

## **INSPRAAKVERSLAG NOTA VAN UITGANGSPUNTEN PAPENDRECHT DIJKLINT**

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is de concept Nota van uitgangspunten dijklint voor ingezetenen van de gemeente Papendrecht ter inzage gelegd van 18 juni tot en met 15 juli 2015. Gedurende deze periode konden zowel schriftelijk, mondeling als per e-mail inspraakreacties over de Nota van uitgangspunten worden ingediend. Op 30 juni 2015 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgehad waar de gelegenheid was om vragen te stellen. Ook is huis-aan-huis een folder verspreid.

Hieronder is een samenvatting van de reacties opgenomen (genummerd) die gedurende de periode van terinzagelegging zijn ingebracht met de beantwoording daarvan door het college. Er zijn twee reacties van instanties en zes inspraakreacties ontvangen.

### **Reacties instanties**

#### **Reactie van Waterschap Rivierenland**

Men geeft aan dat in de nota niet is aangegeven dat de dijk de functie van waterkering heeft. In het bestemmingsplan zal de dijk en de bijbehorende beschermingszone moeten worden opgenomen met de bestemmingen "Waterstaat-waterkering" en "Vrijwaringszone dijk". Men adviseert de in de nota genoemde uitgangspunten te toetsen aan de Legger en de uitkomsten van deze toetsing in de nota op te nemen.

#### Reactie van het college

Uiteraard zal in het op te stellen bestemmingsplan worden ingegaan op de kerende functie van de dijk en zullen zoals gebruikelijk de passende bestemmingen worden opgenomen.

Zoals aangegeven wordt aan een nieuwe legger gewerkt. De ontwerpversie uit 2014 wordt met input van gemeenten aangepast waarbij vanuit het waterschap het uitgangspunt is dat bestaande bouwrechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Naar verwachting zal begin 2016 de ontwerplegger ter inzage worden gelegd. De tekeningen zijn nog niet beschikbaar. Het op te stellen bestemmingsplan voor het dijklint zal geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. Met het oog hierop gaan wij er van uit dat het bestemmingsplan en de nieuwe legger niet met elkaar conflicteren.

Men geeft aan dat het beperken van aandijken voor het waterschap tot extra kosten kan leiden als het nodig is om de waterkering te versterken. Als het aandijken deel uitmaakt van het op te stellen bestemmingsplan zal hierop een zienswijze worden ingediend.

#### Reactie van het college:

Het beperken van aandijken is opgenomen voor bouwplannen op perceelsniveau. Het verbod op aandijken geldt voor bebouwing en erfinrichting. Het versterken van de waterkering betreft een andersoortige ingreep. In de voorgestelde regeling zal dit onderscheid duidelijker worden verwerkt.

#### **Reactie van Rijkswaterstaat**

Men geeft aan dat in de nota van uitgangspunten nog niet over het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt gesproken. Dat is voor dit gebied van toepassing. Men verzoekt in het bestemmingsplan onder andere de vrijwaringszone uit het Barro op te nemen voor het onderdeel scheepvaart.

#### Reactie van het college:

De relevante zones uit het Barro zullen op de verbeelding en in de regels worden opgenomen.

Wanneer het bestemmingsplan het plaatsen van windmolens mogelijk gaat maken in het buitendijkse gebied, zal rijkswaterstaat deze onder andere toetsen aan de beleidsregel "Beleidsregels voor windturbines in, op of over rijkswaterstaatswerken".

Reactie van het college:

Het bestemmingsplan zal het plaatsen van windmolens niet mogelijk maken.

Vervoer gevaarlijke stoffen vindt plaats over de Beneden Merwede en Noord. Dit risico zal nader moeten worden uitgewerkt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal ook een volwaardige waterparagraaf moeten bevatten.

Reactie van het college:

In de bestemmingsplantoelichting zal aandacht worden besteed aan vervoer gevaarlijke stoffen en de watertoets zal worden opgenomen.

### **Conclusie**

De reactie van Waterschap Rivierenland geeft aanleiding tot een aanpassing van de nota.

### **Inspraakreacties**

Gelet op de Wet bescherming persoonsgegevens moeten namen van diegenen die een inspraakreactie hebben ingediend anoniem geformuleerd te worden. Daarom is geen lijst opgenomen van de personen die hebben gereageerd.

### **Inspraakreactie 1**

a) Inspreker vraagt zich af of het bestemmingsplan Oosteind wel iets te maken heeft met het dijklint. Wordt hier niet bedoeld bestemmingsplan Oosteind-Matena?

Reactie van het college

De gemengde strook bebouwing gelegen aan het zuidelijk deel van de Visschersbuurt, grenzend aan de Kooyhaven, ligt in het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosteind. Dit deel van Visschersbuurt maakt van oudsher deel uit van het dijklint. Gelet op de aard van deze gemengde strook bebouwing is opneming in het bestemmingsplan voor het dijklint een voor de hand liggende keuze. Het bestemmingsplan Oosteind-Matena is in 2013 opgenomen in de beheersverordening Woongebied en is daarmee opgehouden te bestaan.

b) Uit de plattegrond valt niet goed op te maken of de Zalmsteeg, het westelijk deel van de Schoorweg en de boerderij Tiendweg-oost 3, woonhuis Tiendweg-oost 1 en het tussenliggende gebied deel uitmaken van het plangebied. Dit zou de voorkeur van inspreker hebben.

Reactie van het college

De Zalmsteeg ligt geheel binnen het plangebied, aangezien deze nog direct met de dijk is verbonden. De overige drie genoemde gebieden niet. Het deel van de Schoorweg is niet meer herkenbaar als stoep, aangezien de Kamerlingh Onneslaan de structuur doorsnijdt en de verbinding met de dijk verlegd is en nu alleen nog als verkeerskundige verbinding aanwezig is. De woningen aan de Schoorweg zijn geen dijkpanden, zodat regels voor vrijstaande bebouwing uit de beheersverordening voldoen voor behoud van het karakter van dit gebiedje. De bebouwing van Tiendweg oost 1 en 3 en het tussenliggende gebied is niet opgenomen in het plangebied, omdat deze bebouwing niet (meer) verbonden is met het dijklint.

Een deel van de Tiendzone is in het plangebied van de Nota van uitgangspunten opgenomen om hiervoor een passende regeling op te nemen. De Tiendzone ligt in de beheersverordening Woongebied die in 2013 is vastgesteld. De gebruiksregeling voor het gebied behoeft enige aanpassing. Dit wordt separaat in een aanpassing van de diverse beheersverordeningen gedaan en zal al in het eerste kwartaal van 2016 in procedure worden gebracht. Met het oog hierop zal de Tiendzone, overeenkomstig de begrenzing van de Dijkvisie, bij vaststelling van de Nota van uitgangspunten buiten het plangebied worden gelaten. Het gebied zal niet in het bestemmingsplan voor het dijklint worden opgenomen.

c) Inspreker geeft aan dat het aandijken in sommige gevallen de parkeerdruk op de dijk verminderen en het zicht op de dijkwoning verbeteren. Het zondermeer verbieden van aandijken heeft niet de voorkeur.

Reactie van het college

Voor het behoud van het dijkprofiel is het voornemen om voor de hele dijk inclusief talud aandijken niet toe te staan. Slechts als dit noodzakelijk is voor de uitvoering van een bouwplan (achter de voorgevel) en als kan worden aangetoond dat werken en werkzaamheden het dijkprofiel niet schaden, kan omgevingsvergunning worden verleend. Onder bepaalde omstandigheden is aandijken dus toegestaan.

d) De gestelde regels voor erfbebouwing lijken onduidelijk en strak ingeperkt. Daar waar erfbebouwing aan het zicht vanaf de dijk wordt onttrokken, kunnen de teugels wat worden gevierd.

Reactie van het college

De erfbebouwingsregeling beschrijft hoofdzakelijk dat een maximumpercentage van een erf mag worden bebouwd, gerelateerd aan de omvang van een perceel en de diepte van op te richten bouwwerken aan de achtergevel met een maximaal toegestane goothoogte.

De erfbebouwingsregels zoals voorgesteld zijn in grote lijnen gelijk aan de regels zoals opgenomen in de overige bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Voor het dijklint wordt juist voorgesteld aanbouwen aan de achterzijde een meter dieper toe te staan dan elders, dus vier in plaats van drie meter diep. Dit vanwege de andere bouwtypologie (geen rijwoningen), de omvang van kavels en de aanwezige hoogteverschillen. Verder zal net als in de andere geldende plannen meer erfbebouwing zijn toegestaan naarmate het perceel groter is.

e) Naar aanleiding van hoofdstuk vijf paragraaf één merkt men op dat het ombouwen van bedrijfsruimten die hun doel hebben verloren voor bewoning geen probleem hoeft te zijn als de bestaande vormgeving in grote lijnen wordt gehandhaafd. Dit kan bovendien een bijdrage leveren aan het vanuit de overheid bepleite mantelzorgbeleid van kinderen voor hun ouders.

Reactie van het college

Er zijn inderdaad voorbeelden dat een functiewijziging binnen bestaande bebouwing goed uitpakt. Dat gaat echter vaak gepaard met een (buitenplanse) afwijkingsprocedure vanwege strijdigheid met de voorschriften van een enkelbestemming.

In de nota van uitgangspunten wordt bedoeld op de situatie dat sprake is van een gemengde bestemming waar wonen zonder meer is toegestaan. In die gevallen mag alleen de bestaande hoeveelheid woningen terugkomen bij verbouw. Ingeval de wens leeft de totale hoeveelheid voor wonen te gaan benutten, zal moeten worden aangetoond dat dit planologische aanvaardbaar is. Er moet dan onder andere iets worden gezegd over parkeren en gevolgen voor diverse milieu-aspecten. Indien gewenst, kan met een eenvoudige buitenplanse afwijkingsprocedure aan een initiatief worden meegewerkt. Dit zal niet zonder meer op grond van het op te stellen bestemmingsplan kunnen.

f) De regels voor aan-huis-gebonden beroep zijn in zijn algemeenheid heel strak wat een grote beperking betekent voor de gebruikers en een beetje voorbij gaat aan de van oudsher bestaande verdeling woon-werkdoeleinden langs de dijk. Waarom wordt maar één arbeidsplaats toegestaan? Wat wordt verstaan onder ondergeschikte detailhandel? Waaruit bestaat de inrichting conform bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)?

Reactie van het college

De dijk is een woon- en werkgebied. Naast zelfstandige bedrijvigheid kan bedrijvigheid gekoppeld zijn aan de woonfunctie. Aan de hand van jurisprudentie is in de loop der jaren duidelijk geworden wat al dan niet strijdig is met een woonbestemming. De opgenomen regeling sluit hierop aan. Uitgangspunt is dat de woonfunctie niet mag ondersneeuwen en primair moet blijven. De aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteiten moeten gezien de aard, omvang en zodanige planologische relevantie hebben dat deze nog verenigbaar zijn met de woonfunctie. De opgenomen regeling voor aan huis gebonden beroepen voor het bestemmingsplan voor het dijklint is in grote lijnen gelijk aan de regeling voor woningen in de hele gemeente. Een versoepeling is dat in het dijklint de activiteiten ook in bijgebouwen mogen plaatsvinden. Indien het gebruik de genoemde voorwaarden overstijgt, kan

worden overwogen met dezelfde eenvoudige buitenplanse afwijkingsprocedure als hiervoor genoemd mee te werken en deze later met een maatbestemming in een planherziening op te nemen. Dit kan alleen aan de hand van een concreet verzoek.

In bijlage 1 is de begrippenlijst opgenomen. Hierin wordt ondergeschikte detailhandel omschreven als "detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft."

Bijlage I van het Bor beschrijft allerlei milieuactiviteiten waarvoor al dan niet een omgevingsvergunning milieu nodig is. De opgenomen voorwaarde heeft als bedoeling milieubelastende activiteiten niet in woningen te laten plaatsvinden.

g) Voor de functie bed & breakfast is inspreker het niet eens met de beperkende voorwaarden over aantal bedden en aparte kookgelegenheid. Wat binnen de muren van een pand past, moet mogelijk worden gemaakt.

Reactie van het college

Voor het toestaan van bed & breakfast bij of in woningen geldt hetzelfde als bij de vorige reactie opgemerkt; de woonfunctie moet primair blijven en de bed & breakfast moet planologisch verenigbaar blijven met het wonen. De activiteit is strijdig met het wonen en alleen met een binnenplanse afwijking kan het gebruik worden toegestaan. Voor het dijklint is voor bed & breakfast ten opzichte van de rest van de gemeente de verruiming opgenomen dat de activiteit ook in bijbehorende bouwwerken mag plaatsvinden. De beperking van het aantal bedden is opgenomen om de mogelijke overlast voor omwonenden (bijvoorbeeld parkeerdruk) te beperken. Het niet toestaan van een aparte kookgelegenheid is opgenomen om woningsplitsing tegen te gaan. Indien aan de voorwaarden wordt voldaan kan met de binnenplanse afwijking medewerking worden verleend. Indien planologisch onderbouwd in afwijking van de voorwaarden wordt verzocht bed & breakfast-activiteiten te mogen uitoefenen, kan worden overwogen dit met een buitenplanse afwijkingsprocedure te doen. Op deze wijze wordt de vinger aan de pols gehouden betreffende afwijkend gebruik in het plangebied.

h) De waarde karakteristiek is opgenomen voor panden van de lijst beeldbepalende panden. Deze lijst is echter hoognodig aan wijziging toe. Inspreker oppert dat het wellicht een idee is om de lijst te herzien.

Reactie van het college

In de beheersverordeningen Woongebied en Centrum is de waarde karakteristiek opgenomen voor die panden die zijn opgenomen in de lijst van beeldbepalende panden die hoort bij de Subsidieverordening Beeldbepalende panden langs de Papendrechtse dijk.

Een sloopvergunningstelsel voor alleen de beeldbepalende panden doet ons inziens afbreuk aan het dijklint als geheel, zodat voor het op te stellen bestemmingsplan het uitgangspunt is opgenomen om de 'Waarde – Cultuurhistorie' voor alle panden in het plangebied op te nemen. Er is op deze wijze geen relatie met de lijst beeldbepalende panden die de basis vormt voor subsidieverlening.

i) Een manier om her- en/of nieuwbouw aan nadere eisen te laten voldoen, is het toevoegen van de Dijkvisie, de Erfgoedverordening en de bijzondere eisen van welstand voor het gehele dijklint aan het op te stellen bestemmingsplan.

Reactie van het college

De Dijkvisie, de Erfgoedverordening en bijzondere eisen van welstand zijn op zichzelf staande geldende (beleids)regelingen waaraan moet worden getoetst. Het toevoegen ervan aan het bestemmingsplan is onnodig en zou juridisch onjuist zijn. De voor een bestemmingsplan relevante karakteristieken uit de Dijkvisie worden vertaald in de op te stellen bestemmingsplanregels. Verder zijn in het welstandsbeleid specifieke criteria opgenomen voor bouwen in het dijklint.

## **Inspraakreactie 2**

a) Inspreker zou de rol van welstand en de dijkvisie op het uiterlijk van gebouwen willen beperken. Dat iets moet voldoen aan het Bouwbesluit en andere bouwregels is voldoende. In Papendrecht zou men ook welstandvrij kunnen gaan bouwen.

Reactie van het college

De rol van welstand is wettelijk vastgelegd. Het welstandsbeleid is 25 oktober 2012 voor het laatst herzien. Welstandsvrij bouwen is in het kader hiervan niet aan de orde geweest.

De raad heeft in december van 2013 de Dijkvisie Papendrecht vastgesteld. In de Nota van uitgangspunten voor het dijklint worden aan de hand van de in de dijkvisie opgenomen karakteristieken van dijkbebouwing uitgangspunten geformuleerd voor een op te stellen bestemmingsplan. De karakteristieken die over het uiterlijk van gebouwen gaan, worden niet meegenomen in het bestemmingsplan. Deze horen hierin niet thuis.

b) We moeten vergunningvrij bouwen en wet- en regelgeving respecteren.

Reactie van het college

Wet- en regelgeving wordt uiteraard gerespecteerd.

c) Inspreker is het er niet mee eens dat beperkingen worden opgelegd aan het bebouwen van een kavel. Waarom een goothoogte of bouwvlak opnemen? Waarom schuren niet zonder meer vervangen door een woonhuis?

Reactie van het college

Ieder pand is anders, de kleinschalige bebouwing aan de dijk en de verspringende voorgevelrooilijnen zijn drie van de tien karakteristieken van dijkbebouwing uit de vastgestelde dijkvisie. Het op te stellen bestemmingsplan voor de dijk is het enige instrument waarin deze karakteristieken kunnen worden verankerd. Indien dit bestemmingsplan niet wordt opgesteld, zullen de karakteristieken geen toetsingskader worden voor bouwplannen.

Door in het bestemmingsplan bouwvlakken voor hoofdgebouwen en bestaande goot- en bouwhoogten op te nemen, wordt zowel de diversiteit en kleinschaligheid van bebouwing als het verspringen van voorgevelrooilijnen vastgelegd. Overigens worden in alle geldende plannen voor wonen bouwvlakken en goot- en/of bouwhoogten opgenomen. Op deze wijze is voor iedereen duidelijk wat wel of niet kan worden gerealiseerd en wordt niemand onverwachts geconfronteerd met onaanvaardbare bouwplannen die beperkingen in het woon- en leefklimaat veroorzaken.

d) Voor de combinatie wonen-werken wordt de beperking opgenomen dat dit slechts mag worden uitgevoerd door één werknemer die op het perceel woont. De dijk heeft juist haar levendige karakter gekregen, doordat wonen en werken harmonieus samenging. Bebouwing langs de dijk is ontstaan in vrijheid en zonder beperkingen.

Reactie van het college

Zie de reactie op inspraakreactie 1f.

### **Inspraakreactie 3**

Inspreker wil dat bed and breakfast-activiteiten niet alleen in woningen, maar ook in bijgebouwen mogen plaatsvinden.

Reactie van het college

Bed and breakfast-activiteiten mogen in het dijklint ook in bijgebouwen plaatsvinden.

Inspreker wenst mogelijkheden voor horeca voor fietsers en wandelaars.

Reactie van het college:

De aanwezigheid van (kleinschalige) horeca kan een positieve bijdrage en verlevendiging in het gebied tot gevolg hebben. Dit op voorhand mogelijk maken, kan echter tot planologisch ongewenste

situaties leiden. Indien zich een initiatief aandient, kan met een buitenplanse afwijkingsprocedure aan een initiatief worden meegewerkt.

#### **Inspraakreactie 4**

Inspreker vindt het een slecht idee dat er nog meer beperkingen, regelgeving en bemoeienis met nieuwbouw komt.

Reactie van het college:  
Zie reactie onder 2c.

#### **Inspraakreactie 5**

Inspreker vindt de volgende omschrijving verwarrend: *"In dit bestemmingsplan wordt vooral datgene geregeld dat nodig is om de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande situatie te beschermen. Het consoliderende karakter van het bestemmingsplan komt tot uiting in het positief bestemmen van de aanwezige functiemenging zoals opgenomen in geldende bestemmingsplannen dan wel feitelijk aanwezig en het inzetten op het behoud van de karakteristieken van het dijklint".*

Men wil graag duidelijk gemaakt hebben dat het hier niet gaat om het positief bestemmen van de feitelijke situaties die strijdig zijn met de huidige beheersverordeningen/bestemmingsplannen dan wel op situaties die op handhaving wachten. Overtreders kunnen hieraan dan geen rechten ontleen om toch tot een positieve bestemming te komen.

Reactie van het college:

Het aangehaalde tekstfragment heeft betrekking op de instandhouding van functiemenging in het plangebied die het gebied van oudsher kenmerkt. Ingeval van situaties die strijdig zijn met de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zal per geval op planologisch en juridische gronden worden bezien of deze moeten of kunnen worden ingepast. Situaties die op handhaving wachten, zullen niet positief worden bestemd.

#### **Inspraakreactie 6**

Inspreker geeft aan dat voor het perceel Visschersbuurt 23a niet in het geldende bestemmingsplan Oosteind is opgenomen dat er een woning mag worden opgericht. Hiervoor is 6 juni 2000 een bouwvergunning afgegeven.

Reactie van het college:

Dit perceel ligt in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosteind dat 5 maart 2015 door de raad is vastgesteld. De gemengde strook bebouwing aan het zuidelijk deel van de Visschersbuurt zal in het bestemmingsplan voor het dijklint worden opgenomen.

De verleende vergunning die inspreker noemt, is destijds aangevraagd voor het oprichten van een kantoor/werkplaats en ook als zodanig vergund. Dat is de reden dat in het bestemmingsplan Oosteind geen woonbestemming is opgenomen.

#### **Conclusie**

De inspraakreacties geven geen aanleiding wijzigingen aan te brengen in de nota.