemming 'Wonen – 1' met de aanduiding 'horeca van categorie 1a';
- Westeind 58-60: het bouwvlak wordt vergroot en de bouwaanduiding 'gestapeld' wordt opgenomen (omgevingsvergunning 04-03-2020).
- Westeind 130: dit perceel wordt opgenomen in het plangebied, met de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak (omgevingsvergunning 04-02-2021).
- Westeind 160: op dit perceel wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overkapping' [sba-ok] opgenomen (omgevingsvergunning 05-08-2020).
- Twee woningen op achtererf Westeind 132: dit perceel wordt opgenomen in het plangebied, met de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak (omgevingsvergunning 19-04-2022).
- Westeinde tussen 53 en 61: dit perceel wordt opgenomen in het plangebied, met de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak (omgevingsvergunning 21-08-2019).
- Westeind 25: dit perceel wordt opgenomen in het plangebied, met de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak (omgevingsvergunning 23-11-2022).

Blad 3:

- Bosch 34-36-38: de bestemming 'specifieke vorm van bedrijf – meubelmakerij' (sb-meu) wordt gewijzigd in 'Wonen' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning' (bw) vervalt (omgevingsvergunning 21-11-2019).
- Bosch 54: de bestemming 'Bedrijf' van een deel van dit perceel wordt gewijzigd in 'Wonen' en voorzien van de aanduiding [sba-ok] 'specifieke bouwaanduiding-overkapping' (omgevingsvergunning 26-11-2020).
- Bosch 56: het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' wordt uitgebreid (omgevingsvergunning 17-02-2020).

Adres	Omschrijving	Datum Besluit
Westeind 150-152, 3351 AR te Papendrecht	Het (her)bouwen van een aanbouw met deels een dakterras aan de achterzijde, nieuwe dakkapellen en 2 garageboxen op het adres Westeind 150.	29-05-2021
Westeind 126, 3351 AR te Papendrecht	het realiseren van een, uitbreiding aan de achterzijde van de woning op het adres Westeind 126.	26-07-2021
Westeind 62, 3351 AP te Papendrecht	Het realiseren van een aanbouw over 3 lagen inclusief dakterras op dijkniveau aan de achterzijde van de woning op het adres Westeind 62.	19-04-2022

Westeind 119, 3351 AM te Papendrecht	Het oprichten van een vrijstaande dijkwoning inclusief berging en tuinkamer/gym aan de zijgevel en aan de achterzijde voorzien van een veranda en (dak)terras op het adres Westeind 119.	20-10-2022
Oosteind 74 te Papendrecht	het wijzigen van het gebruik	04-11-2022

2. Onherroepelijk geworden bestemmingsplannen

De volgende geldende bestemmingsplannen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is het van belang dat ook de tabel in paragraaf 1.3 'Vigerende bestemmingsplannen' wordt aangepast. In bijlage 4 zijn screenshots te vinden van de betreffende bestemmingsplannen en uitgebreide omgevingsvergunningen.

Allemaal blad 5, maar Oosteind 64 op blad 5 en blad 6:

- Oosteind, nabij 130 (kadastraal perceel C 1892): de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak wordt overgenomen uit het bestemmingsplan 'Papendrecht, nabij Oosteind 130', vastgesteld op 1 juli 2021 en per 26 augustus 2021 onherroepelijk.
- Oosteind 84: de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak wordt overgenomen uit het bestemmingsplan 'Oosteind 84 te Papendrecht', vastgesteld op 1 juli 2021 en per 26 augustus 2021 onherroepelijk.
- Oosteind 64: de bestemmingen 'Wonen' met diverse bouwvlakken, 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Tuin' worden overgenomen uit het bestemmingsplan 'Oosteind 64 te Papendrecht', vastgesteld op 11 juni 2020 en per 6 augustus 2020 onherroepelijk.
- Oosteind 72: de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak wordt overgenomen uit het bestemmingsplan 'Oosteind 72', vastgesteld op 3 november 2022.
- 150kV-ondergronds kabeltracé Dordrecht Merwedehaven - Alblasserdam: met de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' en de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' worden uit het bestemmingsplan '150kV-ondergronds kabeltracé Dordrecht Merwedehaven – Alblasserdam', vastgesteld op 11 juli 2019, overgenomen.

3. De Staat van bedrijfsactiviteiten moet geüpdatet worden

Bijlage 1 van het voorontwerp bestemmingsplan Dijklint: Staat van bedrijfsactiviteiten wordt geactualiseerd. Zie voor bijlage 1 van het voorontwerp, bijlage 2 bij de offertuitvraag.

4. Vastgestelde beleidsdocumenten

Hierbij een overzicht van de beleidsdocumenten die niet meer moeten worden besproken in het bestemmingsplan, die moeten worden vervangen, of waarmee het bestemmingsplan moet worden aangevuld:

- **Rijksbeleid:**
 - o De structuurvisie infrastructuur en ruimte (2012) is komen te vervallen en wordt geactualiseerd met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).
- **Provinciaal beleid:**
 - o De Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019) zullen worden geactualiseerd met de Omgevingsvisie Zuid-Holland (2022), de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2022) en het Omgevingsprogramma Zuid-Holland (2022).
- **Regionaal beleid:**
 - o Het regionaal meerjarenprogramma Drechtsteden 2014-2018 is verouderd en zal worden verwijderd.
 - o Het Papendrechts Woonplan 2020-2030 is gemeentelijk beleid en zal naar de juiste categorie worden verplaatst.
 - o Het regionaal beleid wordt aangevuld met Drechtsteden (2017), Energiestrategie Drechtsteden – Energieneutraal 2050 en Drechtsteden (2017), Groeiaagenda 2030: goed leven in de Drechtsteden.

- **Gemeentelijk beleid:**
 - De structuurvisie Papendrecht (2009): 'Een venster naar de toekomst' is komen te vervallen en zal worden geactualiseerd met de Omgevingsvisie Papendrecht (2021).
 - Het gemeentelijk beleid wordt aangevuld met;
 - Gemeente Papendrecht (2019). Papendrechts Woonplan 2020 – 2030.
 - Gemeente Papendrecht (2017). Strategie klimaatadaptatie Papendrecht.
 - Gemeente Papendrecht (2013). Visie op het groenblauwe netwerk van Papendrecht.
 - Welstandsnota Papendrecht 2012

5. Onduidelijkheden en fouten die moeten worden hersteld

Op de verbeelding:

Blad 2:

- Westeind 43: het huisnummer wordt op de verbeelding aangegeven.

Blad 4:

- Het bouwvlak ter plaatse van het kadastraal perceel B 4187, dat grenst aan het perceel Zalmsteeg 9 komt te vervallen (het perceel 4187 behoort in eigendom bij Visschersbuurt 156).
- Het bouwvlak zonder huisnummer op het perceel Zalmsteeg 1 (kadastraal perceel B 4182), dat is gelegen ten oosten van het pand Kerkbuurt 2, komt te vervallen (hier staat geen bebouwing).

Blad 5:

- Oosteind 124: de schuur op het afgesplitste kadastraal perceel C 4734 krijgt een bouwvlak met een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag' (mededeling aan de heer Vergeer d.d. 21-08-2020).
- Het tekenwerk aan de Noordersingel herstellen op basis van voorbeeldtekening 3.2 in bijlage 4, 'planbegrenzing bestemmingsplan Dijklint'.
- Het tekenwerk rondom bedrijventerrein Oosteind herstellen op basis van voorbeeldtekening 3.1 in bijlage 4, 'planbegrenzing bestemmingsplan Dijklint'.

In de regels:

- In artikel 1 Begrippen worden toegevoegd of gewijzigd:

1.63 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.85 wonen

het gehuisvest zijn in een woonruimte.

1.86 woning

een (gedeelte van een) gebouw, dat een zelfstandige woonruimte is of een samenstel is van onzelfstandige woonruimten'.

1.... woonruimte

- a. besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en
 - b. woonwagen.
- In artikel 6 Gemengd komt 6.1.1 onder a als volgt te luiden:
 - a. wonen, al dan niet met aan huis gebonden beroep of bedrijf (inclusief webshops).
- In artikel 8 Horeca komt 8.1.1 Doeleinden als volgt te luiden: check met verbeelding dat aanduiding bedrijfswoning en opslag zijn verwijderd
De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. horeca van categorie 1a, 1b en 2;
 - b. uitsluitend op het perceel Oude Veer 5: wonen op de verdieping;
 - c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- In artikel 16 Wonen worden de volgende wijzigingen aangebracht:
Artikel 16.2.1 onder c komt als volgt te luiden:
 - c. andere bouwwerken zonder dak, uitsluitend in het achtererfgebied.
Artikel 16.2.3 onder g komt als volgt te luiden:

- g. de hoogte van bijbehorende bouwwerken:
 - voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt de hoogte maximaal 5 m of maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag boven dijkniveau;
 - voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt de goothoogte maximaal 3 m;

Artikel 16.2.3 onder j komt als volgt te luiden:

- j. de diepte van bijbehorende bouwwerken aan de oorspronkelijke achtergevel en zijgevel bedraagt ten hoogste 4 meter, gemeten vanuit de gevel.

Artikel 16.2.4 sub c komt als volgt te luiden:

- c. gebouwde terrassen zijn uitsluitend achter de woning toegestaan, tot een diepte van maximaal 4 meter uit de oorspronkelijke achtergevel;

Artikel 16.4.2 komt als volgt te luiden:

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 16.2.1. onder a en artikel 16.2.2 onder b ten behoeve van het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten, mits:

- a. de oppervlakte van de woonruimte/woonruimten die door woningvorming ontstaat/ontstaan niet kleiner is dan 40 m² gebruiksoppervlakte per woning;
 - b. de bestaande en de te vormen woonruimten beschikken over een berging;
 - c. de bestaande en de te vormen woonruimten beschikken over een buitenruimte.
- Artikel 18.3.1 onder a komt als volgt te luiden:
 - a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
 - in artikel 16.4.1 sub a wordt voor het woord 'hoofdgebouw', het woord 'oorspronkelijk' toegevoegd;
 - de definitie in artikel 1.63 wordt vervangen door 'weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer';
 - Artikel 23.6 lid 1 wordt vervangen door 'Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en/of het veranderen van het gebruik van gebouwen en/of gronden, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, wordt slechts verleend indien gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate ruimte aanwezig is of blijft voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en voor laden en lossen';
 - In artikel 1.64 'overkapping' de woorden 'zonder wanden' vervangen door 'met maximaal twee wanden'.
 - In artikel 19.2.2 sub c onder 2, 3 en 4 worden de woorden 'ruimtelijke ingreep' vervangen door 'te wijzigen bestemming, of indien hier geen sprake van is, de ruimtelijke ingreep'.
 - De begripsbepaling van artikel 1.55 'kantoor' wordt gewijzigd naar 'het bedrijfsmatig verlenen van diensten gericht op administratief, financieel, ontwerp, advies, juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen'.
 - Er wordt een begripsbepaling voor het begrip 'zelfstandige kantoren' toegevoegd en deze luidt: 'een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is, dan wel als zodanig verhuurd kan worden aan derden voor bureau gebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, met uitzondering van een ondergeschikt kantoor'.
 - Er wordt een begripsbepaling voor het begrip 'werk' toegevoegd en deze luidt: 'een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde'.
 - Aan artikel 15.2 lid 1 sub b wordt het zinsdeel 'en de bouwhoogte van bouwwerken voor verlichting 12 m mag bedragen' toegevoegd.

In de toelichting:

- In figuur 1.1 wordt de begrenzing van het plangebied aangepast, zodat deze overeenstemt met de verbeelding.

- In paragraaf 2.3.3 wordt de zinsnede '... aangrenzende woongebied ten zuiden van de Randweg en ...' verwijderd.
- In paragraaf 2.4.2 wordt de volgende zin verwijderd: 'Aangezien de eigenaar de activiteiten wenst uit te breiden op een aangrenzend perceel, is hier in paragraaf 5.4 nader aandacht aan besteed'.
- In paragraaf 2.4.3 wordt onder het kopje 'Horeca' de tekst tussen haakjes verwijderd.
- In paragraaf 5.8 'Kabels en leidingen' wordt aan de eerste alinea onder de kop 'Onderzoek en conclusie' de volgende tekst toegevoegd:
'Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14-02-2017 besloten de onder de hoogspanningslijn gelegen woningen aan de Burgemeester Keijzerweg 13/15 en 17 op verzoek van de eigenaren aan te kopen. Deze panden hebben niet langer een woonbestemming'.
- In paragraaf 5.4 'Bedrijven en milieuhinder' worden tekstuele wijzingen doorgevoerd, omdat aanvankelijk sprake was van uitbreiding van hoveniersactiviteiten terwijl daar nu geen sprake meer van is.
- In paragraaf 7.3.2 'Bestemmingsregels' wordt onder de kop 'Tuin' de zin 'De huidige bijgebouwen bij woningen zijn positief bestemd door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' vervangen door 'Aan het Oosteind zijn de huidige bijgebouwen bij woningen positief bestemd door middel van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- In paragraaf 7.3.2 wordt de begripsbepaling voor 'kantoor verwijderd'.
- In paragraaf 7.3.2 'Bestemmingsregels' wordt onder de kop 'Wonen' in de laatste regel van de 2^e alinea de maat van 70 m² gewijzigd in 40 m².
- In paragraaf 7.3.2 wordt '25 m', onder het kopje 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' vervangen door '27,5 m'.
- In paragraaf 7.3.2 wordt het begrip 'Leiding – Hoogspanning' opgenomen, met de omschrijving: "De ondergrondse hoogspanningsleiding ter hoogte van de Rietgorsweg is voorzien van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.
- In paragraaf 1.3 wordt de volgende tekst opgenomen: 'Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor toekomstige bestemmingswijzigingen op de percelen Bosch 89, Westeind 39, Oude Veer 7 en 9 en de percelen ten noorden van Randweg 4 en ten zuiden van Randweg 10. De huidige bestemmingen worden nu overgenomen, omdat er ook een kans bestaat dat er geen bestemmingswijzigingen mogelijk zijn. Door de percelen nu wel mee te nemen in het bestemmingsplan Dijklint voorkomen wij dat er nog hele kleine stukken van het plangebied van de oude bestemmingsplannen blijven geleden. Als bestemmingswijziging op de betreffende percelen wenselijk en haalbaar blijkt, zullen daarvoor afzonderlijke procedures worden doorlopen, waarbij minimaal de door de wet geboden mogelijkheden voor inspraak worden geboden'.