

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zeven bouwkavels Tiendzone

Inleiding

Met ingang van 29 september 2016 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Zeven bouwkavels Tiendzone' voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging is bekend gemaakt in de Nederlandse Staatscourant, het Papendrechts Nieuwsblad en de gemeentelijke website www.papendrecht.nl. Het bestemmingsplan kon worden ingezien in het gemeentehuis van Papendrecht, op de gemeentelijke site en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode kon een ieder zijn zienswijze kenbaar maken over het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend (waarvan één later is aangevuld). In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Aan het einde van dit document is een Nota van wijzigingen opgenomen. Hierin staan alle wijzigingen die zijn doorgevoerd ten gevolge van de ontvangen zienswijzen. Ook staan hier enkele ambtshalve wijzigingen.

Zienswijze 1

Reactie

- a) Algemeen: reclamant is van mening dat het project van de zeven bouwkavels een te beperkte plaats heeft gekregen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan (met bijlagen) is door de vele onderzoeken te omvangrijk zodat de beschrijving van de eigenlijke bedoeling van het plan (de zeven bouwkavels) weg valt.

Beantwoording a:

- a. Om de haalbaarheid van een nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan aan te tonen is het een wettelijke plicht verschillende onderzoeken uit te voeren. Ook moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan (boven)gemeentelijk beleid. Vooral de onderzoeksrapporten zijn omvangrijk. Om de leesbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten zijn de onderzoeken in de bijlagen van het bestemmingsplan opgenomen. De verbeelding en regels van het bestemmingsplan vormen de juridische borging van de voorziene ontwikkeling. Samen met de toelichting geeft het bestemmingsplan voldoende duidelijkheid over de bedoelingen in het plangebied.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van deze reactie.

- b) Planbeschrijving, huidige situatie, paragraaf 2.1: reclamant merkt op dat bij de beschrijving van de huidige situatie enkele onjuistheden staan met betrekking tot het industrieterrein Oosteind (beschrijving oorspronkelijk gebied), Oostpolder (waterpeil) en Land van Matena (behoort tot polder Papendrecht).

Beantwoording b:

- b. De paragraaf over de huidige situatie (2.1) zal worden aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- c) Toekomstige situatie, paragraaf 2.2: reclamant verzoekt de regels uit "Tiendzone Uitgewerkt" onverkort toe te passen in de planregels van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om het verlagen van de goothoogte naar 3 m en het opnemen van een maximum volume van de bebouwing. Tevens wordt opgemerkt dat aan de eis dat kavels 40 meter van elkaar moeten liggen niet wordt voldaan.

Beantwoording c:

De "Tiendzone uitgewerkt" geeft beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de omvang, plaatsing en uiterlijk van de nieuwe woningen. Dit document is in 2001 opgesteld en toegepast bij de eerste woningen die in 2004-2005 in de Tiendzone zijn gebouwd. Sinds 2003 is in de Woningwet de verplichting opgenomen voor gemeenten om welstandsbeleid te formuleren. Burgemeester en Wethouders en de welstandscommissie moeten hun welstandsoordeel vanaf dat moment alleen baseren op de criteria die worden genoemd in deze welstandsnota. Naar aanleiding daarvan is de eerste welstandsnota van Papendrecht opgesteld, die in mei 2004 is vastgesteld. Ondertussen is in oktober 2012 een nieuwe, geheel herziene, welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin maakt de Tiendzone deel uit van het gebied "landelijk dijklint". De gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota 2012 zijn gericht op vrijstaande bebouwing met een landelijk karakter. Op basis van deze criteria kan nieuwbouw in het gebied worden getoetst en ingepast in de omgeving. In het bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante kwaliteitseisen uit de "Tiendzone uitgewerkt" (zoals aantal woningen, maximale hoogtes, oppervlaktematen en bouwvlakken) verwerkt op de verbeelding en in de regels. De 40 meter-eis uit "Tiendzone uitgewerkt" is ook overgenomen in het bestemmingsplan. Deze 40 meter houdt in dat de afstand tussen de bebouwde eilandkavels minimaal 40 meter moet zijn. Dus de verschillende 'eilanden' moeten 40 meter van elkaar af liggen. Deze eis geldt niet ten aanzien van de individuele bouwkavels. In het bestemmingsplan wordt aan deze eis voldaan aangezien de

verschillende bestemmingsvlakken voor 'wonen' op minimaal 40 meter van elkaar liggen.

Met betrekking tot de goothoogte geldt dat in het ontwerp bestemmingsplan voor vier kavels een maximale hoogte van 3 m is opgenomen, conform "Tiendzone uitgewerkt". Op vijf kavels is in het ontwerp bestemmingsplan een maximum hoogte opgenomen van 4,5 m. Dit om op deze relatief smalle kavels toch ruime vrijstaande woningen te kunnen realiseren zonder de bouwmassa te veel te vergroten. De maximum bouwhoogte blijft net als voor de andere kavels geldt op 10 meter. Onderwerpen als kleur- en materiaalgebruik kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld, hiervoor is de welstandsnota het geschikte kader.

Om de beeldkwaliteitseisen uit de nota "Tiendzone uitgewerkt" toch van toepassing te verklaring is deze nota vertaald naar de notitie "Beeldkwaliteit zeven kavels Tiendzone". Deze notitie heeft van 30 maart tot en met 12 april ter inzage gelegen. De notitie wordt samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Op deze manier krijgt de notitie de status als aanvulling op de welstandsnota.

Het bestemmingsplan wordt deels gewijzigd ten gevolge van deze reactie. Aan paragraaf 2.2, bladzijde 10 van de toelichting wordt een passage opgenomen over de notitie "beeldkwaliteit zeven kavels Tiendzone". Deze notitie wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

- d) Beleidskader, hoofdstuk 3: reclamant is van mening dat een dergelijk kleine ontwikkeling niet getoetst hoeft te worden aan rijks-, provinciaal- en regionaal beleid en dat het gemeentelijk beleidskader alleen van toepassing hoeft te zijn. Overigens geeft reclamant zelf aan dat deze toetsing een wettelijke eis is. Reclamant verzoekt om de eerder gebouwde woningen in de Tiendzone als referentiekader toe te voegen voor de nieuwe woningen.

Beantwoording d:

Zoals reclamant zelf ook aangeeft dient iedere ruimtelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan getoetst te worden aan (boven)gemeentelijk beleid. Dit vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening.

Zoals in de beantwoording onder c reeds is aangegeven zijn vele eisen uit de notitie "De Tiendzone uitgewerkt" verwerkt in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kunnen geen eisen gesteld worden ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik of architectuur. Deze eisen zijn nu verwerkt in de notitie 'Beeldkwaliteit zeven kavels Tiendzone' welke als aanvulling op de welstandsnota zullen worden vastgesteld. De eisen die hierin zijn genoemd, zijn ook van toepassing geweest op de twee bestaande woningen.

Bij de toetsing van toekomstige bouwplannen zal de welstandsnota als kader dienen. Bij de verkoop van de 7 kavels worden nadrukkelijk alle randvoorwaarden, waaraan het ontwerp moet voldoen, meegegeven door middel van een kavelpaspoort. Het bouwplan dient door een architect te worden ontworpen. Alle stappen bij het opstellen van de bouwplannen voor de 7 kavels worden beoordeeld door een in te stellen Kwaliteitsteam. Een toets door de Welstandscommissie is onderdeel van dit traject.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van deze reactie.

- e) Milieuhygiënische en planologische aspecten, hoofdstuk 4. Reclamant heeft ten aanzien van verschillende paragrafen zijn zienswijze gegeven.
- 4.2 Ten aanzien van de vormvrij m.e.r.-beoordeling merkt reclamant op dat de Tiendzone wel een landschappelijk waardevol gebied is omdat het unieke Papendrechtse polderlandschap wordt volgebouwd.
- 4.8 Reclamant maakt melding dat eenvoudig te beoordelen is dat Park de Biesbosch op voldoende afstand van het plangebied ligt.
- Reclamant meldt dat nog vervolgonderzoek nodig is voor voorkomen van de heikikker terwijl voor kikkers en salamanders het gebied reeds vijf avonden is geïnventariseerd.

4.9 Reclamant is van mening dat de argumentatie om geen archeologisch onderzoek te doen te kort door de bocht is.

4.12 Reclamant vraagt zich ten aanzien van het aspect geurhinder en veehouderij af in hoeverre de huidige bewoners beschermd zullen worden tegen klachten uit de omgeving als gevolg van het houden van dieren.

Algemeen: reclamant is van mening dat de hoeveelheid aan onderzoeken kostenverhogend werkt, voor veel informatie zorgt en dat de conclusies van de onderzoeken zich van tevoren laten raden.

Beantwoording e:

4.2: bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet beoordeeld worden of een PlanMER nodig is vanwege de aantasting van landschappelijk waardevolle gebieden. Met landschappelijk waardevolle gebieden worden gebieden bedoeld die vanuit beleid of regelgeving als zodanig zijn aangeduid. De Tiendzone kent deze aanduiding niet. Wel is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing van de eilandkavels.

4.8: in een Flora en faunaonderzoek dient beoordeeld te worden of een ruimtelijk plan geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. Het Natura 2000-gebied Park de Biesbosch ligt op een voldoende afstand van het plangebied om er van uit te kunnen gaan dat effecten van de voorziene ontwikkeling niet optreden. In het kader van de gebiedsbescherming levert het bestemmingsplan geen belemmeringen op.

Ten aanzien van de heikikker is uit de quickscan flora en fauna gebleken dat het plangebied mogelijk geschikt is als foerageergebied. Aangezien niet uit te sluiten is dat mogelijk foerageergebied verloren gaat is een nader onderzoek uitgevoerd dat onder andere bestond uit vijf bezoeken aan het plangebied om de aanwezigheid van foeragerende heikikkers te onderzoeken. Tijdens deze bezoeken is de heikikker niet aangetroffen. Tijdens deze vijf bezoeken zijn wel salamanders en (andere) kikkers aangetroffen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling.

4.9 De gemeente Papendrecht beschikt over een eigen Archeologische Verwachtingskaart en een Archeologische Beleidsadvieskaart. Op de Verwachtingskaart staat aangegeven wat de archeologische verwachting is voor het plangebied. Met het vaststellen van de verwachtings- en advieskaart is tevens bepaald in welke gevallen archeologisch onderzoek nodig is. Hiervoor zijn de omvang en de diepte van bodemingrepen van de ontwikkeling bepalend. Voor het plangebied vormt een oppervlakte van 250 m² en een diepte van 30 cm beneden maaiveld de ondergrens. De maximale oppervlakte van de hoofdgebouwen is vastgelegd in de regels waarbij de maximale oppervlakte 150 m² is. Hiermee blijft de ontwikkeling beneden de ondergrens voor het moeten uitvoeren van archeologisch onderzoek.

4.12 Ten aanzien van geurhinder en veehouderij geldt dat alleen zogenaamde inrichtingen relevant zijn voor het bepalen van hinder voor de omgeving. Het hobbymatig houden van paarden, kippen e.d. vormen doorgaans geen belemmering voor omwonenden. Alleen wanneer sprake is van een inrichting (het bedrijfsmatig houden van dieren) kunnen problemen, zoals klachten van omwonenden, op basis van milieuregelgeving worden behandeld. In andere gevallen zou opgetreden kunnen worden op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Algemeen: in elk bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling (groot of klein) is voorzien dient de haalbaarheid aangetoond te worden. Ten aanzien van verschillende onderwerpen, zoals geluid, flora en fauna en externe veiligheid gelden wet- en regelgeving waaraan voldaan moet worden. Alleen op basis van deze onderzoeken kunnen valide conclusies worden getrokken. Door het moeten uitvoeren van dergelijke onderzoeken wordt een bestemmingsplan flink van omvang. Voor het overige wordt deze zienswijzen voor kennisgeving aangenomen.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van deze reactie.

- f) Separate bijlagen: deze zijn volgens reclamant op de websiteversie niet goed leesbaar aangezien deze in één bestand zijn gezet. Reclamant wenst dat de bijlagen per stuk op de website worden geplaatst. Verder herhaalt reclamant het gestelde onder e, onder het kopje 'algemeen'.

Beantwoording f:

Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl is het bestemmingsplan in te zien. Hier zijn de onderzoeken separaat te downloaden en in te zien. Ten aanzien van de hoeveelheid onderzoeken wordt verwezen naar de beantwoording onder e.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van deze reactie.

g) Bijlage 6: Nota inspraak en vooroverleg

Reclamant verzoekt vast te houden aan de eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit zoals die ook zijn gesteld bij de reeds gebouwde woningen aan de Zuidkil 24 en 26 en deze vast te leggen in het bestemmingsplan.

Beantwoording g: Verwezen wordt naar de beantwoording onder c.

Het bestemmingsplan wordt deels gewijzigd ten gevolge van deze reactie conform het gestelde onder c.

h) Bijlage 7: De tiendzone uitgewerkt

Reclamant verzoekt het rapport "De Tiendzone uitgewerkt" op te nemen in het bestemmingsplan en verzoekt daarbij de eis ten aanzien van 'uitdagende architectuur' te laten vervallen en de bruggen bij Zuidkil 24 en 26 op te nemen als referentie.

Beantwoording h: In de "Tiendzone uitgewerkt" is in de tekst genoemd dat de architectuur zowel traditioneel en modern mag zijn. De term 'uitdagende architectuur' staat niet genoemd bij de beeldkwaliteitseisen. Overigens kan het bestemmingsplan een dergelijke eis (net zoals kleur- en materiaalgebruik) niet afdwingen. Hetzelfde geldt voor de verschijningsvorm van de bruggen. Hiervoor is de welstandsnota het geschikte instrument. Ten aanzien van de kwaliteitseisen uit "Tiendzone uitgewerkt" wordt verder verwezen naar de beantwoording onder c.

Het bestemmingsplan wordt deels gewijzigd ten gevolge van deze reactie conform het gestelde onder c.

i) Samenvattend

Reclamant vat de ingebrachte reacties samen:

- Reclamant constateert dat met dit bestemmingsplan serieus is omgegaan met de - kwetsbaarheid van het gebied
- De conclusies van de gedane onderzoeken zijn voorspelbaar en daarom is het uitvoeren van de onderzoeken overbodig
- Reclamant wenst dat de eisen ten aanzien van beeldkwaliteit scherper kunnen
- De woningen aan Zuidkil 24 en 26 voldoen aan de kwaliteitseisen zoals genoemd in "De Tiendzone uitgewerkt" en wensen dat de bouwstijl van de bestaande woningen en bruggen wordt doorgezet.

Beantwoording i:

- Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen
- Verwezen wordt naar de beantwoording onder e
- Verwezen wordt naar de beantwoording onder c
- Verwezen wordt naar de beantwoording onder c en e

Het bestemmingsplan wordt deels gewijzigd ten gevolge van deze reactie conform de beantwoording onder c en e.

Aanvulling zienswijze 1

Per mail van 18 december 2016 heeft indiener een aanvulling gegeven op bovengenoemde zienswijze. Indiener geeft aan dat in de eerdere zienswijze wordt gerefereerd aan de referentiewoningen Zuidkil 24 en 26 en dat dit de woningen moeten zijn aan de Zuidkil 20 en 24.

Beantwoording:

Deze aanvulling is voor kennisgeving aangenomen. Er zijn geen gevolgen voor de beantwoording van de zienswijzen.

Zienswijze 2

- a) Reclamant begrijpt niet dat afgeweken wordt van de strenge eisen die golden voor de bouw van zijn woning in 2004. Er moest destijds aan vele eisen worden voldaan, wat het tot een kostbare aangelegenheid heeft gemaakt.

Beantwoording a:

Voor het toepassen van eisen ten aanzien van beeldkwaliteit wordt verwezen naar de beantwoording onder 'c' van zienswijze 1.

Het bestemmingsplan wordt deels gewijzigd ten gevolge van deze reactie.

- b) Reclamant vraagt naar het gemeentelijk geurbeleid aangezien gevreesd wordt voor klachten van omwonenden vanwege het houden van diverse dieren.

Beantwoording b:

Ten aanzien van de regelgeving ten aanzien van geurhinder wordt verwezen naar de beantwoording onder 'e' van zienswijze 1.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van deze reactie.

- c) Reclamant geeft aan de zienswijze van reclamant 1 te ondersteunen.

Beantwoording c:

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1.

Het bestemmingsplan wordt deels gewijzigd ten gevolge van deze reactie.

Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Zeven bouwkavels Tiendzone'

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

Toelichting

In paragraaf 2.1 (Planbeschrijving, huidige situatie) worden de volgende onderwerpen aangepast:

- Ten aanzien van Oosteind wordt genoemd dat deze op opgespoten grond ligt. Tevens wordt er melding van gemaakt dat het oorspronkelijk gebied bestond uit grienden en een aftakking van de rivier de Merwede (de Gantel genoemd).
- Er wordt gemeld dat het waterpeil in Oostpolder is gestegen ten gevolge van de bouw van de wijk. Het waterpeil is vervolgens aangepast op de bebouwing.
- In de tekst wordt vermeld dat de polder Land van Matena al lange tijd behoort tot de polder Papendrecht. De tekstpassage met betrekking tot 'restverkaveling' wordt verwijderd.
- Aan paragraaf 2.2 wordt een beschrijving van de notitie "Beeldkwaliteit zeven kavels Tiendzone" toegevoegd welke als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld wordt door de gemeenteraad. De notitie wordt bijgevoegd aan de bijlage van de toelichting.

Ambtshalve wijzigingen

Regels en verbeelding

Waarde – Archeologie

Er wordt artikel 6 "Waarde – Archeologie" toegevoegd aan de regels. De tekst van deze dubbelbestemming wordt overgenomen uit de geldende beheersverordening "Woongebied". Op de verbeelding komt deze dubbelbestemming terug op de meest westelijke kavel. De begrenzing hiervan is overgenomen uit het bestaande erfgoedbeleid. De gemeentelijke 'beleidskaart archeologie' wordt als bijlage bij de regels bijgevoegd.

Geluidzone industrie

Aan de algemene regels (hoofdstuk 3) wordt een artikel "Algemene aanduidingsregels" toegevoegd. In dit artikel wordt de bestaande geluidszone industrie, zoals die ook in de beheersverordening Woongebied staat, geregeld. Deze aanduiding wordt ook op de verbeelding weergegeven.

Regels

Aan artikel 4 "Water" worden conform 'Tiendzone uitgewerkt' bouwregels opgenomen ten aanzien van de bruggen:

- maximaal 3,5 m breed;
- overspanning is maximaal 7 meter;
- vrije hoogte tussen onderkant brug en water moet minimaal 0,5 meter zijn.

Toelichting

Paragraaf 7.3 wordt ingevuld naar aanleiding van de binnen gekomen zienswijzen. De Nota van beantwoording zienswijzen wordt, inclusief de Nota van wijzigingen, als bijlage bij de toelichting toegevoegd.