

Schriftelijke beantwoording van de vragen gesteld in de Raadscarrousel van 17 mei 2022 met betrekking tot het onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hofje Prinses Margrietstraat 10.

Geachte leden van de Raadscarrousel,

Hierbij ontvangt u de reactie van ons college op de gestelde vragen tijdens uw bijeenkomst van 17 mei 2022.

In reactie op opmerkingen van de insprekers:

- **Notitie Zienswijze**
De Notitie Zienswijzen geeft weer hoe de planologische procedure tot op heden is verlopen, hoe de participatie door de initiatiefnemer vorm en inhoud is gegeven, wat de ingediende zienswijzen en wat de punten van bezwaar zijn. Gevolgd door de standpuntbepaling door het college. Het vaststellen van de notitiezienswijze is aan de gemeenteraad.
- **Boomcompensatieplan**
Door het Team Groen van de gemeente Zwijndrecht is desgevraagd vastgesteld, dat er 25 bomen op het plangebied staan en deels recent (afgelopen jaar) verwijderd zijn. Als er ooit sprake is geweest van 34 bomen, dan is dat al van een langere periode geleden. Door het Team Groen van de Gemeente is vastgesteld dat er 25 bomen in dit plan zijn vastgesteld die gecompenseerd moeten worden. Dit aantal moet dus ook volgens het vastgestelde beleidsplan, worden gecompenseerd. Door de initiatiefnemer is hiervoor een Boomcompensatieplan opgesteld in nauw overleg met het Team Groen van de Gemeente. De inspreker noemt het aantal van 34 bomen, echter zijn er 25 vastgesteld. Deze 25 zitten ook in het Boomcompensatieplan. De herplant ingevolge het Boomcompensatieplan voorziet in forse bomen met een stamdoorsnee van circa 16 cm en een hoogte van 3.5 tot 4.0m. De aanplant van de vervangende bomen zal na afronding van de bouw onder toezicht van Team Groen plaatsvinden. Dit leidt tot de juiste boom op de juiste locatie met het doel ze volwaardig te kunnen laten uitgroeien.
- **Waterdoorlatende bestrating en verharding**
Een inspreker heeft een straatsteen getoond die niet bekend is bij de initiatiefnemer. Uiteraard heeft zowel de nieuwe als de bestaande omgeving belang bij een effectieve waterdoorlatende bestrating en zo min mogelijk verharding. Bij de uitwerking van de inrichting is de initiatiefnemer gaarne bereid dit nader toe lichten. In paragraaf 4.3 van de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt uitvoerig uitgelegd hoe met water om wordt gegaan. Op blz. 27 en 28 wordt duidelijk via een situatietekening uiteengezet hoe de verhardingssituatie nu is en hoe die na de realisering van het project wordt. Tevens is in een tabel opgenomen wat dit qua vierkante meters betekent;
- **Afstanden tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw**
We achten die aanvaardbaar en verwijzen naar de tekeningen in het bestemmingsplan.
- **Omgevingsdialoog**
In de Notitie Zienswijzen en meer in het bijzonder in de Omgevingsdialoog wordt uiteengezet hoe de omwonenden door middel van plenaire gesprekken (in verband met Corona nog wel in kleine groepjes) op 27 maart 2021 en 29 mei 2021 zijn geïnformeerd en meegenomen zijn in het traject van de planontwikkeling ter plekke van het Hofje. Tevens zijn omwonenden, zowel

in 2021 en 2022, steeds weer individueel uitgenodigd om aan te geven waar hun mogelijke wensen liggen om, waar mogelijk, te komen tot finetuning in het project. Dit heeft daadwerkelijk geleid tot planaanpassing. Gelet op de kleinschaligheid van het terrein is dit niet overal mogelijk gebleken.

- *Omgevingsdialoog ontbrak bij ter inzage liggende stukken
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 27 januari 2022 tot en met 9 maart 2022 ter inzage gelegen. Het onderdeel Omgevingsdialoog met daarin de verslagen en samenvattingen van de diverse participatie-momenten was daar inderdaad niet aan toegevoegd.
Deze verslagen waren al eerder in 2021 toegezonden aan alle omwonenden van het plangebied. Ook aan de indieners van de zienswijzen en aan de insprekers.
De Omgevingsdialoog heeft onder de werking van de huidige planologische wetgeving geen status. Het is een informele werkwijze die door projectleiders wordt c.q. kan worden gebruikt om draagvlak te creëren voor een project. Dit heeft verder geen wettelijke status of anderszins. Een nieuwe inspraakronde achtten wij om deze reden niet nodig.
(Dit gaat overigens wel wijzigen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet).
Inmiddels is de Omgevingsdialoog in de Notitie Zienswijzen opgenomen, alsmede als een aparte bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan;*
- *Uitstel WOB verzoek
Een inspreker heeft een WOB verzoek ingediend. Dit is een procedure die los staat van de voorliggende planologische procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Er wordt gewerkt aan een zorgvuldige invulling van dit WOB verzoek;*
- *Uitlatingen over de initiatiefnemer
Bekend is dat bij de voorbereidende werkzaamheden door de initiatiefnemer na de kadastrale inmeting van de planlocatie diverse ongeregelheden in het veld zijn aangetroffen.
Na deze constatering is er een gesprek gestart tussen privaatrechtelijke partijen (omwonenden en ontwikkelaar) met de bedoeling van de initiatiefnemer om de onderlinge problemen en geschillen op te lossen.
Partijen kunnen daarbij alles van elkaar vragen. En in de praktijk doen ze dat ook.
Dit zijn vertrouwelijke gesprekken waar de gemeentelijke overheid buiten staat en geen partij in is. De constante dialoog tussen initiatiefnemer en omwonenden is nodig van ontwikkeling tot en met realisatie;*
- *De initiatiefnemer wil zaken niet schriftelijk afspreken, maar alleen mondeling
Desgevraagd heeft de initiatiefnemer aangegeven heel graag afspraken op schrift te zetten/overeen te komen. Alleen de weg naar een dergelijke schriftelijke afspraak verloopt mondeling. Daarom eerst mondeling overeenstemming te bereiken en vervolgens op schrift vast te leggen;*

- **Flora & Fauna-onderzoek**
Zoals in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage 5A Quickscan Wet Natuurbescherming, alsmede in de Notitie Zienswijze op blz. 7 is aangegeven dient nader onderzoek plaats te vinden op het onderwerp huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Anders dan gesteld wordt door insprekers is dit onderzoek direct na de Quickscan doorgestart en loopt in verband met de cycli van het jaar nog tot medio augustus 2022. Van enig tussentijds stopzetten van dit onderzoek is géén sprake. Het onderzoek loopt dus door en is niet stopgezet. Dit onderzoek vindt plaats door een onafhankelijk daartoe gecertificeerd onderzoeksbureau;
- **Parkeren**
Uit zowel de Notitie Zienswijze, blz. 12 en 13, alsmede uit de Toelichting paragraaf 4.8, blz. 32 en 33, alsmede uit de bijlage 7 bij het bestemmingsplan Parkeeronderzoek blijkt, dat de parkeerdruk na realisering van het bouwproject verder afneemt;

Vanuit de raadscarrousel zijn de volgende vragen gesteld:

- **Vloerpeil en afwikkeling water**
In de Notitie Zienswijze blz. 8 en 9, alsmede in de Toelichting paragraaf 4.3 met name blz. 29 wordt op dit vraagstuk ingegaan. Het peil/de hoogte van de planlocatie zal horizontaal aansluiten bij die van de omringende (bestaande) terreinen. De afwatering van de planlocatie vindt plaats op de te realiseren Wadi en bufferopvangbak onder de centrale parkeerplaats. Daarnaast wordt langs delen van de erfgrens een drainagebuis gelegd van zogenaamd rond 80, die afwatert op een bestaande sloot. De initiatiefnemer draagt er zorg voor dat de omwonenden van de bestaande omringende bebouwing geen last krijgen van toestromend water vanaf het plangebied;
- **Gemist wordt een mix van woningen**
Het betreft hier een kleinschalige binnenstedelijke ontwikkeling. Dit draagt bij aan een mix van woningen in de wijk en de directe omgeving;
- **Draagvlak onder bewoners**
De planlocatie wordt omgeven door ongeveer 37 woningen. Door middel van de Omgevingsdialoog heeft samenspraak over de planontwikkeling vorm en inhoud gekregen. Dit heeft ook geleid tot een aantal aanpassingen in het plan en een stuk draagvlak maar wij beseffen ook dat we het niet iedereen naar de zin kunnen maken. In bredere afweging van belangen is voorliggend voorstel tot stand gekomen. Wij verwijzen hiervoor ook naar bovenstaande teksten over de Omgevingsdialoog;
- **Notitie Zienswijzen eerst uitleggen aan indieners zienswijzen**
De indieners van de zienswijzen hebben zich laten bijstaan door professionele rechtsbijstand verleners. Aan hen is de Notitie toegezonden voorafgaand aan de Raadscarrousel;
- **Boom voor boom**
Inderdaad: een boom voor een boom. Een en ander is in het Boomcompensatieplan opgenomen en wordt uitgevoerd onder toezicht van het Team Groen van de gemeente Zwijndrecht. Het is inderdaad de bedoeling het aantal bomen zeker niet te laten afnemen. Wij verwijzen hiervoor naar bovenstaande teksten over het Boomcompensatieplan.

- **Huizen voor Zwijndrechtenaren**
Inderdaad, inmiddels hebben zich een 40-tal gegadigden uit Zwijndrecht gemeld bij de initiatiefnemer. Als de woningen daadwerkelijk in de verkoop gaan dan zullen zij eerst de gelegenheid krijgen om te kopen. Dit komt de doorstroming op de Zwijndrechtse woningmarkt ten goede. Pas daarna worden mensen buiten Zwijndrecht in de gelegenheid gesteld om te kopen;
- **Participatie/Omgevingsdialoog**
Door middel van een aantal plenaire gesprekken (in verband met Corona nog wel in kleine groepjes) op 27 maart 2021 en 29 mei 2021 is door de initiatiefnemer aan alle omwonenden informatie verstrekt en is gezocht en gesproken naar mogelijkheden om fricties weg te nemen en om aan individuele wensen tegemoet te komen. In veel gevallen is dat gelukt. Daarnaast zijn er op nieuwe momenten door de initiatiefnemer nog individuele gesprekken gevoerd. Een grote ronde individuele gesprekken in december 2021, en een aantal gesprekken in 2022. Geconstateerd kan worden, dat dit zijn vruchten heeft afgeworpen. Een aantal mensen heeft zich reeds bij de aanvang van het proces tegen een wijziging van de bestemming hebben uitgesproken. Samenvattend kan worden geconcludeerd, dat door middel van participatie/de gevoerde omgevingsdialoog een zo groot mogelijk extern draagvlak is gezocht en gevonden, dat succesvol is om het project daadwerkelijk te realiseren. In de verdere ontwikkeling van dit project is het van belang met elkaar in gesprek te blijven, ook al is er sprake van weerstand;
- **Seniorenwoningen**
De woningen zijn door hun opzet van een volledig woonprogramma met alle voorzieningen op de begane grondverdieping en de lage daklijn in het bijzonder geschikt voor de oudere doelgroep. De woningen mogen echter op basis van een uitspraak van de Raad van State niet als zodanig worden bestemd, omdat dit discriminatie zou opleveren voor andere leeftijdsgroepen. Echter, wel mag in de Toelichting benadrukt worden dat de woningen vooral geschikt zijn voor senioren;
- **Middeldure woningen en senioren**
In meerdere prijssegmenten is er vraag naar geschikte woningen voor senioren. Uit de grote belangstelling voor dit project blijkt dat ook dit segment aantrekkelijk is. Maar een en ander is natuurlijk afhankelijk van de persoonlijke financiële situatie;
- **Anterieure overeenkomst**
*Waarschijnlijk berust dit op een misverstand. Hierover het volgende:
Op 28 april 2021 heeft het college besloten om een anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft, zoals gebruikelijk in projectontwikkeling, een aparte projectontwikkelings BV opgericht die als partij zou tekenen.
De oprichting van deze BV heeft plaatsgevonden op 25 juni 2021.
De ondertekening van de anterieure overeenkomst heeft plaatsgevonden op 7 juli 2021.
Kortom de anterieure overeenkomstig is rechtsgeldig ondertekend. Tevens zijn alle aan de gemeente verschuldigde kosten betaald.
Het misverstand is waarschijnlijk terug te leiden tot de publicatie van de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst, waarin abusievelijk gesproken wordt over 28 april 2021 als ondertekeningsdatum, terwijl dat de besluitdatum van het college is. De ondertekeningsdatum is 7 juli 2021;*

- Bouw bij 70% verkoop
De initiatiefnemer heeft aangegeven pas de huidige opstallen te willen slopen als inderdaad 70% van de nieuwe woningen is verkocht en na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning bouwen. Spoedig na de sloop zal gestart worden met de bouw;
- Zelfbewoningsplicht
Met initiatiefnemer wordt afgesproken dat in de verkoopovereenkomst een kettingbeding wordt opgenomen ter zake zelfbewoningsplicht.

Gelet op het vorenstaande verzoek ik uw raad conform raadsvoorstel kenmerk 2022-0052224 te besluiten:

1. in te stemmen met de Notitie Zienswijzen, die opgenomen is als bijlage bij dit raadsvoorstel;
2. de digitale versie van het bestemmingsplan "Hofje Prinses Margrietstraat 10 Zwijndrecht" met planidentificatienummer NL.IMRO.0642.BPPrMargrietstr10-3001 vast te stellen;
3. de analoge verbeelding van het "Hofje Prinses Margrietstraat 10 Zwijndrecht", zoals opgenomen in bijlage 4 van dit raadsvoorstel, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. in te stemmen met de vormvrije MER-beoordeling en te concluderen, dat geen uitgebreid m.e.r.-rapport hoeft te worden opgesteld.

Met vriendelijke groet,

Jacqueline van Dongen en Ronald de Meij