BIJLAGE 1

NOTITIE ZIENSWIJZEN

INZAKE

BESTEMMINGSPLAN "HOFJE PRINSES MARGRIETSTRAAT 10 ZWIJNDRECHT"

INHOUD

		Pag.
1.	**Inleiding**	**3**
2.	**Overzicht zienswijzen**	**4**
3.	**Behandeling zienswijzen (algemeen deel)**	**4**
4.	**Ingediende geanonimiseerde zienswijzen inzake Hofje Prinses Margrietstraat 10, Zwijndrecht, alsmede afrondende beoordeling per zienswijze**	**14**
4.1.	**Zienswijze 1**	**14**
4.2.	**Zienswijze 2**	**21**
4.3.	**Zienswijze 3**	**25**
4.4.	**Zienswijze 4**	**27**
4.5.	**Zienswijze 5**	**33**
4.6.	**Zienswijze 6**	**38**
5.	**Lijst van wijzigingen in bestemmingsplan**	**40**
6.	**Omgevingsdialoog**	**41**
7.	**Boomcompensatieplan**	**55**

Notitie zienswijzen

"Hofje Prinses Margrietstraat 10, Zwijndrecht"
Zaaknummer: 2022-0052224 Datum: 26 april 2022

Deze notitie zienswijze behoort bij het raadsvoorstel- en besluit tot vaststelling van bestemmingsplan "Hofje Prinses Margrietstraat 10" (2022-005224)

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Hofje Prinses Margrietstraat 10, Zwijndrecht" is opgesteld om de realisatie van een kleinschalig complex van 10 levensloopbestendige en duurzame twee-onder-een-kapwoningen *(deze term is een modern synoniem van het in het vigerend bestemmingsplan Noord gebruikte begrip: twee-aaneen gebouwde woning. In de voorliggende Notitie Zienswijzen wordt de term twee-onder-een-kapwoning gebruikt)* in een groene hofachtige omgeving op de locatie van de voormalige woning en groentewinkel aan de Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht mogelijk te maken. Het plangebied wordt begrensd door de Prinses Margrietstraat aan de westzijde, de tuinen van bestaande woningen van de Rotterdamseweg aan de noord- en oostzijde, alsmede de tuinen van bestaande woningen van de Prinses Beatrixstraat aan de zuidzijde.
Gestreefd is naar een concept dat enerzijds voorziet in de woningbehoefte (en de doorstroming van de plaatselijke woningmarkt op gang brengt) en anderzijds een toegevoegde waarde biedt aan de woonkwaliteit van de omgeving.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in De Brug en het Gemeenteblad van 27 januari 2022 tot en met 9 maart 2022 (6 weken) voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente Zwijndrecht. Het ontwerpbestemmingsplan is ook naar onze wettelijk overlegpartners gestuurd (artikel 3.1.1. Bro). In hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid paragraaf 6.2 Maatschappelijke van de Toelichting wordt hierop ingegaan.

Bij de uitwerking van het bouwplan is door de initiatiefnemer veel tijd en aandacht besteed aan het betrekken van de direct omwonenden in de vorm van informatiebijeenkomsten op 27 maart 2021 en 29 mei 2021 met alle omwonenden, alsmede individuele gesprekken met een aantal bewoners in verband met specifieke vraagstukken d.d. 9 december 2021 (en voorzover nodig ook op latere data) en een informatiebrief (inclusief verslag 29 mei 2021, informatieboek en resultaten parkeeronderzoek) aan alle omwonenden op 23 december 2021.

Na de zienswijzentermijn beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen worden hierin nadrukkelijk meegenomen. De voorliggende zienswijzennota (inclusief bijlages) is elektronisch toegezonden aan de vertegenwoordigers van reclamanten en elektronisch via internet beschikbaar gesteld.
Het besluit tot vaststelling wordt bekendgemaakt in De Brug en het Gemeenteblad en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd. Het bestemmingsplan zal daarnaast beschikbaar worden gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en zwijndrecht.nl.

2. Overzicht zienswijzen

2.1 Zienswijzen

De onderstaande tabel geeft een overzicht van alle ingediende zienswijzen. De zienswijzen zelf zijn geanonimiseerd opgenomen in deze zienswijzennota.

Nr.	Ingediend
1.	gedateerd 28 februari 2022; ingeboekt 2 maart 2022; zaaknummer: 2631617
2.	gedateerd 1 maart 2022; ingeboekt 2 maart 2022; zaaknummer 2022-0037969
3.	gedateerd 8 maart 2022; ingeboekt 8 maart 2022; zaaknummer 2022-0037981
4.	gedateerd 8 maart 2022; ingeboekt 8 maart 2022; zaaknummer 2022-0037975 *aangevuld 31 maart 2022; ingeboekt 1 april 2022*
5.	gedateerd 9 maart 2022; ingeboekt 9 maart 2022; zaaknummer 2022-0037984
6.	gedateerd 9 maart 2022; ingeboekt 9 maart 2022; zaaknummer 2022-0038802
7.	
8.	

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 januari 2022 tot en met 9 maart 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Zwijndrecht. Alle zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk op dit punt.

3. Behandeling zienswijzen (algemeen deel)

Er zijn binnen de inzagetermijn 6 zienswijzen ingediend. In onderstaande notitie zijn de zienswijzen (geanonimiseerd in verband met de AVG) zoveel mogelijk integraal overgenomen. Hiervan is 1 zienswijze een zogenaamde pro forma zienswijze. Er is een indieningstermijn voor nadere gronden toegekend tot 1 april 2022. Binnen deze termijn heeft de aanvulling van gronden plaatsgevonden.
De zienswijzen zijn geanalyseerd en de opmerkingen, vragen en bedenkingen zijn in onderstaande lijst geclusterd samengebracht. Alle verschillende onderwerpen zijn daarbij apart genummerd met behulp van romeinse cijfers. Vervolgens worden de onderwerpen per (cluster) nummer(s) behandeld. Hierbij staat de gemeentelijke beantwoording *cursief* weergegeven.
Aan het slot van deze notitie wordt per zienswijze via de gehanteerde romeinse cijfers weergegeven welke onderwerpen aan de orde zijn gesteld en wat de gemeentelijke beantwoording is.

Algemene opmerking van de gemeente vooraf:
De gemeente is blij dat omwonenden en andere belanghebbenden in ruime mate hebben meegedacht en gesproken over het te realiseren bouwplan, alsmede de mogelijke aanpassing daarvan. De gemeente is dan ook van mening, dat er sprake is geweest van een omgevingsdialoog, die in voldoende mate is gevoerd.
De gemeente is ook blij met de aandacht die besteed wordt aan de handhaving van zoveel mogelijk bomen. alsmede het in ruime mate herplanten van, in het kader van de werkzaamheden, noodzakelijkerwijs gekapte bomen. Bij die herplant wordt voorzien in een grotere diversiteit qua soorten dan eerder op het perceel aanwezig was, hetgeen goed is voor de biodiversiteit. Hierbij is met name gezocht naar soorten die zelf zowel vochtminnend als hittestressbestendig zijn. En daarmee onder andere helpen aan de reductie van hittestress in het hofje.

De gemeente constateert voorts, dat in het bouwplan veel aandacht besteed wordt aan duurzaamheid en het klimaatadaptief bouwen. Waarbij aansluiting gezocht is bij het Convenant Klimaatadaptief Bouwen in Zuid-Holland.

Lijst van opmerkingen, vragen, bedenkingen etc. voortkomend uit de ingediende zienswijzen:

Stedenbouwkundige inpassing en Groen

I. Aandacht voor maatvoering van de nieuwbouw: mogelijke hoogtes ten aanzien van bestaande bebouwing; maatschappelijk draagvlak voor bouwplan;
II. Aandacht voor het behoud van bomen, voor Flora en Fauna, voor watertoets
III. Schending zorgvuldigheids- motiverings- en rechtszekerheidsbeginsel door gemeente;
IV. Ontwerp bestemmingsplan strijdig met goede ruimtelijke ordening door aantasting woon- en leefklimaat;

Schade door bouw- of andere werkzaamheden

V. Aandacht voor schade door heien of andere grondwerkzaamheden, mede in verband met het feit dat een aantal nabij gelegen woningen niet onderheid is

Planschade en Financiële haalbaarheid

VI. Aandacht voor mogelijke Planschade als gevolg van waardevermindering van woningen, verlies uitzicht, privacy en woongenot, alsmede financiële haalbaarheid/uitvoerbaarheid plan;

Verkeer, parkeren en akoestisch onderzoek

VII. Aandacht voor voldoende parkeerplaatsen c.q. parkeerdruk. Parkeeronderzoek onvoldoende; akoestisch onderzoek voldoet niet;

Diversen

VIII. Overlast koplampen auto's. Bijkopen van grond door indieners zienswijzen van projectontwikkelaar

Beantwoording door gemeente van lijst van opmerkingen, vragen, bedenkingen etc. voortkomend uit de ingediende zienswijzen:

Ad I tot en met IV: *Stedenbouwkundige inpassing en Groen*

De gemeente Zwijndrecht wordt, net als de meeste gemeenten in Nederland, geconfronteerd met een grote vraag naar woningen. Ook de gemeenteraad heeft in zijn raadsprogramma: "Krachtig Zwijndrecht 2018-2022", van woningbouw een hoofdthema gemaakt, waarbij onder meer wordt ingezet op woningbouw in de (middel-)dure sector binnen de bestaande stedelijke omgeving.

Op grond van het vigerende bestemmingplan "Noord" (vastgesteld dd. 12 september 2017) is de beoogde herontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin is in het bestemmingsplan een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient daarom een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen, waarbij is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure. Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, waarbinnen de beoogde nieuwbouw met bijbehorende voorzieningen mogelijk wordt gemaakt. Hierbij is qua maatvoering voor de

woningen gezocht naar beperkte hoogtematen, passend bij de bouw van levensloopbestendige woningen met een compleet woonprogramma op de begane grond voor de oudere doelgroep, wat bovendien de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Daarbij staan de nieuwe woningen in een hofachtige opzet rondom collectief groen en eigen parkeerplaatsen. Tevens staan de nieuwe woningen op ruime afstanden tot de reeds bestaande woonbebouwing geprojecteerd (Prinses Beatrixstraat ruim 26 meter; Prinses Margrietstraat ruim 22 meter en Rotterdamseweg ruim 20 meter, alle gemeten vanaf de achterzijde van de bestaande woningen tot de nieuw op te richten woningen). Door deze ruimtelijke opzet en gekozen woningtypologie genereert het bouwplan een meerwaarde voor zowel de buurt als voor de gemeenschap Zwijndrecht.

Gelet op de onderlinge grote afstanden tussen nieuwe en oude woningen (vergelijkbaar met bebouwingsafstanden in heel regulier voorkomende woonwijken) achten wij een verbod op dakkapellen ongewenst.

De zijdelingse afstand van de woning Prinses Margrietstraat 8 tot de nieuw op te richten woning Prinses Margrietstraat 10 zal ruim 12 meter bedragen. De ontsluitingsweg tot het achterliggende gebied met 8 woningen komt tussen beide woningen te liggen.
De huidige afstand tussen de woningen Prinses Margerietstraat 8 en 10 bedraagt momenteel plm. 5 meter.

De nieuwbouw direct aan de Prinses Margrietstraat krijgt een woonoriëntatie gericht naar de straat en zal zich door architectonische representatie en voor deze omgeving herkenbare zijdelingse bebouwingsafstanden zich goed verhouden tot de bestaande structuur van de wijk. Qua stedenbouwkundige beleving (bebouwingsstructuur, positionering en aanzien) is de ontwikkeling dan ook als goed passend aan te merken, zowel op de locatie zelf als in relatie tot de bestaande woonomgeving.

Tijdens de informatiebijeenkomsten voor alle omwonenden van 27 maart 2021 en 29 mei 2021 is door de gemeentelijke medewerker(s) uitleg gegeven over onder andere het ontwerpbestemmingsplan, het bijbehorende besluitvormingsproces en mogelijke schade vraagstukken (incl. Planschade). Op vragen van belangstellenden is zo goed mogelijk antwoord gegeven. Er is gesproken en meegedacht over de beleving van het nieuwe beeld dat aan de achterzijde van de bestaande woningen ontstaat. In dat kader is geconcludeerd dat woningen in het middengebied met een maximale nokhoogte van 7 meter, mede in verband met de veelal bestaande bebouwing aan de achterzijde (schuren, serres, overkappingen en schuttingen) en aanwezige hagen beperkt zichtbaar zullen zijn.

Het totaalbeeld van de wijk blijft, zeker gelet op het feit, dat Zwijndrecht, deel uitmakende van de Randstad, binnenstedelijk uitbreidings- en inbreidingsoplossingen moet zoeken, verzorgd en ruim van opzet. Qua beleving zal dit voor de bewoners, mede door de realisering van het Boomcompensatieplan, weinig tot geen verschil maken. Verwacht mag zelfs worden, dat, zodra de bomen tot vollere wasdom zijn gekomen, de beoogde soortenverrijking zal leiden tot versterking van de biodiversiteit en ook verbetering van de beleving van de woonomgeving.

Het is bij een dergelijke binnenstedelijke invulling altijd de uitdaging om het gewenste aantal woningen op zo'n aantrekkelijk mogelijke manier te situeren en vorm te geven, dat zowel nieuwe als oude bewoners van een wijk tevreden zijn. In het geval van het Hofje Prinses Margrietstraat 10 is er sprake van een mooie natuurlijke en kwalitatief hoogwaardige invulling van deze binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Het architectonisch gemêleerd, maar ruimtelijk sterk samenhangend karakter van de bestaande omringende woningen maakt, dat, ook met de toevoeging van het voorgestelde woonconcept, in de vorm van het hofje, het dorpsachtig karakter van de buurt behouden blijft. Het voorliggende bestemmingsplan creëert hiervoor de randvoorwaarden.

De nieuwe woningen passen binnen het Woonplan Zwijndrecht om meer woningen in het midden en hogere segment te bouwen. Zoals eerder gesteld, wordt hierdoor ook voldaan aan de wens van de gemeenteraad om meer middeldure en dure woningen te bouwen.

Het voorliggend ontwerp bestemmingsplan biedt een planologisch kader dat enerzijds voorziet om in de woningbehoefte tegemoet te komen en anderzijds een toegevoegde waarde biedt aan de wijk en de gemeente. Hiermee heeft dit bestemmingsplan een zo groot mogelijk extern draagvlak onder de bewoners. Dit blijkt overigens ook uit het feit, dat meer dan 40 mensen vanuit Zwijndrecht zich reeds bij de initiatiefnemer als gegadigde hebben gemeld, zonder dat daarvoor geadverteerd is.

Eén van de indieners van een zienswijze wenst een definitie in het bestemmingsplan voor een twee-onder-een kap woning. Ons inziens spreekt de term twee-onder-een kap woning voor zich en is een nadere definiëring daarvan niet strikt noodzakelijk, maar het kan geen kwaad dit begrip nader te omschrijven. Richtinggevend zijn vooral de in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken. In de Regels zal een nadere omschrijving van het begrip twee-aaneen gebouwde woning" worden opgenomen, analoog aan de begripsomschrijving van het vigerende bestemmingsplan "Noord".

Ook vanuit de aspecten flora en fauna, stikstof, luchtkwaliteit, externe veiligheid zijn er geen belemmeringen. Kortheidshalve wordt verwezen naar de onderzoeksrapporten bij het ontwerp bestemmingsplan.

Met betrekking tot Flora en Fauna dient nog te worden opgemerkt, dat in de QuickScan van Econstultancy wordt geadviseerd om in het kader van de soortbescherming een nader onderzoek uit te voeren naar de daadwerkelijk functie van de onderzoekslocatie als potentiele broed- en verblijfslocatie door de huismus en gierzwaluw. Ditzelfde geldt voor vleermuizen. Deze nadere onderzoeken lopen en kunnen na het broedseizoen aan het plan worden toegevoegd. Ten overvloede wordt opgemerkt, dat de onderzoeken op zich géén belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied, de aanvullende onderzoeken dienen om vast te stellen met welke maatregelen een dreigende overtreding van de Wet natuurbescherming is te voorkomen. Door bijvoorbeeld werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen.

Teneinde te voorkomen dat gebouwd (incl. sloop) wordt voordat dat het eindrapport is uitgebracht en de adviezen zijn geïmplementeerd wordt een opschortende/voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.
Kortom, er zal niet worden gebouwd voordat het eindrapport is uitgebracht en eventuele adviezen (in de vorm van mitigerende of vervangende maatregelen) zijn doorgevoerd.

De opname van een dergelijke voorwaardelijke verplichting maakt het mogelijk, dat de planologische procedure van het voorliggende bestemmingsplan, ondanks het nog niet afgerond zijn van genoemd nader Flora en Fauna-onderzoek, zonder problemen kan worden voortgezet.

Opgemerkt wordt, dat, naar aanleiding van suggesties van omwonenden over mogelijke aanwezigheid van egel(s) en/of marter(s,) bij onderzoek ter plekke geen egels of marters zijn aangetroffen. In het nader onderzoek zal dit thema verder worden behandeld.

Ook is bij de planvorming zorg besteed aan het behoud van bomen en met name aan een goede gedifferentieerde compensatie en de realisering van klimaatadaptieve maatregelen bij de woningbouw. Het Boomcompensatieplan is aan voorliggende Notitie Zienswijzen toegevoegd als hoofdstuk 7. (Het Boomcompensatieplan maakt ook onderdeel uit van het bestemmingsplan).

Het plangebied is voor wat betreft het oostelijk deel een voormalige particuliere tuin. De toenmalige eigenaar heeft indertijd op enkele plaatsen wat oude kerstbomen geplant en wat kleingoed. In de loop der jaren is dit groen aardig gegroeid, maar niet zodanig dat er in het plangebied sprake zou zijn van oude majestueuze bomen, grote houtopstanden of kwalitatief hoogwaardig groen. De berken, esdoorn en lijsterbessen zijn gegroeid tot kruinhoogten die variëren van 10 tot maximaal 13 meter. De oude kerstbomen waren inmiddels uitgegroeid tot grote coniferen, die, mede op verzoek van omwonenden in verband met mogelijke gevaarzetting bij stormen, grotendeels zijn gerooid. Er is een inventarisatie gemaakt van bomen, die ooit aanwezig waren. Er wordt naar gestreefd om, daar waar mogelijk, bestaande bomen te behouden. Er is een Boomcompensatieplan opgesteld, dat voorziet in de herplant van minimaal hetzelfde aantal bomen, dat ooit aanwezig was. Het plan voorziet daarbij ook in de herplant van meerdere soorten bomen in een grotere diameter dan normaal. Dit komt de biodiversiteit ten goede en tevens wordt hierdoor mogelijke hittestress tijdens de warme zomermaanden in het plangebied tegengegaan. Dit betekent ook, dat de bomen binnen enkele jaren kunnen uitgroeien tot kwalitatief hoogwaardig groen.

Mede in verband met het duurzaam en klimaatadaptief bouwen en mede ter invulling van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen van de provincie Zuid-Holland (4 oktober 2018), waar gemeente Zwijndrecht aan deelneemt, wordt in het plan gestreefd om invulling te geven aan de daarin opgenomen uitgangspunten:

- *Minder wateroverlast;*
- *Meer biodiversiteit;*
- *Minder langdurige droogte en minder nadelige gevolgen daarvan;*
- *Minder hittestress.*

Hierover kan het volgende worden opgemerkt:
De regenwaterafvoeren van de te realiseren nieuwe woningen zullen afgekoppeld zijn van de vuilwaterriolering. Het plan voorziet in het bezinken door middel van infiltratie van het regenwater op de planlocatie.
*Het verhard oppervlak na bebouwing zal in vergelijking met de huidige bestaande situatie slechts enkele m²'s toenemen. Een en ander is uitgezet op blz. 28 van de Toelichting. Deze geringe toename (< 500 m² = grens waterschap betreffende compenserende maatregelen) wordt met name bereikt door de verwijdering van bestaande water**on**doorlatende verharding en toepassing van uitsluitend waterdoorlatende verharding in het nieuwe plan. Ter verduidelijking wordt ambtshalve een tekening toegevoegd van zowel bestaande als nieuw situatie. Ingevolge het vigerend beleid van het Waterschap behoeven hierdoor géén aparte extra watercompenserende maatregelen getroffen te worden. Aan de watertoets-sec wordt derhalve voldaan.*

De initiatiefnemer wenst echter in het kader van klimaatadaptatie een "plus" op het project aan te brengen door het vrijwillig realiseren van verregaande extra maatregelen in de vorm van een opvang voor regenwater in de vorm van een wadi (een wadi is een groene greppel in het stedelijk gebied, die regenwater bergt en zuivert, waarna het water infiltreert in de ondergrond), alsmede een bufferbak voor water onder de 8 centrale parkeervakken in het hofje. Dit als extra opvangcapaciteit van regenwater als bijdrage aan de waterberging bij onverwachte stortbuien. Dit ter grootte van in totaal 199 m³. Dit komt overeen met de opvang van een hoeveelheid water op de planlocatie van 66 mm/uur.

Gelet op het feit, dat de gemeente Zwijndrecht op dit punt nog geen beleid heeft geformuleerd, noch dat hiervoor wettelijke regels zijn vastgesteld, kan het plan als zeer vooruitstrevend worden bestempeld.
Tevens wordt er langs de lange perceelsgrenzen een drainage aangelegd (rond 80 mm), welke zal uitmonden op het oppervlaktewater.

Het omliggende terrein, waarop de woningen komen te staan, zal op natuurlijk wijze afwateren op de wadi. De planlocatie zal horizontaal aansluiten op de omringende percelen.

In het bestemmingsplan wordt nogmaals extra benadrukt, in de vorm van extra artikelen in het bestemmingsplan, dat uitsluitend waterdoorlatende verharding mag worden gebruikt. Ook de wadi en de bufferbak voor water onder de parkeervakken worden als te realiseren elementen in de verbeelding opgenomen.
Daarnaast is bepaald, terrassen etc. uitsluitend waterdoorlatend mogen worden uitgevoerd.

N.B.:
Eén indiener van een zienswijze wijst er terecht op, dat voorkomen moet worden dat toekomstige bewoners hun tuin desondanks gaan dichtstraten met waterondoorlatende verharding.
Om dit te voorkomen zal de initiatiefnemer zowel naar de nieuw op te richten vve (vereniging van eigenaren), als de toekomstige kopers/bewoners een verplichting (kettingbeding) in de koopakte opnemen, dat zij te allen tijde zorg dienen te dragen voor het openhouden van de ondergrond en uitsluitend waterdoorlatende verharding mogen gebruiken. Op overtreding waarvan een fikse boete wordt gesteld, alsmede de verplichting tot het alsnog verwijderen van ongeoorloofde verhardingsmaterialen. De gemeente heeft een wettelijke verplichting tot handhaving.

Ook door de aanplant van diverse boomsoorten, waarbij gelet wordt op zowel droogte als natte resistentie, wordt op klimaatadaptieve wijze invulling gegeven aan het groene karakter van het project. De instandhouding daarvan wordt ook privaatrechtelijk geregeld door middel van een kettingbeding in de verkoop aan de nieuwe eigenaren.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat het voorliggende plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en geenszins onevenredige schending oplevert van het leef- en woongenot van omwonenden.

Het voorliggende stadsvernieuwings-/inbreidingsplan ondersteunt de Zwijndrechtse identiteit, biedt ruimte aan levensloopbestendige woningen en draagt zorg voor een klimaatadaptieve, energieneutrale, aantrekkelijke en gezonde woon- en leefomgeving. Hiermee wordt vastgehouden aan de tuinstadgedachte, zoals neergelegd in de Omgevingsvisie Zwijndrecht, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 december 2020.

Van enige schending van het zorgvuldigheids- motiverings- en rechtszekerheidsbeginsel door de gemeente is geen sprake.

Ad V: *Schade door bouw- of andere werkzaamheden*

Tijdens de omgevingsdialoog is op diverse momenten door woningeigenaren aandacht gevraagd voor schade door heien of andere grondwerkzaamheden. Enerzijds in verband met de specifieke bodemsamenstelling in de betreffende wijk (en dus ook plangebied) en anderzijds in verband met het feit dat sommige van de bestaande woningen, met name aan de Rotterdamseweg, niet onderheid zijn.
Ook werd gevraagd wanneer een "nulmeting/voorinspectie" voorafgaand aan het heien zal plaatsvinden en op wiens kosten? Tevens willen zij dat de rapportages van hun opstallen aan hen ter beschikking worden gesteld.

Aan de bewoners, die op eerdergenoemde informatiebijeenkomsten aanwezig zijn geweest, is uitleg gegeven over de procedure tot het onderzoek/inventariseren van de grondslag van het te ontwikkelen gebied, die leidt tot het maken van een goede en verantwoorde keuze

door de ontwikkelaar van de manier waarop de benodigde heipalen worden geplaatst, (Welk materieel kan worden gebruikt zonder schade te veroorzaken).
Hij zal dit doen in samenspraak met zijn (verplichte) CAR-verzekeraar.

Voorafgaand aan de heiwerkzaamheden zal de ontwikkelaar een zogenaamde nulmeting laten uitvoeren in het omliggende mogelijke risicogebied. Hij zal hiertoe een gespecialiseerd bureau inhuren, die per woning(en garage) alles schriftelijk en fotografisch vastlegt voor wat betreft de situatie voorafgaand aan de werkzaamheden. (Eigenaar/bewoners doen er natuurlijk verstandig aan om bij deze opname aanwezig te zijn en ook foto's te maken). Dit resulteert in een zogenaamd nulmetingsrapport. (Tegenwoordig veelal digitaal).
De kosten van deze nulmeting komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Zoals gezegd betreft het hier veelal digitale bestanden. Deze bestanden zullen beschikbaar worden gesteld aan de betreffende eigenaar/bewoner. Hiervoor zullen geen kosten in rekening worden gebracht bij de eigenaren/bewoners.
Deze nulmetingen zullen plaatsvinden niet al te lang voordat geheid gaat worden. Afhankelijk van de snelheid van de planologische procedure zal dit variëren van eind 2022 tot medio 2023.

Met de ontwikkelaar zullen in het kader van de omgevingsvergunning ook afspraken worden gemaakt, dat hij zich zoveel mogelijk beperkt qua veroorzaken van overlast bijv. in de vorm geluid, stof en geurhinder bij de bouwwerkzaamheden in ruime zin (dus bijv. ook bij sloop/verwijderen van oude heipalen).
Ten overvloede wordt opgemerkt, dat normale bouwhinder niet volledig te voorkomen valt.

Ad VI: *Planschade en Financiële haalbaarheid*

Door vrijwel alle indieners is aandacht gevraagd voor mogelijke nadelen, zoals waardevermindering van woningen, verlies uitzicht, en in het verlengde daarvan aantasting van privacy en woongenot.

Bij de herontwikkeling van gebieden en realisering van woningbouwplannen in een binnenstedelijke omgeving is het vrijwel onmogelijk om dat te doen zonder dat anderen daar op een of andere manier iets van merken. De indieners stellen dat zij door de nieuwbouwplannen mogelijk last zullen ondervinden.

Deze last kan zich inderdaad uiten in verschillende vormen, zoals bijvoorbeeld het wijzigen van het bestaande uitzicht, het mogelijk horen van woongeluiden en inderdaad soms ook in de vorm van al dan niet grote waardevermindering van bijvoorbeeld een bestaande woning.

Al dit soort schades vallen onder de paraplu van de zogenaamde Planschade.

Toch kan daar niet zonder meer met succes een beroep op worden gedaan. Er moet echt wel concrete schade zijn, die niet voorzienbaar is en/of niet past binnen de kaders van het normaal maatschappelijk verkeer. Zeker in een sterk verstedelijkt gebied als de Randstad waartoe ook Zwijndrecht behoort, vormt binnenstedelijke vernieuwing en uitbreiding een te verwachten stap in de cyclische levensloop van woonwijken en industriële/bedrijfsmatige complexen. Oude woningen en bedrijven worden nu eenmaal op enig moment gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Oude wijken worden gesaneerd om plaats te maken voor hedendaagse wijken en functies.

Voor wat betreft de aantasting van het woongenot, de inkijk en de inbreuk op privacy menen wij, dat gelet op de afstanden van de geplande nieuwbouw tot de bestaande omringende

bebouwing van de Prinses Beatrixstraat en de Rotterdamseweg (20 meter en meer aan de achterzijde) er sprake is van meer dan normale woonstraatafstanden waarbij overigens de huidige omwonenden ook nog eens de grootste lengte zelf in eigendom hebben.
De zienswijze betreffende het "verdwijnen van vrij uitzicht" gaat grosso modo niet op, omdat de meeste bestaande woningen aan het eind van de tuin reeds voorzien zijn van een deugdelijke afscheiding in hout, steen of groen. Van vrij uitzicht is momenteel reeds geen sprake. De lage daklijn van de nieuwbouwwoningen, maakt dat zij hooguit beperkt zichtbaar zullen zijn vanaf de begane grond van de bestaande woningen.

Ten overvloede wordt opgemerkt, dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Reeds meermaals heeft de ABRvS ook gesteld dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Het onbetwiste gegeven dat het uitzicht voor indieners verandert maakt niet dat de raad moet afzien van de vaststelling van de voorgenomen planologische regeling.

Voor wat betreft woongeluid moet worden opgemerkt, dat dit nu eenmaal behoort bij een normale samenleving in een stad. Ook zonder de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied is er sprake van woongeluid. Gelet op de beoogde doelgroep wordt op voorhand geen overlast van welke aard dan ook verwacht.

Ook hier benadrukken wij, dat wij van mening zijn, dat het voorliggende plan geen onevenredige schending oplevert van het leef- en woongenot van omwonenden.

Indien eigenaren/bewoners van omliggende bebouwing desondanks menen dat zij onevenredig worden benadeeld kunnen zij, binnen 5 jaar nadat het besluit waardoor planschade wordt veroorzaak onherroepelijk (=definitief) is geworden, een verzoek om planschade indienen.

Daartoe dient een standaard planschadeformulier ingevuld en gericht aan het college van burgemeester en wethouders te worden ingediend. In dit formulier dient aangegeven te worden waarom of op basis waarvan de indiener denkt dat zijn/haar woning minder waard is geworden en bij voorkeur hoeveel minder. In geval van objectieve vaststelling van planschade, die niet voorzienbaar was en niet op andere wijze wordt vergoed, wordt deze vergoed.

Hierbij geldt altijd een minimumpercentage van 2% van de waarde van de betreffende onroerende zaak als normaal maatschappelijk risico voor de eigenaar/aanvrager. Afhankelijk van de omstandigheden (bijvoorbeeld in geval van de verstedelijkte of verstedelijkende stad) kan dit percentage oplopen naar 5%. Dit percentage wordt in eerste instantie bepaald door een onafhankelijk taxateur en later desgewenst door een rechter getoetst.

Voor wat betreft de financiële haalbaarheid moet worden opgemerkt, dat de ontwikkeling van de locatie niet plaatsvindt door de gemeente, maar door een initiatiefnemer. In dit geval een te goeder naam en faam bekend staande ontwikkelaar uit Zwijndrecht zelf. De financiële haalbaarheid van de planontwikkeling komt daarmee bij de onderneming te liggen.

De enige kosten waarop de gemeente risico loopt zijn de mogelijke planschadekosten. In het kader van de planontwikkeling heeft de gemeente daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierbij wordt het risico van eventuele plankosten doorgelegd naar de ontwikkelaar. Terecht merkt een indiener van een zienswijze op, dat voor de ontwikkeling een nieuwe BV (projectBV) door de initiatiefnemer in het leven is opgericht. En dat het kapitaal van deze projectBV beperkt is.

Op ons verzoek heeft de moederBV zich inmiddels jegens de gemeente garant verklaard voor de projectBV. Hiermee heeft er nog een extra borging plaatsgevonden op mogelijke, overigens niet verwachte, planschade.

Ad VII: *Verkeer en parkeren en akoestisch onderzoek*

In paragrafen 4.7 en 4.8 van de Toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan wordt ingegaan op toekomstig te verwachten geluid in het te ontwikkelen gebied en daarmee op de nieuwe woningen, alsmede op verkeer en parkeren als gevolg van de nieuw te ontwikkelen woningen.

Door De Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, gedateerd 8 juni 2021 met referentie 20210831.v01, is als bijlage toegevoegd aan het (ontwerp) bestemmingsplan.

Een indiener van een zienswijze stelt, dat het onderzoek de geluidsbelasting van de nieuwe woningen niet duidelijk aangeeft. Dit is niet correct. Volledigheidshalve verwijzen we naar het vermelde op blz. 10, 11, 12 en 13 van de rapportage en de onderliggende berekeningen.

Tevens wordt gesteld, dat bij het onderzoek een verkeerd uitgangspunt is gehanteerd. Namelijk op blz. 5 van het onderzoek wordt uitgegaan van een ontwerp met 2 geschakeld vrijstaande woningen aan de Prinses Margrietstraat. In het meest recente ontwerp van het bouwplan wordt uitgegaan van 2 onder 1 kapwoningen aan de Prinses Margrietstraat.
Hier heeft de indiener gelijk. Echter, de vorm van de 2 woningen doet niets aan of af aan het feit, dat de berekende geluidsniveaus van de omliggende gezoneerde wegen onder de voorkeurswaarde van 48 dB liggen. Te meer ook, omdat de Prinses Margrietstraat een 30 km/uur weg is.

Op ons verzoek heeft De Roever Omgevingsadvies een hernieuwd onderzoek uitgevoerd (gedateerd 29 maart 2022, referentie 20210831.v02) naar aanleiding van de meest recente woningopstelling, namelijk een blok twee-onder-kap woningen direct aan de Prinses Margrietstraat in plaats van de eerder genoemde geschakelde vrijstaande woningen.

Zoals verwacht blijft het gecumuleerde geluid op hetzelfde niveau als bij het eerste onderzoek. Dit is blijkt uit blz. 14 van het nieuwe onderzoek. De geluidniveaus variëren ter plaatse van de gewenste woningen van 35 tot 51 dB. Het resultaat blijft derhalve gelijk aan het eerder onderzoek van 8 juni 2021. De milieukwaliteit wordt daarom over het algemeen gekwalificeerd als 'Zeer goed' tot 'Redelijk'.
Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen wordt als acceptabel aangemerkt. De conclusie vermeld op blz. 15 van het rapport blijft onverkort en ongewijzigd van kracht.

Met betrekking tot parkeren kan het volgende worden opgemerkt: in de Toelichting wordt op blz. 33 uiteengezet, dat in de huidige bestaande situatie voor Prinses Margrietstraat 10 (woning, groentewinkel, loods) voorzien wordt in 12,5 parkeerplaatsen (waarvan 2 direct bij de winkel), die nu reeds in de buurt van dit perceel aanwezig zijn.

Bij de realisering van het nieuwe bouwplan dient voorzien te worden in 18 parkeerplaatsen. Zoals hiervoor is uiteengezet: (12,5 minus 2 parkeerplaatsen) = 10,5 parkeerplaatsen zijn reeds aanwezig in de directe omgeving buiten het perceel/het plangebied.
Dit betekent dat in het nieuwe bouwplan nog voorzien dient te worden in (18-10,5) = 7,5 parkeerplaatsen.

In het bouwplan wordt voorzien in 10 nieuwe parkeerplaatsen. (Waarvan 2 parkeerplaatsen op de opritten bij de woningen langs de Prinses Margrietstraat. Verplicht gebruik van de oprit als parkeerplaats wordt bij de verkoop door middel van een kettingbeding aan de koper opgelegd).

*Dit betekent, dat in concreto de parkeerdruk in het openbaar gebied met (10-7,5) = 2,5 parkeerplaatsen **afneemt**.*
Kortom, qua parkeerplaatsen past het totaalplaatje.
Dit maakt een parkeerdrukonderzoek voor de omringende straten dan ook niet strikt noodzakelijk.

*Echter, zoals vermeld op blz. 33 van de Toelichting, heeft naar aanleiding van geuite zorg **uit** de omgeving ten aanzien van een mogelijk te hoge parkdruk in de buurt toch nog een parkdrukmeting plaatsgevonden. Het onderzoek heeft op ons verzoek plaatsgevonden **na** de zomervakantie van 2021. (Bijlage 6 bij het ontwerp plan). Het onderzoek is uitgevoerd door een daartoe gespecialiseerd onafhankelijk bureau in de periode 4 tot en met 9 september 2021. Het rapport is opgeleverd op 21 september 2021.*

Uit het onderzoek blijkt, dat bij alle gebieden van de wijk Noord (A t/m D) de parkeerdruk op alle bemeten momenten van de dag zich onder de 90% bevindt. Het impliceert dat er nog voldoende parkeerplaatsen vrij zijn en er geenszins sprake is van een grote acute parkeerdruk. Derhalve ook niet om en nabij de Prinses Margrietstraat.
Deze cijfers geven in geen geval aan, dat er enige behoefte zou zijn om over een langere periode en op meerdere momenten te meten. Er zijn ook geen signalen uit de praktijk die dat noodzakelijk zouden maken.

Ad VIII: *Diversen*

In één zienswijze wordt gesteld dat er overlast ondervonden zal worden door inschijnende koplampen en het starten van motoren van auto's. Hierover het volgende:
De parkeerplaatsen in het hofje zijn zodanig gesitueerd, dat er geen sprake kan zijn van inschijnende koplampen bij reclamant in huis. Daarnaast zal het geluid van automotoren niet anders zijn dan in welke woonstraat dan ook met een 30 km/uur regime. Waarschijnlijk hier nog minder, omdat het een kleinschalig hofje (8 woningen) betreft. Er mag uitsluitend stapvoets gereden worden.

Door enkele indieners van zienswijzen is aangegeven, dat men in onderhandeling is/was met de initiatiefnemer met betrekking tot de aankoop van een stukje grond. Omdat, dit nog niet naar hun tevredenheid was afgerond wordt dit nu als zienswijze ingediend.
De onderhandelingen omtrent snippers grond aan de uiterste randen van het te ontwikkelen gebied zijn geenszins van planologische aard.
Dergelijke onderhandelingen moeten worden opgevat als een spel van krachten tussen particuliere partijen. De gemeente heeft daarin geen rol. Overigens is ons van geen onregelmatigheden gebleken.
Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling daarop is mogelijk met of zonder deze snippers grond. Immers zij hebben in het vigerend bestemmingsplan reeds de bestemming Tuin en behouden in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Tuin.

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling daarop zijn, met of zonder bedoelde snippers grond, stedenbouwkundig en planologisch aanvaardbaar en wenselijk. Ook is van enig privaatrechtelijke belemmering met betrekking tot het plan niet gebleken.

4. Ingediende geanonimiseerde zienswijzen inzake Hofje Prinses Margrietstraat 10, Zwijndrecht

Zienswijze 1:
Per post, zienswijze gedateerd 28 februari 2022; ingeboekt 2 maart 2022; zaaknummer 2631617

******* Advocaten

AANGETEKEND
Gemeente Zwijndrecht
Postbus 15
3330 AA ZWIJNDRECHT

Dordrecht, 28 februari 2022

ZIENSWIJZE

Geachte mevrouw, heer,

Cliënt, de heer ******, wonende aan de Rotterdamseweg *** te (3332 AM) Zwijndrecht. heeft kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan •Hofje Prinses Margrietstraat 10, Zwijndrecht' dat per 27 januari 2022 voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd.

Cliënt dient hierbij zijn zienswijze in over het ontwerp bestemmingsplan.

Cliënt kiest in deze procedure woonplaats ten kantore van zijn gemachtigde ********* Advocaten B.V., gevestigd aan de ******** te Dordrecht, voor wie mr. **********, met het recht van vervanging, optreedt.

Feiten

1. Cliënt is woonachtig aan de Rotterdamseweg ***te Zwijndrecht. Hij is eigenaar van een perceel groot 345 m2 dat kadastraal bekend is als ZWIJNDRECHT B **** Aan de achtergrens van het perceel van cliënt bevindt zich een grote kastanjeboom met een hoogte van circa 15 meter.

2. De tuin van cliënt grenst aan het plangebied van ontwerp bestemmingsplan 'Hofje Prinses Margrietstraat 10, Zwijndrecht', dat gelegen is op een perceel van 3.010 m2. kadastraal bekend ZWIJNDRECHT B 6820.

3. Het perceel met kadastraal nummer B 6820 is eigendom van mevrouw ***** **(bijlage 1).** Mevrouw ***** is enig erfgename van de heer ******, die in het verleden op die aan de Prinses Margrietstraat 10 een groenten- en fruithandel heeft geëxploiteerd.

4. De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Noord', vastgesteld op 12 september 2017. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Detailhandel' en 'Tuin'.1 Hierbinnen zijn bouwvlakken met maatvoeringseisen en bouwaanduidingen opgenomen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming

‘Waarde - Archeologie 3’.

5. Cliënt is in het voorjaar van 2021 geïnformeerd door ontwikkelaar *** Zwijndrecht over een voorgenomen ontwikkeling van ‘een hofje’ op het plangebied. Op een op *TI* maart 2021 gehouden informatiebijeenkomst voor omwonenden is door cliënt aangegeven dat hij graag 3 meter tuin gelegen in het plangebied zou willen kopen ter voorkoming van een eventueel geschil met nieuwe bewoners wiens tuin zal gaan grenzen aan de tuin van cliënt. In een door ******** Zwijndrecht opgesteld verslag staat hierover genoteerd **(bijlage 2):**
*“Opmerkingen: Rotterdamseweg *** heeft een probleem met zijn kastanjeboom tegen de erfgrens. En wil graag 3 mtr tuin bijkopen in verband met de vallende bladeren en overhangende takken.*
Antwoord: Wij hebben aangegeven één en ander in overweging te nemen en dit eventueel schriftelijk vast te leggen voor de nieuwe kopers van de achterliggende woning. ”

Van *** Zwijndrecht heeft cliënt niet direct een terugkoppeling ontvangen op de vraag over de kastanjeboom. Ook van de gemeente heeft cliënt niets vernomen over de ontwikkeling.

6. Op 7 juli 2021 is door **** Projectontwikkeling B.V. met de gemeente Zwijndrecht een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van de ontwikkeling. Niet gebleken is dat de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst inmiddels zijn overgedragen aan een andere partij.

7. Op 9 december 2021 heeft een bespreking plaatsgevonden tussen cliënt en *** Zwijndrecht over de voorgenomen ontwikkeling. Namens cliënt is nogmaals kenbaar gemaakt dat hij de kastanjeboom aan de achterzijde van zijn perceel graag wil behouden en dat hij wat dit betreft een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan ziet of graag (separate) afspraken zou maken met de ontwikkelaar.

8. Naar aanleiding van de bespreking van 9 december 2021 heeft op 27 januari 2022 een plaatsopneming plaatsgevonden in de tuin van cliënt. De kadastrale grenzen en de kastanjeboom zijn opgemeten. Cliënt heeft nadien niets meer vernomen, anders dan dat het ontwerp bestemmingsplan op 27 januari 2021 ter inzage is gelegd.

Gronden

Evident privaatrechtelijke belemmering

9. Cliënt voert als eerste aan dat sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen die in de weg staan aan de vaststelling en uitvoering van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan.

10. Eigenaar van de grond gelegen in het plangebied is mevrouw ******. Mevrouw ****** is niet de initiatiefnemer van de ontwikkeling. Dat is, voor zover bekend, ****** Projectontwikkeling B.V. Niet gebleken is van toestemming van mevrouw ***** om haar grond te ontwikkelen conform het ontwerp bestemmingsplan, noch van een voorgenomen overdracht van de eigendom van de grond aan *****Projectontwikkeling B.V. Aangezien van toestemming voor de ontwikkeling van mevrouw *****ar of een voorgenomen overdracht van de grond aan de initiatiefnemer niet is gebleken, is de ontwikkeling strijdig met het eigendomsrecht van mevrouw ****. Dit

betreft een evident privaatrechtelijke belemmering zoals bedoeld door de Afdeling.2 Zonder nader onderzoek kan immers worden vastgesteld dat de ontwikkeling op grond plaatsvindt die een ander in eigendom toebehoort en dat die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten.

Watertoets

11. Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding.

12. Uit de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat advies is ingewonnen bij het waterschap Hollandse Delta en dat geadviseerd is inzichtelijk te maken dat er geen toename van verharding plaatsvindt, waardoor hemelwater niet meer in de grond van infiltreren en versneld wordt afgevoerd. Is dit meer dan 500 m2 dan moeten er compenserende maatregelen worden getroffen.

13. Initiatiefnemer stelt in de toelichting3 dat het bebouwde oppervlak als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling 525 m2 meer zal bedragen dan in de huidige situatie. Met betrekking tot de erfverharding in het plangebied is er sprake van een afname van 555 m2 verhard oppervlak, omdat alle verhardingen in het plangebied worden uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen, zodat het hemelwater volledig kan inzijgen in de bodem. Met betrekking tot de particuliere tuinen wordt in de koopovereenkomst opgenomen, dat geen verhard oppervlak is toegestaan. Indien verhard oppervlak is gewenst, moet deze verplicht worden uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding. Dat betekent, dat er per saldo sprake is van een afname van verhard oppervlak van 30 m2, waardoor geen extra watercompensatie is vereist.

14. Het ontwerp bestemmingsplan kan de watertoets niet doorstaan.

Onder verhard oppervlak dient te worden verstaan het netto verhard oppervlak als gevolg van neerslag versneld tot afvoer komt, zoals bebouwing, wegen. (tuin)bestrating en overige verhardingen.

Indien verhard oppervlak wordt uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen betekent dit niet dat het geen verhard oppervlak is in de zin van de beleidsregels van het waterschap Hollandse Delta. Het is derhalve onjuist om (enkel vanwege gebruik van waterdoorlatende verhardingen) uit te gaan van 0 m2 verhard oppervlak in de nieuwe situatie.

15. Bovendien worden er door cliënt vraagtekens gesteld bij de berekening van de afname van het verharde oppervlak. Volgens cliënt is het verhard oppervlak in de huidige situatie veel minder dan 555 m2. Slechts het voorerfgebied gelegen voor de woning en bedrijfsruimte aan de Prinses Margrietstraat 10 is verhard. Dit betreft een gebied van naar schatting 350 m2. Er wordt in (de toelichting op) het ontwerp bestemmingsplan geen onderbouwing gegeven van de gestelde 555 m2 verhard oppervlak in de huidige situatie.

16. Met betrekking tot de regels van het ontwerp bestemmingsplan is onvoldoende geborgd dat alle verhardingen worden uitgevoerd met waterdoorlatende bestrating of andere verhardingen. De toezegging in de toelichting dat met betrekking tot de particuliere tuinen in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat geen verhard oppervlak is toegestaan biedt bestuursrechtelijk onvoldoende

bescherming. Een goede ruimtelijke onderbouwing vereist dat dergelijke regels in het bestemmingsplan worden opgenomen. Initiatiefnemer heeft dat ook gedeeltelijk gedaan, maar in de visie van cliënt onvoldoende.

17. In artikel 4.1 mist in de bestemmingsomschrijving ‘Verkeer - Verblijfsgebied' enige omschrijving van de waterdoorlatende bestrating waaruit wegen en straten dienen te bestaan. Aangezien een relatief groot gedeelte van het plangebied zal bestaan uit wegen is voor een goede ruimtelijke onderbouwing vereist dat aan de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ regels worden gesteld ter zake het gebruik van waterdoorlatende verharding.

In artikel 3.1 is onder sub c en d weliswaar aan de bestemmingsomschrijving ‘Tuin’ toegevoegd dat paden en opritten bestemd zijn voor waterdoorlatende verhardingen. Er mist in hoofdstuk 1 echter een definitie van ‘waterdoorlatende verhardingen’ met een omschrijving van eisen waaraan deze dient te voldoen. De definitie 1.9 van ‘achtererf is hiervoor ontoereikend en bovendien op zichzelf onvoldoende concreet.

18. Vanwege de voornoemde gebreken kan het ontwerp bestemmingsplan niet ongewijzigd worden vastgesteld. Cliënt verzoekt in de regels van het bestemmingsplan concrete eisen te stellen aan de waterdoorlatende verhardingen welke gebruikt moeten worden voor de bestemmingen ‘Verkeer - Verblijfsgebied' en ‘Tuin’ en om een nadere onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan voor wat betreft de watertoets.

Geluid

19. Volgens artikel 4.7 van de toelichting is onderzoek gedaan naar de geluidsniveaus waar de woningen in het plangebied aan bloot worden gesteld. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 51 dB. Voor de geveldelen van de gewenste woningen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering dan 20 dB. Dit is de minimale gevelwering die het bouwbesluit vereist. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt niet nodig geacht.

20. Het rapport ‘Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai’ van 8 juni 2021 van De Roever Omgevingsadvies volstaat wat betreft cliënt niet voor de onderbouwing de geluidsbelasting van de woningen zoals omschreven in het ontwerp bestemmingsplan, althans de bestemmingsplanregels over ‘Wonen’ zijn niet duidelijk.

Volgens de verbeelding van het bestemmingsplan kennen de bouwvlakken met bestemming 'Wonen' de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’. Hoewel deze bouwaanduiding niet in het bestemmingsplan is gedefinieerd gaat cliënt ervan uit dat twee-onder-een-kap woningen zullen worden bestemd welke met het woongedeelte aan elkaar gebouwd zijn.

Cliënt verzoekt in de regels van het bestemmingsplan nog de definitie van ‘twee-aaneen' op te nemen in de bestemmingsomschrijving ‘Wonen' dit nader uit te werken.

21.Het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai’ van 8 juni 2021 gaat volgens afbeelding 2 en 3 van het rapport4 uit van twee vrijstaande woningen aan de voorzijde van het plangebied (straatzijde Prinses Margrietstraat) uit van twee vrijstaande woningen die enkel met de garage gekoppeld zijn. Dit betreft

een andere situatie dan de beoogde bestemming van ‘twee-aaneen’ woningen. Het geluidsonderzoek is aldus gebaseerd op een andere uitgangssituatie en niet bruikbaar voor de geluidstoets. Het ontwerp bestemmingsplan kan niet ongewijzigd worden vastgesteld. Cliënt verzoekt om een nadere onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan met een aanvullend akoestisch onderzoeksrapport.

Verkeer en parkeren

22. De ruimtelijke onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan met het 'Parkeeronderzoek parkeerbalans gebied 52, Zwijndrecht’ van 21 september 2021 uitgevoerd door De Jong Civiel is onvoldoende en de bestemmingsplanregels dienen gedeeltelijk worden aangevuld.

23. Het rapport ‘Parkeeronderzoek parkeerbalans gebied 52, Zwijndrecht’ is niet representatief voor de beoordeling van de parkeerdruk welke de ontwikkeling met zich meebrengt. Het onderzoek is uitgevoerd van 4 tot en met 9 september 2021. Er zijn slechts 4 telmomenten geweest: zaterdagmiddag, zaterdagnacht, dinsdagnacht en donderdagnacht?
Dat is absoluut te weinig voor een representatief onderzoek en de telmomenten liggen ook temporeel te dicht op elkaar.

24. Cliënt verzoekt om een nadere onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan met een aanvullend rapport parkeeronderzoek waarin aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de parkeerdruk. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden over een langere periode (van tenminste 4 weken in verschillende perioden van het jaar) en er dienen telmomenten te zijn in de ochtenden, middagen, avonden en nachten, doordeweeks en in het weekeinde.

25. Voorts verzoekt cliënt de ontwikkelaar om ter voorkoming van een stijging van de parkeerdruk in de koopovereenkomst met toekomstige bewoners op te nemen dat de oprit verplicht gebruikt dient te worden als parkeerplaats (van een eigen voertuig) en om ter zake een kwalitatieve verplichting overeen te komen.

Flora en fauna

26. Uit de bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegde 'Quickscan Wet Natuurbescherming’ van 9 december 2021 van Buro ROS blijkt van diverse negatieve gevolgen van een bestemmingsplan wijziging voor broedvogels en vleermuizen en van benodigd nader onderzoek. In de toelichting is dit onderkend en wordt gesteld dat het nader onderzoek in uitvoering is en nog aan het plan zal worden toegevoegd.

27. De bevindingen uit de quickscan en het feit dat het voorgeschreven nader onderzoek nog niet is uitgevoerd staat in de weg aan vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing en niet vastgesteld kan worden op welke wijze bij de ontwikkeling van het plan de omschreven negatieve gevolgen voor de natuur kunnen worden voorkomen.

28. Cliënt verzoekt om een nadere onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan met een aanvullend rapport van een deskundige, waarin de aanbevelingen gedaan in de quick scan zijn overgenomen en de beschreven nadere onderzoeken zijn uitgevoerd. Cliënt is bekend met in het plangebied aanwezige egels en marters. Ook hiernaar dient nader onderzoek te worden gedaan.

29. Aangezien de nadere onderzoeken naar verwachting in de periode maart tot en met september uitgevoerd dienen te worden gaat cliënt ervan uit dat in het kader van deze procedure eerst in het najaar van 2022 een nadere beoordeling kan plaatsvinden van de uitkomst van de nadere onderzoeken. Cliënt ontvangt te zijner tijd graag de nadere onderzoeksrapporten en wordt graag in de gelegenheid gesteld op een later moment zijn zienswijze aan te vullen.

30. Voor wat betreft de aanbevelingen welke in de quick scan zijn gedaan is cliënt van oordeel dat deze voor zover mogelijk worden verwerkt in de bestemmingsplanregels.

Ten aanzien van mogelijk in de omgeving verblijvende en foeragerende vleermuizen, wordt geadviseerd om verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en daarmee zo min mogelijk strooilicht veroorzaken of andere vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurig) toe te passen.
Cliënt verzoekt vanwege het voorgaande in de bouwregels van het bestemmingsplan op te nemen dat op gebouwen, bouwwerken, in tuinen en op paden en op wegen, straten en andere paden of voorzieningen, slechts vleermuisvriendelijke verlichting gebruikt mag worden. De aan de verlichting te stellen eisen dienen te worden vastgelegd in de definitiebepalingen.

Conclusie

31. Het ontwerp bestemmingsplan 'Hofje Prinses Margrietstraat 10, Zwijndrecht' dat per 27 januari 2022 voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd, kan niet worden vastgesteld. Een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt.

32. Voorts heeft cliënt diverse zienswijzen ingediend over een aanvulling en wijziging van de bestemmingsplanregels waarvan hij verzoekt deze over te nemen en - voor zover het tot vaststelling van het bestemmingsplan komt - het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en ik verzoek u om mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte te houden.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van deze zienswijze. Indien u over gaat tot bespreking van deze zienswijze wordt cliënt graag in de gelegenheid gesteld om gehoord te worden.

Met vriendelijke groet.
****

Afrondende beoordeling zienswijze 1:
De ingediende zienswijze, alsmede de reacties van de gemeente op de diverse onderdelen leidt tot het volgende overzicht van beoordelingen:

Onderdeel zienswijze	**Gegrond, dan wel ongegrond**
II, IV en VIII Wens bijkopen grond/evident privaatrechtelijke beperking	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV + VIII.* *Beoordeling:* ***ongegrond****;*

II. Watertoets	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV: Herberekening oppervlakten doorgevoerd. Tevens aantal op onderwerp toegesneden artikelen in Regelen bestemmingsplan toegevoegd. Toelichting aangepast.* *Beoordeling:* ***gegrond;***
VII Akoestisch onderzoek	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad VII. Onderzoek heeft opnieuw plaatsgevonden aan de hand van opzet 2-onder-1 kap woningen. Geen afwijkende onderzoeksresultaten. (De Roever Omgevingsadvies: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Prinses Margrietstraat 10 Zwijndrecht; referentie: 20210831.v02; datum: 29 maart 2022)* *Beoordeling:* ***ongegrond****;*
VII Parkeeronderzoek	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad VII. Verplicht gebruik van opritten als parkeerplaats door bewoners wordt privaatrechtelijk geregeld (kettingbeding).* *Beoordeling:* ***gegrond*** *qua privaatrechtelijke regeling;* ***ongegrond*** *voor wat betreft parkeerdrukmeting;*
II Flora en Faunaonderzoek	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV: onderzoek werd reeds voortgezet. Door middel van een voorwaardelijke verplichting kan de planologische procedure en daarmede de vaststelling van het bestemmingsplan worden voortgezet.Het eindonderzoek geeft eventueel handvatten voor wat betreft te nemen mitigerende maatregelen.* *Beoordeling:* ***deels gegrond*** *voor wat betreft opnemen voorwaardelijke verplichting. De rest* ***ongegrond****;*

Zienswijze 2:
Per post: gedateerd 1 maart 2022; ingeboekt 2 maart 2022; zaaknummer 2022-0037969

****

AANTEKENEN
Gemeente Zwijndrecht
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 15
3330 AA ZWIJNDRECHT

Betreft: zienswijze ***** tegen ontwerp bestemmingsplan Hofje Prinses Margrietstraat 10 (NL.IMRO.0642.BPPrMargrietstr10-2001)**

Geacht college,

Namens cliënten, de heer *** en mevrouw ****, wonende
aan de Prinses Margrietstraat 8* (3331 GS) in Zwijndrecht, wordt hierbij een zienswijze ingediend gericht tegen uw ontwerp bestemmingsplan Hofje Prinses Margrietsstraat 10, Zwijndrecht (NL.IMRO.0642.BPPrMargrietstr10-2001). Als **productie 1** treft u een kopie aan van de bekenmaking.

Zienswijze
Cliënten zijn woonachtig in het gebied dat de plannen behelst, waardoor het evident is dat cliënten gevolgen van enige betekenis zullen ondervinden ten gevolge van het plan. Cliënten zijn derhalve ontvankelijk in hun zienswijze.

Cliënten kunnen zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan omdat dit plan (in zijn huidige vorm) een negatief effect zal hebben op hun leefomgeving en hun woongenot, door vermindering van groen en de negatieve effecten op de aanwezigheid van dieren en vogels, vermindering van rust en omgevingskwaliteit. Belangen van omwonenden, waaronder begrepen die van cliënten, zijn onvoldoende in aanmerking genomen. Dit levert strijd op met artikel 3:4 van de algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), of in ieder geval met de motiveringsplicht zoals opgenomen in artikel 3:46 van de Awb.

Hieronder zal dit nader worden toegelicht.

1. Belangen onvoldoende in aanmerking genomen

Uitzicht
Cliënten zijn van oordeel dat hun woongenot in grote mate wordt aangetast door realisering van het plan. Waar de woningen van cliënten op grond van het vigerende bestemmingsplan uitzicht hebben op een tuin, zal de directe leefomgeving van cliënten onder het nieuwe ontwerpbestemmingsplan
drastisch wijzigen. De oude bestemming achter het perceel van cliënten wordt gewijzigd naar de enkelbestemming “Wonen”. Dit vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van het woongenot. Nu hebben zij immers nog uitzicht op een planologisch verankerde tuin. Indien dit plan zou worden vastgesteld, ontstaat er een blinde muur van 7,5 meter breed en 3 meter hoog, en daarboven een dakoppervlak van 32,5 vierkante meter, waarbij zo’n 35 tot 40 vierkante meter zichtbaar zal zijn boven de toegestane erfgrensschutting (zie afbeelding hieronder). Al met al zou dit betekenen dat cliënten het vrije uitzicht aan de achterzijde compleet kwijt zijn. Gelet op de positie en de afstand tot de bebouwing zullen cliënten een “inbouwgevoel” ervaren. Weliswaar bestaat er geen recht op uitzicht, het is wel een belang dat in aanmerking moet worden genomen en dat is onvoldoende gebeurd. De geringe

afstand tot een enorme bouwmassa zorgen er immers voor dat het uitzicht van cliënten niet allen afneemt, maar voor een groot deel verdwijnt.



Privacy
Voorts wordt de privacy van cliënten geschaad als zich in de zijgevel van de woonblokken ramen zullen bevinden, of in het dakvlak een dakkapel of dakraam, waardoor rechtstreeks op het perceel van cliënten kan worden gekeken, met name als deze ramen zich op de eerste verdieping of hoger zullen bevinden. Gelet op de korte afstand tot de perceelgrens en het feit dat inkijk van bovenaf als extra indringend en ongewenst wordt ervaren, is deze verslechtering voor cliënten onevenredig nadelig te noemen.

Bovendien volgt uit het plan dat er naast het perceel van cliënten een hoofdontsluitingsweg is gesitueerd. Ook het starten en stoppen van de motoren schijnende koplampen van motorvoertuigen zullen voor ernstige overlast zorgen. De koplampen van de motorvoertuigen zullen immers in de ruiten van cliënten kunnen schijnen. In het huidige plan is de ernst hiervan onvoldoende meegenomen.

Als de plannen in huidige vorm doorgang vinden, dan wordt het woon- en leefklimaat van cliënten zeer aangetast. De tuin verwordt dan van een fijne plek om te verblijven tot een plek waar geen enkel gevoel van privacy meer bestaat. Er is dan geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Geluidsoverlast
De aanwezigheid van de woningen betekent voorts een behoorlijke toename van de geluidsoverlast. De huishoudens bevinden zich immers op korte afstand van het perceel van cliënten en de geluiden die zij voortbrengen vanuit hun woningen dringen al snel tot in de woning van cliënten. Bovendien zal het extra wegverkeer en het parkeren van motorvoertuigen direct achter en naast het perceel van cliënten voor een verdere toename van het geluidsoverlast zorgen.

Persoonlijke redenen
Cliënten zijn aan de Prinses Margrietstraat 8 gaan wonen mede in verband met de rust en groene omgeving aan de achterzijde van hun woning. Dit gebied is altijd groen geweest, vroeger

tuindersgrond en daarna opgesplitst in tuingrond van diverse woningen. Indien het ontwerpbestemmingsplan
doorgang zal vinden, vrezen cliënten tevens voor een ernstige aantasting van het groen. Grote volwassen bomen met een hoogte van meer dan 10 meter, worden vervangen door “boompjes" van ongeveer 15 cm stamdikte, die mogelijk 3-4 meter hoog zijn, maar zeker niet gelijk zijn aan de huidige groene omgeving voor de hele wijk. En voor de bomen die nog in het plan blijven staan, blijkt dat deze vaak midden in de zeer kleine achtertuin staan van de nieuwe huizen. Cliënten vragen zicht ernstig af wat hiermee gebeurt na oplevering van de huizen.

2. Strijd met gemeentelijk beleid

De grond waarop het plan is gesitueerd levert voor cliënten een belangrijke bijdrage aan de natuurwaarden van de omgeving. Cliënten zijn van oordeel dat, gelet op de Omgevingsvisie van de gemeente Zwijndrecht van 22 september 2020, onvoldoende is gemotiveerd waarom besloten is op deze locatie woningbouw toe te staan.

Uit de omgevingsvisie (zie pagina 10) volgt immers dat verdichting, verstening en ontgroening van Zwijndrecht en Heerjansdam in principe moet worden voorkomen, omdat dit ten koste gaat van de aantrekkelijkheid en gezondheid van de woon- en leefomgeving. Sloop-nieuwbouw leidt over het algemeen tot verdichting. In deze gebieden toch een aantrekkelijk woon- en leefklimaat creëren, vraagt om maatwerk. Het is van belang dat de openbare ruimte in die gebieden van hoge kwaliteit is en dat op een creatieve wijze met groen omgegaan wordt (zoals groen op de gevels en op de daken of groen in de plaats van verharding in de openbare ruimte).

Nu in het plan wel degelijk sprake is van verdichting, verstening en ontgroening, en onvoldoende is gemotiveerd hoe voor cliënten alsnog een aantrekkelijk woon- en leefklimaat wordt gecreëerd, is het plan in strijd met gemeentelijk beleid.

3. Flora en fauna

<u>Nader onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw</u>

Cliënten stellen zich voorts op het standpunt dat het onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en broedvogels in het plangebied op dit moment onzorgvuldig is. Uit de quickscan blijkt dat voor de uitvoering van de plannen middels aanvullend onderzoek meer duidelijkheid dient te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te laten voeren naar de functies zomer-, kraam-, paaren individuele winterverblijfplaats van het plangebied voor de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Dit geldt ook voor de potentiële nestlocaties van de huismus en gierzwaluw op de onderzoekslocatie. Tevens wordt er geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren naar het functioneel leefgebied van de huismus binnen de onderzoekslocatie.

Voorts wordt gesteld dat bij het aantreffen van verblijfplaatsen van vleermuizen bij de voorgenomen werkzaamheden overtreding van de Wet natuurbescherming naar verwachting niet te vermijden is, en daarom een ontheffingsaanvraag aan de orde is. Ook dit geldt voor de huismus en de gierzwaluw.

In reactie hierop merken cliënten dat uit algemene jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat de vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling geldt, dan wel een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna: Ffw) nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, in beginsel pas aan de orde komen in een procedure op grond van de Ffw. Dat doet er echter niet aan af dat de raad het plan niet mag vaststellen, indien en voorzover hij op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 17 april 2013, ECLI:NLRVS:2013:BZ7757).

Nu er op dit moment nog geen aanvullend onderzoek is verricht ten aanzien van de vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw, stellen cliënten zich op het standpunt dat het plan niet kan worden vastgesteld.

Overige diersoorten
Voorts wijzen cliënten erop dat, anders dan uit het onderzoek blijkt, marterachtigen wel degelijk in het plangebied aanwezig zijn. De kippen en konijnen van diverse omwonenden zijn door de aanwezige marters aangevreten. Eén bewoner heeft een marterachtige zelf in het kippenhok aangetroffen. Mede gelet hierop is de quickcan onzorgvuldig. Dit geldt overigens eveneens voor egels, zwaluwen, eksters, kraaien, muien, kikkers, salamanders en padden. Ook deze diersoorten zijn niet waarschijnlijk geacht, maar volgens meerdere omwonenden wel degelijk in het plangebied aanwezig.

Verzoek
Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken het besluit niet (ongewijzigd) vast te stellen.

Hoogachtend,

****
****

Afrondende beoordeling zienswijze 2:
De ingediende zienswijze, alsmede de reacties van de gemeente op de diverse onderdelen leidt tot het volgende overzicht van beoordelingen:

Onderdeel zienswijze	**Gegrond, dan wel ongegrond**
I + IV + VI + VII + VIII Negatief effect leefomgeving, woongenot, belangen omwonenden onvoldoende in aanmerking genomen, uitzicht, privacy, last hoofdontsluitingsweg (starten motoren en koplampen)	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV, alsmede de beantwoording bij VI, VII en VIII.* *Beoordeling: **ongegrond**;*
I +IV + VI + VII + VIII Geluidoverlast	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV, alsmede de beantwoording bij VI, VII en VIII.* *Beoordeling: **ongegrond**;*
II Aantasting Groen	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV.* *Beoordeling: **ongegrond**;*
I – IV: Strijd met Omgevingsvisie 2020 (eigen gemeentelijk beleid)	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV.* *Beoordeling: **ongegrond**;*

II Flora en Faunaonderzoek	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV: onderzoek werd reeds voortgezet. Door middel van een voorwaardelijke verplichting kan de planologische procedure en daarmede de vaststelling van het bestemmingsplan worden voortgezet. Beoordeling:* ***ongegrond.***

Zienswijze 3:
Email: gedateerd 8 maart 2022; ingeboekt 8 maart 2022; zaaknummer 2022-0037981

From: *******
Date: Tue, 8 Mar 2022 19:46:07 +0100
To: "Gemeente Zwijndrecht" gemeente@zwijndrecht.nl
Subject: Zienswijze Hofje Pr. Margrietstraat 10
Attachments: Zienswijze Hofje Pr. Margrietstraat 10- ***

Hierbij
zend ik u mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Hofje Pr. Margrietstraat 10.

Ik
ontvang graag een ontvangstbevestiging van uw.

Met
vriendelijke groet,

****

Aan:
Gemeente Zwijndrecht
College van burgemeester en wethouders
gemeente@zwijndrecht.nl

Van:
Mw. *****
Rotterdamseweg ***
3332 AM Zwijndrecht
*******@gmail.com

Onderwerp:
Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Hofje Prinses Margrietstraat 10 Zwijndrecht

Geacht college,

Hierbij geef ik u mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Hofje Pr. Margrietstraat 10. Dit betreft een vijftal onderwerpen, welke met name ingaan

op mijn zorg over een goede waterhuishouding in het gebied, om te voorkomen dat ik hier overlast van krijg.

1. Hoogte grond ten opzichte van omliggende tuinen:
Ik lees in dit ontwerp niets terug over de maaiveldhoogte van het plangebied. Kunt u garanderen dat de maaiveldhoogte gelijk ligt aan de maaiveldhoogte van de om het plangebied heen liggende tuinen? Dit om te voorkomen dat de afwatering plaatsvindt naar deze tuinen. Afwatering moet plaatsvinden richting de Wadi en overige afwaterpunten in het plangebied zelf.

2. In artikel 3.1 onder lid C geeft u aan dat paden alleen mogen worden uitgevoerd met waterdoorlatende verharding. Hier heb ik twee opmerkingen bij:
• Lid C zou moeten worden aangepast in “paden en terras bestaande uit waterdoorlatende verhardingen.”
• Kunt u aangeven hoe u dit voor de volledige bestemmingsplanperiode gaat handhaven? In het geval dit niet gebeurt en bewoners een groot deel van hun tuin volledig dichtstraten met reguliere verharding, zoals tegenwoordig veelvuldig gebeurt, klopt uw redenatie in paragraaf 4.3 van de Toelichting, t.a.v het afnemen van het verhard oppervlak, namelijk niet meer. Het opnemen van deze verplichting in de koopakte geeft in mijn optiek onvoldoende garantie.

3. U geeft in paragraaf 4.3 van de Toelichting aan dat de initiatiefnemer “voornemens is een wadi aan te leggen [...] zodat in het geval van een grote stortbui het hemelwater binnen het plangebied kan worden opgevangen”. Mede gezien mijn punt onder 2, verwacht ik dat u deze wadi verplicht stelt en gedurende de planperiode handhaaft op aanleg en instandhouding hiervan.

4. Een groot deel van de huizen op de Rotterdamseweg zijn niet gefundeerd op heipalen, waaronder mijn huis. Hoe gaat u ervoor zorgen dat er tijdens de bouw van de woningen in het bestemmingsplangebied geen schade ontstaat aan deze huizen vanwege bijvoorbeeld trillingen tijdens het heien?

5. Ik wil u voorts graag meegeven dat er in het verlengde van de erfgrens tussen Rotterdamseweg 168 en Rotterdamseweg 164 in de richting van Prinses Beatrixstraat 23 in het verleden een greppel heeft gelopen ten behoeve van de afwatering.

Ik zie uw reactie en aanpassingen in het definitieve bestemmingsplan graag tegemoet.

Met vriendelijk groet,
****

Afrondende beoordeling zienswijze 3:
De ingediende zienswijze, alsmede de reacties van de gemeente op de diverse onderdelen leidt tot het volgende overzicht van beoordelingen:

Onderdeel zienswijze	Gegrond, dan wel ongegrond
II. Waterhuishouding (Wadi, afwatering, ligging tot omliggende tuinen)	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV: Herberekening oppervlakten doorgevoerd. Wadi opgenomen op verbeelding. Toelichting aangepast. Beoordeling:* ***gegrond;***
II. Waterdoorlatende verharding. Handhaving	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV: In Regelen worden artikelen opgenomen met betrekking tot waterdoorlatende verharding. Gemeente heeft handhavingsplicht. Beoordeling:* ***gegrond;***
II Wadi moet verplicht worden	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV: Wadi wordt verplicht opgenomen. Beoordeling:* ***gegrond;***
V Voorkomen schade tijdens heien aan huizen die niet voorzien zijn van heipalen	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad V. Hiervoor bestaat een procedure ter voorkoming van schade. Beoordeling:* ***ongegrond;***
II Suggestie gebruik van oude greppel t.b.v. afwatering	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV: bedankt, maar afwatering is op meerdere wijzen geborgd. Beoordeling:* ***ongegrond;***

Zienswijze 4:

Per post: gedateerd 8 maart; ingeboekt 8 maart 2022; zaaknummer 2022-0037975

*****

AANTEKENEN

Gemeente Zwijndrecht
Postbus 15
3330 AA ZWIJNDRECHT

Betreft: Zienswijze Hofje Pr. Margrietstraat 10

Geachte dames en heren,

Namens cliënt de heer ******, wonende aan de Rotterdamseweg 156 te (3332 AM) Zwijndrecht, wordt hierbij in bovengenoemde kwestie een pro forma zienswijze ingediend op het

ontwerpbestemmingsplan. Als **productie 1** treft u een kopie aan van de publicatie terzake.

Op grond van artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht verzoek ik u mij een redelijke termijn te geven voor het indienen van de gronden.

Ik verzoek u mij gelijktijdig met het geven van een termijn een kopie te sturen van de op deze zaak betrekking hebbende stukken.

Met vriendelijke groet.

***

Opmerking van gemeentezijde:
Betreft een zogenaamd pro forma zienswijze.
Aanvullingstermijn gegund tot 1 april 2022.

Aanvullende gronden op bovenvermelde zienswijze (verzonden 31 maart 2022, ontvangen 1 april 2022)

*****

AANTEKENEN

Gemeente Zwijndrecht
Postbus 15
3330 AA ZWIJNDRECHT

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Hofje Pr. Margrietstraat 10 (NL.IMRO.0642.BPPrMargrietstr10-2001)

Geachte college

In navolging van mijn inleidende zienswijze en ter voldoening aan uw e-mail van 31 maart j.l. om de aanvullende zienswijze dezelfde dag nog in te dienen (??) dien ik thans de aanvullende zienswijze in.

Zienswijze
De zienswijze luidt als volgt.

Strijd met gemeentelijk beleid
De grond waarop het plan is gesitueerd levert voor cliënten een belangrijke bijdrage aan de natuurwaarden van de omgeving. Cliënten zijn van oordeel dat, gelet op de Omgevingsvisie van de gemeente Zwijndrecht van 22 september 2020, onvoldoende is gemotiveerd waarom besloten is op deze locatie woningbouw toe te staan.

Uit de omgevingsvisie (zie pagina 10) volgt immers dat verdichting, verstening en ontgroening van Zwijndrecht en Heerjansdam in principe moet worden voorkomen, omdat dit ten koste gaat van de aantrekkelijkheid en gezondheid van de woon- en leefomgeving. Sloop-nieuwbouw leidtover het algemeen tot verdichting. In deze gebieden toch een aantrekkelijk woon- en leefklimaat creëren, vraagt om maatwerk. Het is van belang dat de openbare ruimte in die gebieden van hoge kwaliteit is en dat op een creatieve wijze met groen omgegaan wordt (zoals groen op de gevels en op de daken of groen in de plaats van verharding in de openbare ruimte).

Nu in het plan wel degelijk sprake is van verdichting, verstening en ontgroening, en onvoldoende is gemotiveerd hoe voor cliënten alsnog een aantrekkelijk woon- en leefklimaat wordt gecreëerd, is het plan in strijd met gemeentelijk beleid.

Stikstof
Een waarborg rechtens ontbreekt. Er is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen noch is eea anderszins rechtens geborgd. De besluitvorming is deswege rechtens niet zorgvuldig.

3.2.2 Stookinstalaties
De woningen zullen gasloos worden gerealiseerd. Als gevolg daarvan zal geen stikstofemissie plaatsvinden door het stoken in stookinstallaties.

Flora en fauna

Nader onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw

Cliënten stellen zich voorts op het standpunt dat het onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en broedvogels in het plangebied op dit moment onzorgvuldig is. Uit de quick scan blijkt dat voorde uitvoering van de plannen middels aanvullend onderzoek meer duidelijkheid dient te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen.

Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te laten voeren naar de functies zomer-, kraam-, paar en individuele winterverblijfplaats van het plangebied voor de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Dit geldt ook voor de potentiële nestlocaties van de huismus en gierzwaluw op de onderzoekslocatie. Tevens wordt er geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren naar het functioneel leefgebied van de huismus binnen de onderzoekslocatie.

Voorts wordt gesteld dat bij het aantreffen van verblijfplaatsen van vleermuizen bij de voorgenomen werkzaamheden overtreding van de Wet natuurbescherming naar verwachting niet te vermijden is, en daarom een ontheffingsaanvraag aan de orde is. Ook dit geldt voor de huismus en de gierzwaluw.

In reactie hierop merken cliënten dat uit algemene jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat de vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling geldt, dan wel een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna: Ffw) nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, in beginsel pas aan de orde komen in een procedure op grond van de Ffw. Dat doet er echter niet aan af dat de raad het plan
niet mag vaststellen, indien en voorzover hij op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 17 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7757).

Nu er op dit moment nog geen aanvullend onderzoek is verricht ten aanzien van de vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw, stellen cliënten zich op het standpunt dat het plan niet kan worden vastgesteld.

Overige diersoorten

Voorts wijzen cliënten erop dat, anders dan uit het onderzoek blijkt, marterachtigen wel degelijk in het plangebied aanwezig zijn. De kippen en konijnen van diverse omwonenden zijn door de aanwezige marters aangevreten. Eén bewoner heeft een marterachtige zelf in het kippenhok aangetroffen. Mede gelet hierop is de quickcan onzorgvuldig. Dit geldt overigens eveneens voor egels, zwaluwen, eksters, kraaien, muizen, kikkers, salamanders en padden. Ook deze diersoorten
zijn niet waarschijnlijk geacht, maar volgens meerdere omwonenden wel degelijk in het plangebied aanwezig.

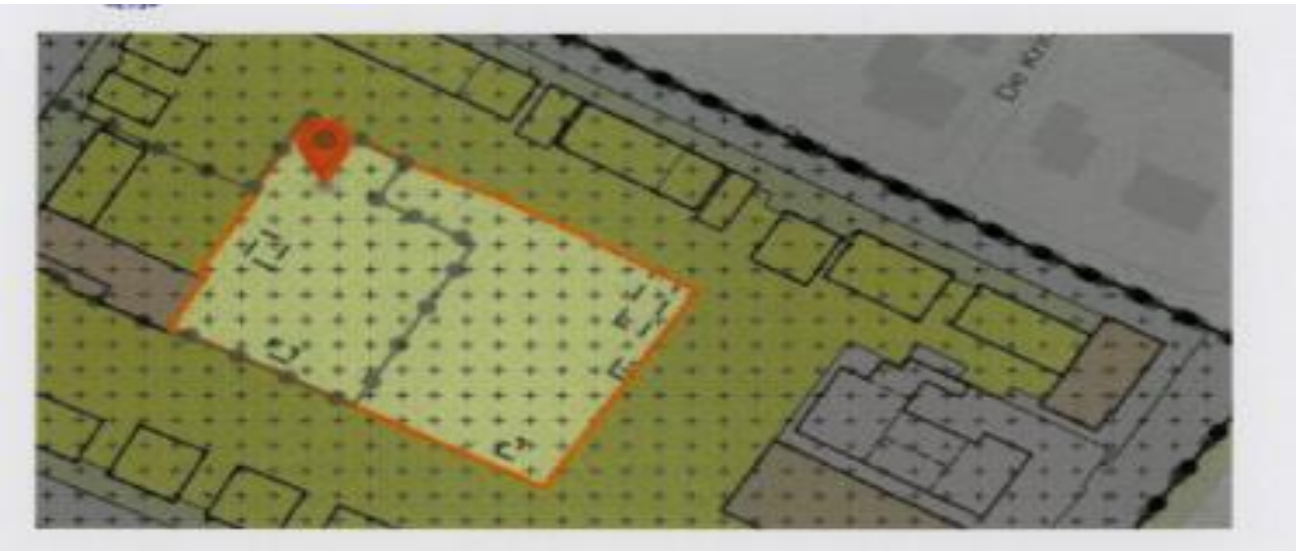
Waterhuishouding
Cliënten ervaren nu reeds de gebrekkige waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Voorliggende ontwikkeling zal in negatieve zin bijdragen aan deze situatie terwijl u ten onrechte stelt dat er per saldo sprake is van een verbetering.

Doorwerking plangebied
Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering. Het aantal m2's bebouwing en verharding in de huidige situatie en de nieuwe situatie is als volgt:

	Bebouwd oppervlak	Verhard oppervlak
Huidige situatie	550 m²	555 m²
Nieuwe situatie	1.075 m²	0 m²
Verschil	+ 525 m²	− 555 m²

Het bebouwde oppervlak zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling 525 m2 meer bedragen dan in de huidige situatie. Met betrekking tot de erfverharding in het plangebied is er sprake van een afname van 555 m2 verhard oppervlak, omdat alle verhardingen in het plangebied worden uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen, zodat het hemelwater volledig kan inzijgen in de bodem. Met betrekking tot de particuliere tuinen wordt in de koopovereenkomst opgenomen, dat geen verhard oppervlak is toegestaan. Indien verhard oppervlak is gewenst, moet deze verplicht worden uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding.
Dat betekent, dat er per saldo sprake is van een afname van verhard oppervlak van 30 m2, waardoor geen extra watercompensatie is vereist. Dit neemt met weg, dat de initiatiefnemer voornemens is om een wadi aan te leggen in de groene binnenruimte en onder de parkeerplaatsen, zodat in het geval van een grote stortbui het hemelwater binnen het plangebied kan worden opgevangen.
Met betrekking tot het huishoudelijke water worden de woningen aangesloten op het gemeentelijk riool.

Onderstaand treft u een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Noord.



Het grootste gedeelte van het plangebied en dichtst bij de woning van cliënten kent de bestemming TUIN met beperkte mogelijkheden tot het oprichten van bouwwerken en verhardingen. De bebouwingsmogelijkheden zitten met name binnen de bestemming Detailhandel. Ook feitelijk gezien ligt het zwaartepunt van bebouwing/ verharding binnen de bestemming Detailhandel. Met de per saldo benadering van uw zijde is er met voornoemde specifieke nuance geen rekening gehouden althans niet kenbaar.

Voorts geeft het ontwerp geen enkele waarborg rechtens voor het in de toelichting gesteld en zoals hieronder aangehaald. Eea had in de planregels geborgd moeten worden rechtens.

> bodem. Met betrekking tot de particuliere tuinen wordt in de koopovereenkomst opgenomen, dat geen verhard oppervlak is toegestaan. Indien verhard oppervlak is gewenst, moet deze verplicht worden uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding.

Ook het voornemen van de initiatiefnemer en zoals in de toelichting weergegeven biedt rechtens geen enkele waarborg dat zulks ook gerealiseerd gaat worden. Cliënten zien hiermee juist hun vermoeden dat er verdergaande wateroverlast verwacht kan worden door voorliggende ontwikkeling onderschreven.

> waardoor geen extra watercompensatie is vereist. Dit neemt niet weg, dat de initiatiefnemer voornemens is om een wadi aan te leggen in de groene binnenruimte en onder de parkeerplaatsen, zodat in het geval van een grote stortbui het hemelwater binnen het plangebied kan worden opgevangen.

Afsluitend zij opgemerkt op dit onderdeel dat de enkele stelling dat er minder verhard oppervlakte aan de orde zal zijn wel een heel lichtzinnige overweging is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De huidige problematische waterhuishoudkundige toestand dient als zodanig betrokken te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening ipv de relatieve vergelijking zoals thans gemaakt door u. Consolidatie is rechtens nog geen goede ruimtelijke ordening.

Uitzicht/ privacy/ geluidsoverlast/ gebruiksintensiteit

Cliënten zijn van oordeel dat hun woongenot in grote mate wordt aangetast door realisering van het plan. Waar de woningen van cliënten op grond van het vigerende bestemmingsplan uitzicht hebben op een tuin, zal de directe leefomgeving van cliënten onder het nieuwe ontwerpbestemmingsplan drastisch wijzigen. De oude bestemming achter het perceel van cliënten wordt gewijzigd naar de enkelbestemming "Wonen". Dit vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van het woongenot. Nu hebben zij immers nog uitzicht op een planologisch verankerde tuin.

Gelet op de positie en de afstand tot de bebouwing zullen cliënten een "inbouwgevoel" ervaren. Weliswaar bestaat er geen recht op uitzicht, het is wel een belang dat in aanmerking moet worden genomen en dat is onvoldoende gebeurd. De geringe afstand tot een enorme bouwmassa zorgen er immers voor dat het uitzicht van cliënten niet allen afneemt, maar voor een groot deel verdwijnt.

Voorts wordt de privacy van cliënten geschaad als zich ramen in de woningen zullen bevinden gericht naar het perceel waardoor rechtstreeks op het perceel van cliënten kan worden gekeken, met name als deze ramen zich op de eerste verdieping of hoger zullen bevinden. Gelet op de korte afstand tot de perceelgrens en het feit dat inkijk van bovenaf als extra indringend en ongewenst wordt ervaren, is deze verslechtering voor cliënten onevenredig nadelig te noemen.

De aanwezigheid van de woningen betekent voorts een behoorlijke toename van de geluidsoverlast. De huishoudens bevinden zich immers op korte afstand van het perceel van cliënten en de geluiden die zij voortbrengen vanuit hun woningen en tuinen dringen al snel tot in de woning van cliënten.

Bouwschade
De woning van cliënten is meer dan 100 jaar oud en niet onderheid. Cliënten vrezen schade door de bouw van de gewenste ontwikkeling en zien hun belangen dienaangaande graag geborgd rechtens.

Verzoek
Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het besluit niet/niet ongewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

***

****

Afrondende beoordeling zienswijze 4:
De ingediende zienswijze, alsmede de reacties van de gemeente op de diverse onderdelen leidt tot het volgende overzicht van beoordelingen:

Onderdeel zienswijze	**Gegrond, dan wel ongegrond**
Zienswijze 4 is nagenoeg hetzelfde als zienswijze 2. Is ook van dezelfde rechtsbeschermingsverzekering 2 uitbreidingen hierop: II. Waterhuishouding	*Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.* *Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV: Herberekening oppervlakten doorgevoerd. Wadi opgenomen op verbeelding. Toelichting aangepast. Beoordeling:* ***gegrond;***

V Mogelijke schade door bouwen/heien	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad V. Er bestaat een procedure ter voorkoming van schade.* *Beoordeling:* ***ongegrond.***

Zienswijze 5:

Per post: gedateerd 9 maart 2022; ingeboekt 9 maart 2022; zaaknummer 2022-0037984

****

Aangetekend

Gemeente Zwijndrecht
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 15
3330 AA ZWIJNDRECHT

Dordrecht, verzonden 9 maart 2022

Aantal bijlagen	: 4
Inzake	: Bestemmingsplan "Hofje Prinses Margrietstraat"
Onze referentie	: ZD/088
Uw referentie(s)	: n.v.t.
Contactgegevens	: **********
Betreft	: **Zienswijze ex artikel 3.15, eerste lid Awb**

Geachte leden van het college van burgemeester en wethouders,

Tot mij wendde zich de heer *****, woonachtig te (3313 GP)Zwijndrecht aan de Prinses Beatrixstraat **, zulks in verband met bovengenoemde aangelegenheid.

Cliënt heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan "Hofje Prinses Margrietstraat", dat momenteel nog tot en met 9 maart 2022 ter inzage ligt en gedurende welke termijn een zienswijze kan worden ingediend (prod. A). Namens cliënt maak ik met dit schrijven tijdig van de door uw college geboden gelegenheid gebruik.

Vooropgesteld moet worden dat cliënt zich niet het ontwerpplan kan vereenzelvigen. Daarbij redengevend is dat de voorgenomen planologie een te forse inbreuk op zijn woon- en leefgenot. Uw college wordt daarom verzocht om het plan niet in zijn huidige vorm vast te stellen.

Feitelijke situatie
Cliënt is sinds 1953 naar grote tevredenheid woonachtig aan de Prinses Beatrixstraat **. Als zodanig grenst het woonperceel van cliënt met zijn achtertuin aan het plangebied.

Vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan heeft voor cliënt tot gevolg dat ten noorden van zijn perceel een nieuw bouwvlak wordt gerealiseerd ten behoeve van levensloopbestendige woningen, met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter respectievelijk 7 meter en bijbehorende voorzieningen. De afstand tussen het te realiseren bouwvlak en de erfgrens bedraagt ongeveer 5 meter.

Daarnaast moet worden benoemd dat op de verbeelding schuin ten noorden van zijn perceel een aanduidingsvlak 'bijgebouwen' is ingetekend. Volgens artikel 3.2.1 van de planregels is aldaar de realisatie van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mogelijk met een maximale hoogte van 3 meter.

Onder het thans geldende bestemmingsplan 'Noord' zijn voorgenoemde gronden voorzien van de enkelbestemming 'tuin' en is geen bebouwings- en aanduidingsvlak aanwezig.

Onevenredige inbreuk op de ruimtelijke beslotenheid (privacy)
In een eerder stadium heeft cliënt herhaaldelijk zijn zorgen geuit over de geringe afstand tussen zijn perceel en de met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwvlakken. Daarbij wenst cliënt uitdrukkelijk te wijzen op de mogelijkheid dat tot de (vergunningsvrije) realisatie van een dakkapel op het achterdakvlak van de woningen wordt overgegaan.

Indien een dergelijke realisatie zou plaatsvinden, bestaat vanuit de op het bouwvlak te plaatsen woningen vrijwel ongehinderd zicitop zijn achtertuin. Ook is in deze situatie sprake van rechtstreekse inkijk in zijn woning. Cliënt meent dat het toestaan van vergunningsvrije realisatie van dakkapellen wegens de locatie-specifieke omstandigheden in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De inbreuk op de ruimtelijke beslotenheid van zijn woonerf is te groot. Cliënt meent dat uw college u dit vooralsnog onvoldoende in uw belangenafweging heeft betrokken.

De Raad van State heeft in het verleden overwogen dat wanneer locatie-specifieke omstandigheden daartoe aanleiding vormen en dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening, een planregeling kan worden opgenomen die het vergunningsvrij bouwen beperkt.1 Cliënt meent dat de omstandigheden daar ook in dit geval aanleiding toe geven.

Cliënt verzoekt uw college om (in afwijking van artikel 2.4 van Bijlage II bij het Bor) over te gaan tot opname van een planregeling, die strekt tot het vergunningplichtig stellen van de plaatsing van dakkapellen. Op voorhand kan niet worden ingezien hoe het belang tot de realisatie van een dakkapel, zou moeten wijken voor het (langjarig bestaande) recht van cliënt op een ongestoord genot van zijn woning.

Wanneer niet tot opname van een dergelijke planregeling kan worden overgegaan, wordt verzocht om het plan niet in zijn huidige hoedanigheid vast te stellen.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de door de initiatiefnemer aangedragen oplossing, waarbij wordt overgegaan tot de (her)plaatsing van leilindes direct achter de overkapping van cliënt, géén oplossing vormt voor de geschetste problematiek. Ingevolge artikel 5:42, eerste lid, BW is het verboden om bomen binnen twee meter van de erfgrens aan te planten. Voor heggen en heesters bedraagt deze afstand minimaal 0,5 meter. Vastgesteld moet worden dat de Zwijndrechtse APV noch de Bomenverordening voorziet in een regeling die afwijkt van dit wettelijk uitgangspunt.

Voorts ligt het in de lijn der verwachtingen dat de nieuwe bewoners vanwege schaduwhinder - die gelet op de voorgenoemde positionering en zuidoostelijke oriëntatie van de woning zondermeer aanwezig is - zullen overgaan tot het ruimen van de leilindes, waardoor cliënt in die zin niet verder geholpen zou zijn. Cliënt blijft dan ook bij zijn standpunt.

Oppervlakte in relatie tot het aantal woningen
Cliënt moet ook vaststellen dat het onderhavige bestemmingsplan zeer krap bemeten is. Zo moet de bouw van 10 woningen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd worden op een oppervlakte van 2.950 m2. Met recht kan worden gesproken van postzegelplanologie in de letterlijke zin van het woord. Cliënt vraagt zich oprecht af in hoeverre de plaatsing van dit omvangrijke aantal woningen op een beperkte oppervlakte nog in lijn kan zijn met de goede ruimtelijke ordening. Te meer nu dit aanzienlijke negatieve gevolgen met zich meedraagt voor de omliggende percelen.

Cliënt vraagt zich daarom af in hoeverre de gemeentelijke welstandscommissie bij de totstandkoming van het plan betrokken is geweest en wat daar de uitkomsten van zijn. Daarnaast blijkt onvoldoende dat er sprake is van een behoefte aan woningbouw in dit specifieke segmenttype in relatie tot de perceeloppervlakte. Het plan kan daardoor niet worden vastgesteld.

Onvolledigheid van het plandossier en flora en fauna
Het doet cliënt voorts vermoeden dat de initiatiefnemer, met het oog op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet, betracht om haast te maken met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Cliënt meent dat deze haast om tot de terinzagelegging van het ontwerpplan over te gaan, het inspraak- en besluitvormingsproces niet ten goede komt.

Zo stelt cliënt vast dat de samenstelling van het plandossier thans nog lopende is en de initiatiefnemer nog in afwachting van onderzoeksresultaten is. Zo wordt op pagina 37 van het plan aangegeven dat onderzoeken naar de aanwezigheid van fauna die mogelijk on een communautair beschermingsregime zouden vallen, nog lopende zijn en in een later stadium aan het plan toegevoegd worden.

Uit de overgelegde QuickScan kan worden opgemaakt dat het daarbij gaat om onderzoek naar de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Daarnaast signaleert cliënt met enige regelmaat egels *(Erinaceus europaeus)* in de nabijheid van het plangebied. Het bevreemdt cliënt dat hier slechts in algemene zin aandacht aan wordt besteed in de QuickScan, nu deze diersoort op grond van artikel 3.10, eerste lid, Wnb in samenhang bezien met onderdeel A van de bijlage soortbescherming geniet. Waarom niet tot nader onderzoek wordt overgaan, is geenszins in het ontwerpbestemmingsplan en de QuickScan gemotiveerd, wat meebrengt dat sprake is van strijdigheid met artikel 3:46 Awb.

Ten tijde van het opstellen van deze zienswijze zijn deze onderzoeken klaarblijkelijk nog niet afgerond ofwel niet met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het behoeft geen nader betoog dat een effectieve belangenafweging onder deze omstandigheden niet mogelijk is. Nog daargelaten dat cliënt niet in staat is om deze informatie in zijn zienswijze te betrekken. De terinzagelegging van het plan is in de visie van cliënt dan ook voorbarig.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Cliënt uit haar twijfels over de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, nu de herbestemming klaarblijkelijk enkel is ingegeven om de verkoopbaarheid van de Prinses Margrietstraat 10 te vergroten. Dit is geen grond op basis waarvan met artikel 3.1.6 Bro medewerking kan worden verleend aan het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien uit cliënt haar twijfels over het draagvlak voor de herbestemming bij de omliggende woningen.

Cliënt stelt vast dat in het kader van de planprocedure is overgegaan tot het houden van een 'omgevingsdialoog'. Volgens de op pagina 43 genoemde plantoelichting, is hiervan een verslag gemaakt en aan uw college overhandigd. Dit verslag zou geanonimiseerd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan zijn opgenomen. Cliënt heeft deze omgevingsdialoog niet mogen aantreffen, waardoor sprake is van strijdigheid met artikel 3:11, eerste lid, Awb.

Dat de omgevingsdialoog onder de geldende wetgeving geen grondslag kent, doet niets af aan de plicht tot terinzagelegging, nu dit klaarblijkelijk wel dient als grondslag voor het standpunt dat sprake is van een maatschappelijk uitvoerbaar plan. Reeds daarom zal een eventuele vaststelling van het plan rechtens geen stand kunnen houden.

Financiële uitvoerbaarheid
Uit pagina 43 van de plantoelichting kan worden opgemaakt dat ten aanzien van het bestemmingsplan is besloten tot het sluiten van een anterieure overeenkomst op grond van artikel

6.24, eerste lid, Wro. Uit de terinzagelegging van de zakelijke beschrijving blijkt dat HaJeBe Projectontwikkeling B.V. op 27 april 2022 als contractpartij heeft opgetreden (prod. B).

Uit de Kamer van Koophandel blijkt dat deze vennootschap op 25 juni 2022 is opgericht (prod. C). Het
bevreemdt cliënt dat de ondertekening van de anterieure overeenkomst voorafgaand aan de oprichting van de draagplichtige vennootschap heeft plaatsgevonden. Zodat minst genomen een nadere toelichting van uw college mag worden verlangd over de rechtsgeldigheid van de gesloten overeenkomst en daarmee de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Zo is - afgezien van de enkele toelichting dat uw college de mogelijkheid heeft om tot kostenverhaal over te gaan - niet gebleken dat de initiatiefnemer op de langere termijn over voldoende financiële middelen zou beschikken om tot uitvoering van het plan over te gaan. Zo blijkt bijvoorbeeld niet dat uw gemeente bankgaranties van de initiatiefnemer verlangd heeft. Het betreft een recentelijk opgerichte vennootschap zonder bovenliggende holding en met een beperkt geplaatst kapitaal. Aanvullende garanties zouden daardoor minst genomen vereist moeten zijn.

Cliënt meent dat de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan een significante waardedaling van zijn woning met zich zal meebrengen. Hij behoudt zich dan ook uitdrukkelijk het recht voor om ten aanzien van dit plan te verzoeken om een tegemoetkoming in geleden planschade. Nu door de te verwachten planschadeclaims niet zeker is of het plan financieel rendabel is en niet inzichtelijk is gemaakt hoe de gemeente eventuele financiële tegenvallers gaat opvangen, verzoekt cliënt u om het plan niet vast te stellen.

Concluderend
Gelet op al het voorgaande verzoek ik u namens cliënt om het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze te beoordelen en het plan niet in zijn huidige hoedanigheid vast te stellen. Cliënt concludeert dan ook tot ontvankelijk- en gegrondverklaring van de zienswijze. Ten overvloede verwijs ik u naar de aan deze zienswijze gehechte machtiging (prod. D).

In afwachting van uw verdere besluitvorming,

Hoogachtend,

****

Namens deze

****
Juridisch adviseur

Afrondende beoordeling zienswijze 5:
De ingediende zienswijze, alsmede de reacties van de gemeente op de diverse onderdelen leidt tot het volgende overzicht van beoordelingen:

Onderdeel zienswijze	**Gegrond, dan wel ongegrond**
I + IV + VI Inbreuk woon- en leefgenot	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV, alsmede VI.* *Beoordeling:* ***ongegrond;***

I Bijgebouwen in Tuin, vergunningplicht voor dakkapellen	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV.* *Beoordeling:* ***ongegrond;***
II Leilindes geen oplossing	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV.* *Beoordeling:* ***ongegrond;***
I Veel woningen klein oppervlak, goede ruimtelijke ordening? Welstandcommissie?	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV.* *Beoordeling:* ***ongegrond;***
II. Flora en Faunaonderzoek	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV: onderzoek werd reeds voortgezet. Door middel van een voorwaardelijke verplichting kan de planologische procedure en daarmede de vaststelling van het bestemmingsplan worden voortgezet.* *Beoordeling:* ***ongegrond;***
I Maatschappelijke uitvoerbaarheid; twijfel draagvlak herbestemming	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV: onderzoek werd reeds voortgezet. Door middel van een voorwaardelijke verplichting kan de planologische procedure en daarmede de vaststelling van het bestemmingsplan worden voortgezet.* *Beoordeling:* ***ongegrond;***
III Omgevingsdialoog niet aangetroffen	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV: alle omwonenden hadden alle verslagen reeds ontvangen van de initiatiefnemer. Niemand in belang getroffen.* *Beoordeling:* ***ongegrond****;*
VI Financiële uitvoerbaarheid en Planschade	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad VI.* *Beoordeling:* ***ongegrond****;*

Zienswijze 6:
Email: gedateerd 9 maart 2022; ingeboekt 9 maart 2022; zaaknummer 2022-0038802

From:	**********
Date:	Wed, 9 Mar 2022 21:18:01 +0100
Subject:	Zienswijze Hofje Pr. Margrietstraat 10

Beste heer/mevrouw,
Wij, de familie *****, bewoners van Prinses Beatrixstraat **, te Zwijndrecht willen het college van burgemeesters en wethouders onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan van "Hofje Pr. Margrietstraat 10" reeds per e-mail delen.

Wij hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan 'Hofje Prinses Margrietstraat' dat momenteel nog tot en met 9 maart 2022 ter inzage ligt en gedurende welke termijn een zienswijze kan worden ingediend.
Wij kunnen ons niet erkennen in bovengenoemd stuk. Met als voornaamste redenen dat dit voorgenomen plan enorm grote inbreuk doet op ons woon-en leefgenot. Daarnaast komt dit niet ten goede van de flora en fauna in dit gedeelte van de wijk. We willen daarom dat het plan in zijn huidige vorm niet wordt vastgesteld.
Wij hebben reeds in een eerder stadium herhaaldelijk onze zorgen geuit over de geringe afstand, maar met name over het uitzicht, de hoogte van de nieuwe woningen met daarbij onze voornaamste redenen dat het huidige groen (zoals de bomen/berken/dennenbomen van circa 12 meter) grotendeels zal worden gekapt. Hierdoor komt het zicht van de achtergelegen flat volledig in het zicht, alsmede de nieuw te bouwen woningen.
Daar tevens in het plan staat genoteerd dat het streven van het plan is al het groen weg te halen. Ondanks dat de initiatiefnemer een herbeplantingsplan erbij heeft gemaakt, stuiten wij steeds op tegenstrijdigheden in dit plan.
Op documenten, welke wij in maart hebben ontvangen, is te zien dat er totaal geen herbeplanting of bestaande bomen zullen blijven bestaan.
Wij zijn sinds 2015 met grote tevredenheid woonachtig aan de Prinses Beatrixstraat **. Waarbij ons perceel aan de achterzijde grenst aan het voorgenomen plan.
Achter ons perceel wordt een nieuw bouwvlak gerealiseerd met een bouwhoogte van respectievelijk 7 meter. De afstand tussen het te realiseren bouwvlak en de erfgrens bedraagt ongeveer 5 meter. De reden dat wij hier zijn gaan wonen had juist met ruimte, rust, vrijheid en privacy te maken, zoals die is in de huidige situatie. Nu is de gemeente voornemens/ heeft het plan om op een (naar onze mening) kleinschalig stuk grond 10 woningen te realiseren.
Daartoe hebben wij naar aanleiding van ons laatste gesprek, waar klaarblijkelijk de initiatiefnemer persisteert en zelfs aangeeft een "oplossing" te hebben genoemd, een klacht ingediend. Bovenal worden wij met onze naam daarin onjuist bejegend. Dit is geregistreerd onder nummer; 2022-0036363.
Voor dit geheel hebben wij nu, gezien het laatste schrijven van de initiatiefnemer (*** in de naam ***** en ******), onze rechtsbijstand ingeschakeld en zijn wij het nog steeds niet eens met de voorgenomen plannen.
Wij verwachten graag een schriftelijk schrijven vanuit uw zijde.
Met vriendelijke groet,
******
Prinses Beatrixstraat **
3331 GR Zwijndrecht

Afrondende beoordeling zienswijze 6:
De ingediende zienswijze, alsmede de reacties van de gemeente op de diverse onderdelen leidt tot het volgende overzicht van beoordelingen:

Onderdeel zienswijze	**Gegrond, dan wel ongegrond**
I + IV + VI inbreuk op woon- en leefgenot	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV, alsmede VI.* *Beoordeling:* ***ongegrond****;*
II Flora en Faunaonderzoek	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV: onderzoek werd reeds voortgezet. Door middel van een voorwaardelijke verplichting kan de planologische procedure en daarmede de vaststelling van het bestemmingsplan worden voortgezet.* *Beoordeling:* ***ongegrond;***
II Groen grotendeels gekapt, tegenstrijdigheden herbeplantingsplan	*Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV.* *Beoordeling:* ***ongegrond****;*
Klacht ingediend	*Betreft emailwisseling tussen 2 privaatrechtelijke partijen. Geen betrekking op bestemmingsplan. Voor kennisgeving aangenomen.*

5. Lijst van wijzigingen in bestemmingsplan

Wijzigingen in de Regels mede naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen:

In **artikel 1 Begrippen** zijn toegevoegd de begrippen:

- in 1.81 "twee-aaneen gebouwde woning". Deze omschrijving is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Noord. Staat ook synoniem voor "twee-onder-een-kap woning";
- in 1.87 "waterdoorlatende verharding", inhoudende een definitie van wat hieronder wordt verstaan;
- verder heeft naar aanleiding van bovengenoemde toevoegingen een vernummering plaatsgevonden binnen artikel 1;

In **artikel 3 Tuin** is gewijzigd artikel 3.1. lid d: aangegeven is dat uitsluitend waterdoorlatende verharding is toegestaan.

Tevens is toegevoegd lid e waarbij wordt bepaald dat ook voor terrassen in tuinen uitsluitend waterdoorlatende verharding gebruikt mag worden;

In **artikel 4 Verkeer-Verblijfgebied (V-VB)** is toegevoegd artikel 4.2.4. Verharding voor Verkeer—Verblijfsgebied, waarin is bepaald, dat de verharding waterdoorlatend uitsluitend waterdoorlatend mag zijn;

In **artikel 5 Wonen** is toegevoegd onder artikel 5.3.3. Parkeren/parkeernormen, de bepaling dat parkeerplaatsen uitsluitend mogen worden voorzien van een waterdoorlatende verharding;

Tevens zijn nieuwe artikel 5.3.4 en 5.3.5 en 5.23.6 toegevoegd inhoudende voorwaardelijke verplichtingen betreffende:

- het aanbrengen en instandhouden van de waterdoorlatende verharding;
- het aanbrengen en instandhouden van de wadi en waterbak en
- sloop- en grondwerkzaamheden in relatie tot afronding van het lopende ecologisch onderzoek en daaruit voortvloeiende uit te voeren mitigerende of vervangende maatregelen.

Wijzigingen in de Toelichting mede naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen:

- blz. 27, 28 en deels 29 zijn herschreven, waarbij aansluiting gezocht is bij het Convenant Klimaatadaptief Bouwen in Zuid-Holland. Tevens zijn nieuwe tekeningen en berekeningen gemaakt voor wat betreft de huidige situatie qua bebouwing en verharding, alsmede de nieuwe situatie na realisering van de woningbouw binnen het bestemmingsplangebied. Waarbij uitdrukkelijk ook wordt ingegaan op de extra bovenwettelijke maatregelen die de initiatiefnemer gaat nemen als het gaat om het opvangen van hoosbuien en het tegengaan van wateroverlast.

Toegevoegde bijlagen bij het bestemmingsplan:

Boomcompensatieplan;
Omgevingsdialoog;
Nieuw akoestisch onderzoek Prinses Margrietstraat 10 n.a.v. nieuwe lay-out woningen straatkant.

6. Omgevingsdialoog

I. Samenvatting omgevingsinformatie en participatie 8 april 2022

Omgevingsinformatie en -Participatie herontwikkeling Prinsesmargrietstraat 10 Zwijndrecht

---

SDO Zwijndrecht heeft verschillende informatie en participatiemomenten gehad met de directe omgeving. In de laatste fase is er met een aantal omwonenden nog persoonlijk overleg geweest om individuele voorstellen en afspraken te maken. Onderstaand een opsomming van de verschillende overlegmomenten;

Vanwege privacywetgeving zijn de verslagen geanonimiseerd en wordt er niet ingegaan op de individuele afspraken.

Overlegronde 1

23 maart 2021	Individueel gesprek met omwonende(n) op kantoor SDO, voor individuele toelichting en uitleg van de voorgenomen ontwikkeling.
27 maart 2021	Collectieve Informatiebijeenkomst op de locatie Prinses Margrietstraat 10, architect, ontwikkelende bouwer en makelaar hebben een presentatie en toelichting op het plan gegeven. De bijeenkomst is door 29 adressen bezocht. Tijdens deze bijeenkomst is er door de aanwezigen aandacht gevraagd voor parkeren, groen, afstanden tot omliggende panden. Aanwezigen waren soms niet blij met het voorgenomen plan en soms juist geïnteresseerd om een woning te kopen. Een verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd.

Overlegronde 2

20 april 2021	Individueel gesprek met omwonende(n) bij betrokkenen thuis. Voor individuele toelichting en uitleg van de voorgenomen ontwikkeling.
29 mei 2021	Naar aanleiding van overlegronde 1 zijn er verschillend aanpassingen in het plan doorgevoerd. Tijdens een collectieve Informatiebijeenkomst op de locatie Prinses Margrietstraat 10, is er door architect, ontwikkelende bouwer en makelaar een presentatie en toelichting op het plan en de aanpassingen gegeven. Een verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd.
1 juli 2021	Bovenstaand overleg heeft geleid tot Individueel gesprek met omwonende(n) op Kantoor SDO, voor individuele toelichting en uitleg van de voorgenomen ontwikkeling.

Overlegronde 3

9 december 2021	Individueel gesprek met 5 omwonende(n) op kantoor SDO, voor individuele toelichting en uitleg van de voorgenomen ontwikkeling in verband met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het gesprek was met name gericht op het delen van de resultaten van verschillende onderzoeken te weten; parkeeronderzoek, bomen inventarisatie en kadastrale grensinmeting. Na deze individuele gesprekken zijn de resultaten breed gedeeld in de omgeving middels een brief huis aan huis op 23 december 2021. Een kopie van deze brief is bijgevoegd.

27 januari 2021 + 1 februari 2021	Individueel gesprek met 6 omwonende(n) bij betrokkenen thuis, voor individuele toelichting en uitleg van de voorgenomen ontwikkeling. Met name gericht op het bereiken van een oplossing voor de bezwaren van betrokkenen.
30 maart 2022	Bovnstaand overleg heeft geleid tot Individueel gesprek met omwonende(n) op kantoor SDO, voor het bespreken van een maatwerkoplossing en het intrekken van zienswijze(n).

Bijlage(n):

- Verslag 27 maart 2021, overlegronde 1
- Verslag 29 mei 2021, overlegronde 2
- Brief omgeving 23 december 2022, overlegronde 3

II. Verslag 27 maart 2021, overlegronde 1:

Verslag omliggende huizen Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

Locatie : Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

Aanwezig : [redacted] – Stijl Architectuur
[redacted] – Nouwe Makelaardij
[redacted] – S.D.O. Zwijndrecht B.V.
[redacted] – S.D.O. Zwijndrecht B.V.
[redacted] - eigenaar

Genodigde Gemeente: [redacted] – aanwezig
[redacted] – niet aanwezig

Datum : 27 maart 2021

In totaal zijn er 37 uitnodigingen verstuurd.
Opkomst: 30 personen (waarvan 1 telefonisch op maandag 29 maart jl.).
9 personen hebben de opmerkingen / suggesties op een lijst ingevuld en opgestuurd.

Opmerkingen: Het grootste gedeelte van de genodigde waren positief gestemd echter hadden twijfels over het toe te passen heisysteem en waren benieuwd hoe het terrein afgesloten gaat worden tijdens de bouw.
Antwoord: Wij hebben aangegeven dat voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden er een opname zal worden gemaakt van alle omliggende woningen en het heisysteem zal worden aangepast op de omgeving naar aanleiding van het advies van constructeur / funderingsadvies van de sondeerder en de CAR-verzekering.
Het terrein zal worden afgesloten door middel van een bouwhek en mogelijk camera bewaking.

Opmerkingen: Diverse omwonenden zijn bezorgd om de parkeeroverlast.
Antwoord: Wij hebben gemeld dat de parkeernorm op de doelgroep is afgestemd.

Opmerkingen: Er waren een aantal vragen hoe het regenwater zal worden afgevoerd.
Antwoord: Wij zullen niet boven de peilmaten van de huidige woningen gaan bouwen en er zal een waterdoorlatende laag op een verdiept gedeelte ter plaatse van de parkeerplaatsen worden aangelegd.

Opmerkingen: Het verdwijnen van de huidige beplanting / bomen. Dit was vooral een hekel punt van de [redacted] omdat ze minder privacy zouden hebben.
Antwoord: Wij hebben aangegeven om zoveel mogelijk groen, indien mogelijk, te laten staan, echter wat in de weg staat voor de bouwwerkzaamheden zal worden verwijderd en er worden bomen teruggeplaatst in het totale plan.

Opmerkingen: Er waren diverse bewoners die last hebben van de bomen en graag niet meer terug wilden hebben.
Antwoord: Op het binnenhofje worden nieuwe groenvoorzieningen en bomen gepland waar de omwonenden geen of weinig last van hebben.

Opmerkingen: Er zijn diverse mensen die gereageerd hebben op de erfafscheiding en het recht van overpad.
Antwoord: Wij hebben gemeld dat het kadaster alles komt inmeten en uitzetten en wij zullen zoveel mogelijk rekening houden met bestaande hekwerken / bebouwingen op de erfgrens en zonodig in onderling overleg bepalen wat eventueel vernieuwd moet worden. Het recht van overpad zal uiteraard in tact gehouden worden.

Opmerkingen: [redacted] heeft een probleem met zijn kastanjeboom tegen de erfgrens. En wil graag 3 mtr tuin bijkopen in verband met de vallende bladeren en overhangende takken.
Antwoord: Wij hebben aangegeven één en ander in overweging te nemen en dit eventueel schriftelijk vast te leggen voor de nieuwe kopers van de achterliggende woning.

Opmerkingen: [redacted] heeft er moeite mee dat hij achter nu een vrij uitzicht heeft en daar straks een woning komt te staan. Daarnaast vind hij het oprijpad naar de parkeerplaats / woningen toe bezwaarlijk.
Antwoord: Wij hebben afgesproken met deze meneer om de tafel te gaan zitten en een en ander te bespreken en kijken of we tot een oplossing kunnen komen.

Opmerkingen: Diverse omwonenden zijn bezorgd over de hoogte van de bouwwerken.
Antwoord: Wij hebben aangegeven dat de huidige bebouwing op circa 4 meter hoogte zit en de goothoogte van de nieuwe bebouwing op 3 meter komt. Het schuine dak heeft een nokhoogte van respectievelijk 7,20 mtr in het hofje en aan de Prinses Margrietstraat 8,15 mtr.

Opmerkingen: De mensen, vooral aan de Rotterdamseweg, waren bezorgd om de routing van het bouwverkeer.
Antwoord: Wij hebben aangegeven dat wij de route voor het bouwverkeer langs de navolgende wegen wil leiden: rijksweg A16, Langeweg, Swanendrift, Hoofdland, Rotterdamseweg naar de Prinses Margrietstraat. Echter kunnen wij dit niet garanderen aangezien de navigatiesystemen vaak hun eigen wegen bepalen.

Opmerkingen: Er zijn diverse mensen zeer enthousiast en wilden graag meer informatie over de woningen om eventueel tot koop over te gaan (3 omwonenden).

III. Verslag 29 mei 2021, overleg ronde 2:

Verslag ontwikkelingsplan Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

Datum	:	zaterdag 29 mei jl.
Locatie	:	Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht
Tijd	:	09.00 tot 11.30 uur
Genodigden	:	Prinses Margrietstraat 2 t/m 14
		Prinses Margrietstraat 21 t/m 29
		Prinses Beatrixstraat 15 t/m 35
		Rotterdamseweg 146 t/m 176
		Prinsessenpark 22
		[redacted] – Stijl Architectuur
		[redacted] – Nouwen Makelaardij
		[redacted] – Gemeente Zwijndrecht
		[redacted] – Gemeente Zwijndrecht

Wij hebben op zaterdag 29 mei jl. een tweede bijeenkomst georganiseerd met een aangepast plan naar aanleiding van de vraagstellingen / opmerkingen van de bijeenkomst van zaterdag 27 maart jl.. Een en ander coronaproof door het plannen van omwonenden in tijdsloten.

Doel van deze bijeenkomst was om na een inleiding door de gemeente en een uitleg van het gewijzigde ontwerp door de architect de bewoners hun vragen / opmerkingen kenbaar te maken zowel mondeling als schriftelijk zoals in de eerste bijeenkomst.

Samenvatting inleiding gemeente:
Aanleiding van de inleiding is het feit, dat door meerdere mensen gevraagd is hoe de gemeente tegenover het plan staat en welke positie de gemeente heeft.

Door de gemeente wordt ingegaan op het feit, dat de woningmarkt op slot zit. Er moet gebouwd worden om het woningtekort op te lossen. Vooral bouwen om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen. Ingezet wordt op de bouw van het middel dure en dure segment. Daarbij hebben zaken als duurzaamheid, klimaat adaptief en levensloopbestendig bouwen uitdrukkelijk de aandacht. De gemeente Zwijndrecht trekt samen op met de andere Drechtstedengemeenten.

Er is een autonome groei binnen de Drechtsteden van 8% tot 2031: circa 9.560-10.000 woningen. Daarnaast een inspanningsverplichting voor een extra 15.000 woningen als deelname om het landelijk woningtekort op te lossen. Totaal 25.000 woningen binnen de Drechtsteden .

Dit vergt voor alle gemeenten een grote inspanning om deze woningen gerealiseerd te krijgen.

Voor Zwijndrecht is er een complicerende factor, namelijk dat de gemeenteraad heeft bepaald dat nieuwbouw binnen de rode contour, dus binnen de huidige stedelijke grenzen, van Zwijndrecht moet plaatsvinden. Dit maakt het voldoen aan de bouwopgaaf extra moeilijk.

Dit betekent ook, dat de gemeente Zwijndrecht elk plan waar een ontwikkelaar/aannemer mee komt heel serieus op zijn merites bekijkt hoe past het stedenbouwkundig? Voldoet het aan de voorwaarden van duurzaamheid etc.

In het plan van de ontwikkeling van het perceel Prinses Margrietstraat 10 heeft deze stedenbouwkundige beoordeling plaatsgevonden. Het ruwe voorgestelde plan is stedenbouwkundig goed inpasbaar. Tevens kan voldaan worden aan aspecten van duurzaamheid, klimaat adaptief en levensloopbestendig bouwen. De woningen voldoen ook aan de gemeentelijke bouwopgaaf van middelduur en duur bouwen.

De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling van dit perceel tot woningbouw.

De gemeente is tevens blij met het initiatief van SDO om omwonenden te laten meedenken en meepraten over de inpassing en finetuning van het te realiseren bouwplan. De gemeente is ook blij met de aandacht die besteed wordt voor de handhaving van zoveel mogelijk bomen, alsmede de inzet op woningen met een relatief lage daklijn in plaats van 2 volwaardige verdiepingen met daarop nog een apart hellend dak.

Stedenbouwkundig past het huidig bouwplan en vormt het een verrijking van de buurt en het woningaanbod.

De positie van de gemeente is vooral toetsend.

De eerste stedenbouwkundige toets heeft reeds plaatsgevonden. Het gaat nu om de finetuning en de noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Hiervoor bestaat een bepaalde wettelijke procedure. Een procedure, die resulteert in een vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan door de gemeenteraad. Die vaststelling zal ergens begin volgend jaar plaatsvinden. Data zijn nog niet ingepland, omdat er eerst een voorontwerpbestemmingsplan gemaakt moet worden.

De gemeente Zwijndrecht hoopt, dat omwonenden zoveel mogelijk positieve input leveren om te komen tot een zo goed mogelijke invulling die aansluit bij hun wensen.

Samenvatting inleiding architect:
Het aangepaste ontwerp voor de locatie wordt aan de omwonenden gepresenteerd. De vorige keer waren er een aantal vragen en opmerkingen op het ontwerp en die hebben we waar mogelijk meegenomen in de plannen. Het uitgangspunt van het plan is hetzelfde gebleven, d.w.z. de bouw van in totaal 10 levensloopbestendige woningen; 2 direct aan de straat en 8 in een achterliggende hof, met een hoogte van 1 bouwlaag plus een schuine kap.
De aanpassingen en aanvullingen die wij gedaan hebben aan het plan zijn de volgende;

- De twee woningen direct aan de straat zijn tegen elkaar aan geschoven waardoor er aan de zijkanten naar de omliggende bebouwing toe meer ruimte ontstaat.
- Het toegangspad naar het hofje kon door deze aanpassing iets opschuiven zodat er ruimte ontstaat voor een kleine groenstrook aan de zijkant.
- De 8 woningen aan het hofje zijn iets smaller geworden waardoor er rondom de woningen meer

ruimte ontstaat. Door deze aanpassing is er aan de achterzijde van de woningen (richting de omliggende bebouwing) ca. 0,5 m. meer ruimte gekomen.
- Door deze aanpassing is de nokhoogte van deze woningen ook iets lager geworden. Deze is ca. 0,2 m. gedaald.
- De bestaande, te behouden bomen op het terrein en een aantal omliggende bomen zijn nu realistischer ingetekend conform de meest recente luchtfoto's in de nieuwe situatie en op de nieuwe 3D schetsen. De bomen moeten nog wel ingemeten en geïnventariseerd worden.

Vragen / opmerkingen:

Bomen/groen:

1) Er zijn bewoners die het bezwaarlijk vinden dat sommige bomen gerooid gaan worden, andere bewoners hebben last van deze bomen en willen graag dat deze gerooid worden.

   Reactie:
   Wij laten door een derde partij de bomen (dus niet de coniferen) inmeten en zullen dit spiegelen aan ons plan. De bomen die geen belemmering vormen voor het plan zullen zoveel mogelijk worden gespaard. Daarnaast zullen in het hofje in overleg met de gemeente in het kader van het compensatieplan nieuwe bomen worden geplaatst. Op het aangepaste plan staan de bomen getekend die waarschijnlijk geen invloed hebben op de bouw activiteiten en zullen worden gehandhaafd. Hetgeen betekent, dat het hofje een groen uiterlijk zal krijgen.

Erfgrens/erfafscheidingen:

2) Op de erfgrens van het perceel Prinses Margrietstraat 10 is een wisselend beeld te zien, dit varieert van bijgebouwen tot groene begrenzing, daarnaast is er nog een toegangspad aan de Prinses Beatrixstraat voor de bewoners dat hun eigendom is en wat in het verleden niet correct is afgezet met een hekwerk door de huidige eigenaar van de Prinses Margrietstraat 10 volgens deze bewoners.

   Reactie:
   Het Kadaster zal de erfgrenzen vastleggen en zal één en ander in kaart brengen waar de perceelgrenzen liggen in verband met eigendomsgrenzen. Wij zullen in een later stadium, indien van toepassing, een overleg hebben met de desbetreffende bewoners hoe we om kunnen gaan met het behoud van de huidige / eventuele nieuwe erfafscheidingen. En eventueel behoud van huidige groene inkleding langs de erfgrens van het huidig perceel Prinses Margrietstraat 10.

Schade als gevolg van bouw (incl. heien):

3) Schade aan woningen in verband met bouw activiteiten met als eventueel gevolg schade aan de woningen. Vooral door de bewoners aan de Rotterdamseweg zijde aangevoerd, omdat woningen aldaar niet zijn onderheid.

   Reactie:
   Voor aanvraag van de bouwactiviteiten zal er door een onafhankelijk bureau een woning inspectie worden uitgevoerd, een zogenaamde nul-meting. Dit zal zowel schriftelijk als fotografisch, worden vastgelegd en gedeeld met de desbetreffende bewoner.
   Dit geldt uiteraard voor de bewoners aangrenzend aan het bouwperceel. Bewoners kunnen ook zelf een dergelijke rapportage/nul meting aanleggen en vooraf vergelijken

met de resultaten van het onafhankelijk bureau.

Op het werk zal een CAR-verzekering worden afgesloten. De verzekeringsmaatschappij kan mede bepalen welke woningen persé moeten worden vastgelegd, daarnaast zullen zij ook adviseren over het te gebruiken heisysteem.

Onze uitgangspositie zal zijn trillingsarm te heien. Dit kan in de vorm van een stalen buispaal of een schroefinjectiepaal. Dit zal door de constructeur van het project moeten worden bepaald.

Schade aan omringende woningen als gevolg van het bouwen (incl. heiwerk) valt onder CAR-verzekering.

Parkeren:

4) Door veel bewoners is geventileerd dat het parkeren nu al een probleem is. Hoe gaat de gemeente en projectontwikkelaar hier mee om aangezien er maar 1 parkeerplaats per woning is aangegeven in het plan.

Reactie:
Voor de 8 woningen in het hofje zijn inderdaad 8 parkeerplaatsen opgenomen. De woningen aan de Prinses Margrietstraat zijde kunnen 2 auto's voor hun woning parkeren. De Gemeente zal één en ander na verdere planontwikkeling de parkeerdruk en verkeersbewegingen verder inventariseren en uitwerken in hun parkeerbeleid. Indien noodzakelijk zal de gemeente de parkeervoorzieningen in de wijk aanpassen.

Verkeersveiligheid tijdens de bouw:

5) Sommige bewoners maken zich zorgen om de verkeersveiligheid in de wijk en het vrachtverkeer door de wijk en over de Rotterdamseweg richting de Koninginneweg.

Reactie:
Wij zullen een bouwrouting kenbaar maken bij onze leveranciers en onderaannemers en de bouwroute te volgen vanaf de Rijksweg A16 over de Langeweg, richting Eemstein / Zonnestein en via het Hoofdland / Rotterdamseweg ter hoogte van Prinsessenpark en vervolgens rechtsaf richting de Prinses Margrietstraat te volgen.
Dit om zo min mogelijk verkeersactiviteiten via de wijk of het oude gedeelte van de Rotterdamseweg te hebben.

Planschade:

6) Sommige bewoners menen, dat nieuwbouw op het perceel Prinses Margrietstraat 10 een negatief effect zal hebben op de waarde van hun woningen.

Reactie:
Dit is een veelvoorkomende vraag bij de herontwikkeling van gebieden voor bijvoorbeeld woningbouw. Een dergelijke waardedaling van onroerend goed staat bekend onder de naam Planschade. De wetgeving (momenteel de Wet ruimtelijke ordening en per 1 juli 2022 de Omgevingswet) kent hiervoor een afzonderlijke regeling. Ook de gemeente Zwijndrecht heeft hiervoor een aparte Planschadeverordening. Een verzoek om

planschade moet worden ingediend binnen 5 jaar nadat het besluit waardoor planschade wordt veroorzaak onherroepelijk (=definitief) is geworden.
U moet daartoe een standaard planschadeformulier invullen gericht aan de Burgemeester & Wethouders. In deze brief moet u aangeven waarom / op basis waarvan u denkt dat uw woning minder waard is geworden en bij voorkeur hoeveel. In geval van objectieve vaststelling van planschade, die niet voorzienbaar was en niet op andere wijze wordt vergoed, wordt deze vergoed. Hierbij geldt altijd een minimumpercentage van 2% als normaal maatschappelijk risico voor de eigenaar/aanvrager. In stedelijke gebieden kan dit percentage oplopen naar 5%.

Opmerking: het is belangrijk om vóór de indiening van een planschadeformulier zich in redelijkheid af te vragen of de wijziging daadwerkelijk heeft geleid tot een waardevermindering of dat er mogelijk zelfs sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige bebouwing.

Betaling planschade:

7) Sommige bewoners verwijzen naar de gebrekkige herstelbetalingen door de NAM in Groningen. En trekken de betaling door de gemeente Zwijndrecht in twijfel.

Reactie:
De gemeente geeft aan niets met deze opmerking te kunnen doen. Hoe andere organisaties en bedrijven hun schades afwikkelen kan de gemeente Zwijndrecht niet worden aangerekend.
De gemeente is duidelijk in zijn reactie: als de gemeente Zwijndrecht schadeplichtig is beoordeeld, dan wordt het schadeplichtig bedrag betaald. De gemeente Zwijndrecht komt zijn verplichtingen na.

Vrij uitzicht:

8) Sommige bewoners pleiten voor het behoud van een vrij uitzicht.

Reactie:
Een vrij uitzicht klinkt leuk, maar in de praktijk bestaat een vrij uitzicht niet. Zeker in een verstedelijkte omgeving. Je kijkt altijd wel ergens tegen aan. De voorgenomen bouw van de woningen op het perceel Prinses Margrietstraat 10 zal waarschijnlijk iets toevoegen aan dit uitzicht. Gelet op de voorgenomen lage daklijn (nokhoogte 7 m.), de vergrote afstand tot de erfgrens en de grote achtertuinen bij de bestaande woningen en de aanwezigheid van vele schuttingen, schuurtjes etc. maakt dat dit uitzicht in veel gevallen niet persé wordt verslechterd. Integendeel. In het kader van mitigerende maatregelen, die in samenspraak kunnen worden bepaald kan dit vrij uitzicht mogelijk zelfs verbeteren.

Voorkomen wateroverlast:

9) Sommige bewoners vrezen voor wateroverlast als mogelijk gevolg van de nieuwbouw.

Reactie:
In het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie wordt voor de bouw onderzocht hoe dit op het perceel vorm kan worden gegeven. Het schoon hemelwater zal moeten infiltreren in de bodem van het te ontwikkelen perceel. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden aanwezig, zoals bijv. het aanbrengen van grindkoffers, de realisatie van

wadi's rondom het perceel.
Het erf rond de nieuwbouw zal in ieder geval niet worden verhoogd ten opzichte van de reeds bestaande naburige erven.

Indien er nog vragen zijn dan kunt u deze altijd nog stellen per mail ([redacted]@sdozwijndrecht.nl).

Cc.: - Prinses Margrietstraat 2 t/m 14

- Prinses Margrietstraat 21 t/m 29
- Prinses Beatrixstraat 15 t/m 35
- Rotterdamseweg 146 t/m 176
- Prinsessenpark 22
- [redacted] – Stijl Architectuur
- [redacted] – Nouwen Makelaardij
- [redacted] – Gemeente Zwijndrecht
- [redacted] – Gemeente Zwijndrecht

IV. Brief omgeving 23 december 2022, overlegronde 3:

Aan de bewoners van:
Prinses Margrietstraat 2 t/m 14
Prinses Margrietstraat 21 t/m 29
Prinses Beatrixstraat 15 t/m 35
Rotterdamseweg 146 t/m 176
Prinsessenpark 22

Onderwerp:
3e participatiemoment in het kader van de herontwikkeling van het perceel Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

Datum: 23 december 2021

Beste mensen,

In de voorbereiding van de herontwikkeling van het perceel Prinses Margrietstraat 10 hebben wij zaterdag 29 mei 2021 de 2e participatiebijeenkomst met elkaar gehad. Met deze brief willen wij jullie graag informeren over wat wij als initiatiefnemer met jullie vragen en opmerkingen hebben gedaan. Voor de volledigheid hebben wij het verslag van deze bijeenkomst nogmaals als bijlage toegevoegd aan deze brief. Tijdens de bijeenkomst van 29 mei zijn meerdere vragen gesteld en ook opmerkingen geplaatst. Wij gaan hier puntsgewijs op in:

1. **Bomen/groen**
   Inmiddels zijn alle bomen binnen het plangebied ingemeten. Anders dan aangegeven tijdens de 2e participatiebijeenkomst zijn ook de coniferen als bomen ingemeten. In het informatieboek van architect Stijl d.d. 22-12-2021, dat als bijlage aan deze brief is toegevoegd, is de bomenbalans opgenomen. Deze balans toont het resultaat van deze inmeting. Ook is aangegeven welke bestaande bomen passen binnen het bouwplan en daarom behouden kunnen worden. Dit zijn 10 bomen. De andere bomen (aangeduid met een rode cirkel) zullen in verband met de werkzaamheden worden gekapt. Zij worden in overleg met de groendeskundige van de gemeente Zwijndrecht binnen het plangebied gecompenseerd. De bomenbalans toont op welke plekken binnen het plangebied de nieuwe bomen (aangeduid met een blauwe cirkel) en coniferenhaag (aangeduid met blauwe stippellijn) worden aangeplant. Per saldo zal er voor en na de herontwikkeling sprake zijn van een gelijkblijvend aantal bomen, maar zal het karakter van het groen kwalitatief hoger zijn. Bij dit bomenplan is vanzelfsprekend nog geen rekening gehouden met eventuele extra aanplant van bomen in de privétuinen door de toekomstige bewoners.

2. **Erfgrens/erfafscheidingen**
   Inmiddels zijn de perceelsgrenzen ingemeten door het Kadaster. In januari 2022 zal SDO met de betreffende bewoners een overleg inplannen om onder meer te bespreken hoe om te gaan met het behoud van de huidige of eventuele nieuwe erfafscheiding, alsmede het eventuele behoud van groen langs de erfgrens van het huidige perceel Prinses Margrietstraat 10.

3. **Schade als gevolg van bouw (incl. heien)**
   Als initiatiefnemer streeft SDO er naar om schade als gevolg van de bouw te voorkomen. Daarnaast sluit SDO een verplichte CAR-verzekering af voor eventuele schade die mogelijk kan ontstaan door heiwerkzaamheden. Om te kunnen bepalen of achteraf toch onverhoopt schade is ontstaan door de heiwerkzaamheden, zal vooraf een zogenaamde nulmeting worden uitgevoerd door een onafhankelijk expertise-bureau. Op dit moment is nog niet bekend wanneer deze nul-meting zal worden uitgevoerd. Dit is mede afhankelijk van de doorlooptijd van het bestemmingsplan. SDO zal met het opnemend bureau afspreken, dat elke bewoner gratis de beschikking krijgt over het digitale bestand van zijn woning, zodat er een objectief beeld is van de situatie voor en na de bouw.

Parkeren
Het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan 2020. Belangrijk is dat de normen van het CROW gevolgd worden voor de berekening van de huidige en de toekomstige parkeerbehoefte en dat de parkeeroplossing bij nieuwe ontwikkelingen zoveel als mogelijk op eigen terrein moet plaatsvinden. Daarbij wordt ook bezien of het openbaar gebied in de directe omgeving nog over voldoende restcapaciteit beschikt.

De parkeernorm voor een vrijstaande woning bedraagt 2,2 parkeerplaatsen per woning;De parkeernorm voor een zogenaamde twee-onder-een-kapwoning bedraagt 1,8 parkeerplaatsen per woning;De parkeernorm voor winkelruimte bedraagt 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloer oppervlakte (bvo).

In de navolgende tabel is de parkeersituatie van de huidige en de toekomstige situatie berekend.

Functie	**CROW-groep**	**Parkeernorm (schil centrum, matig stedelijk)**	**Aantal**	**Totaal parkeerplaatsen**
Huidige situatie				
Woning	Vrijstaande woning	2,2 pp (incl. bezoekers)	1	2,2
Winkelruimte	Buurtsuper/groenteboer	2,7 pp per 100m2 bvo (gemiddeld)	380 m2 bvo	10,3
			Totaal huidige situatie	**12,5**
Toekomstige situatie				
Woning	Twee-onder-een-kap	1,8 pp (incl. bezoekers) (gemiddeld)	10	18
			Totaal toekomstige situatie	**18**

In de **huidige planologische situatie** (wonen + winkelruimte) bedraagt de parkeerbehoefte **12,5** parkeerplaatsen. Bij de winkel zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig. De resterende parkeercapaciteit van 10,5 parkeerplaatsen heeft in het openbaar gebied vorm gekregen. (Die zijn reeds aanwezig).

In de **toekomstige planologische situatie** zijn in totaal **18** parkeerplaatsen nodig. Binnen het plangebied zelf worden (8+2=) 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 8 parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied opgevangen. Immers, daar zijn reeds 10,5 parkeerplaatsen voor de huidige planologische situatie aanwezig (woning + groentewinkel). Op basis van de normstelling neemt de parkeerdruk in het openbaar gebied daardoor af met 2,5 parkeerplaats.

Vanuit de omgeving is de zorg geuit, dat de ontwikkeling kan leiden tot een te hoge parkeerdruk in de Prinses Margrietstraat, waardoor de huidige bewoners hun auto niet meer kunnen parkeren. Om dit te onderzoeken is recent een parkeerdrukmeting uitgevoerd door een onafhankelijk

gecertificeerd bureau (zie bijlage Parkeeronderzoek, Parkeerbalans gebied 52, Zwijndrecht van De Jong Civiel). In deze meting is op verschillende momenten geobserveerd hoeveel vrije parkeerplaatsen er in het openbaar gebied beschikbaar zijn.

Ter hoogte van het plangebied (Prinses Margrietstraat) zijn 18 openbare parkeerplaatsen aanwezig. In navolgende tabel is aan het hand van de resultaten uit het onderzoek per observatiemoment aangegeven hoeveel van deze 18 parkeerplaatsen niet in gebruik waren.

Observatiemoment	**Niet bezet**
Zaterdagmiddag 4-9-2021 tussen 14.00-15.00 uur	14
Zaterdagnacht 4-9-2021 tussen 23.30-0.30 uur	10
Dinsdagnacht 7-9-2021 tussen 23.30-0.30 uur	10
Donderdagnacht 9-9-2021 tussen 23.30-0.30 uur	11

Dit ondersteunt de voorgaande berekening van de benodigde parkeercapaciteit.

5. Verkeersveiligheid tijdens de bouw

SDO zal invulling geven aan de toezegging om bij leveranciers en onderaannemers een route voor bouwverkeer kenbaar te maken om zodoende zo min mogelijk verkeersactiviteiten via de wijk of het oude gedeelte van de Rotterdamseweg te krijgen.

6. Planschade

Op basis van de gemeentelijke Planschadeverordening/Nadeelcompensatieverordening kan iedereen die meent dat hij schade leidt als gevolg van de herontwikkeling van het gebied een verzoek tot planschade indienen. Dat is echter pas aan de orde vanaf het moment dat het nieuwe bestemmingsplan definitief door de gemeenteraad is vastgesteld. Zo'n verzoek tot planschade moet dan wel binnen vijf jaar na die vaststellingsdatum worden ingediend.

7. Betaling planschade

De gemeente Zwijndrecht heeft de toezegging gedaan dat een schadeplichtig bedrag wordt betaald, indien de gemeente als schadeplichtig is beoordeeld door een onafhankelijk deskundige ingevolge de Planschadeverordening/Nadeelcompensatieverordening, respectievelijk de Nederlandse rechter.

8. Vrij uitzicht

Op basis van eerdere reacties uit de omgeving is het plan reeds aangepast, waarbij onder andere de daklijn van de nieuwe woningen is verlaagd tot een nokhoogte van maximaal 7 meter. Voor enkele woningen is bovendien opgenomen dat een deel aan de achterzijde als één bouwlaag met ‘plat dak’ moet worden uitgevoerd.

9. Voorkomen wateroverlast

Het verhard oppervlak zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling met 30 m² afnemen. Alle verhardingen in het plangebied worden uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen, zodat het hemelwater volledig kan inzijgen in de bodem. Met betrekking tot de particuliere tuinen binnen het plangebied wordt in de koopovereenkomst opgenomen, dat geen verhard oppervlak is toegestaan. Indien verhard oppervlak is gewenst, moet deze verplicht worden uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding. Zoals gezegd betekent dit, dat er per saldo sprake is van een afname van verhard oppervlak van 30 m² ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is SDO op eigen initiatief voornemens om een wadi aan te leggen in de groene binnenruimte en/of onder de parkeerplaatsen, zodat in het geval van een grote stortbui

het hemelwater binnen het plangebied kan worden opgevangen.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen, opmerkingen en/of suggesties hebben, dan horen wij dat natuurlijk graag. U kunt een mail sturen naar [redacted]@sdozwijndrecht.nl

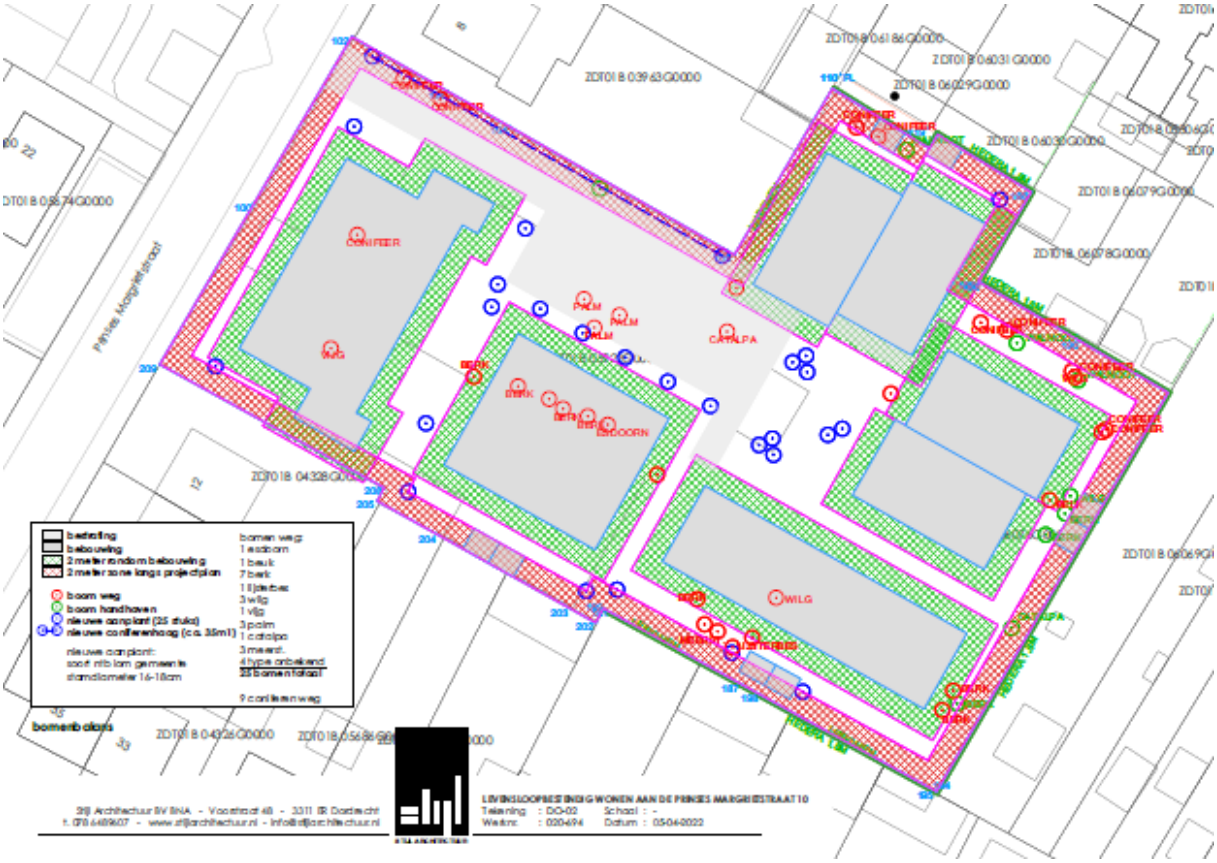
Met vriendelijke groet,

S.D.O. Zwijndrecht B.V.
[redacted]

Bijlage(n):
- A3 Informatieboekje Levensloopbestendig wonen aan de Prinses Margrietstraat 10, Stijl architectuur, d.d. 22-12-2021
- Parkeeronderzoek, Parkeerbalans gebied 52, Zwijndrecht, De Jong Civiel d.d. 21-09-2021
- Verslag 29 mei 2021

Cc.:
- Prinses Margrietstraat 2 t/m 14
- Prinses Margrietstraat 21 t/m 29
- Prinses Beatrixstraat 15 t/m 35
- Rotterdamseweg 146 t/m 176
- Prinsessenpark 22
- [redacted] – Stijl Architectuur
- [redacted] – Nouwen Makelaardij
- [redacted] – Gemeente Zwijndrecht
- [redacted] – Gemeente Zwijndrecht

7. Boomcompensatieplan



Te kappen/gekapte bomen (met rode stip aangeduid op tekening):

- 1 stuks Esdoorn;
- 1 stuks Beuk;
- 7 stuks Berk;
- 1 stuks Lijsterbes;
- 3 stuks Wilgen;
- 1 stuks Vijg;
- 3 stuks Palmen;
- 1 stuks Catalpa;
- 3 stuks Meerstammig onbekend
- 4 stuks Onbekend.

Totaal: 25 bomen kappen/gekapt

Nieuwe situatie:

- Te handhaven bomen staan met groene stip aangeduid op tekening;
- Nieuwe boomaanplant, met blauwe stip aangeduid op tekening, met stamdiameter 16-18 cm. (niet betrekking hebbende op coniferen) op hoogte 1.50 m:
    - Nieuwe coniferenhaag, met lengte van 35 m;
    - Acer negundo/Vederesdoorn;
    - Acer saccharinum/Suikeresdoorn;
    - Alnus glutinosa/Zwarte els;
    - Alnus incana/Grijze els;
    - Betula nigra/Zwarte berk;
    - Betula pubescens/Zachte berk;
    - Fraxinus pennsylvanica/Groene es;
    - Ginkgo biloba/Japanse notenboom;
    - Metasequoia/Watercipres;
    - Platanus occidentalis/Westerse plataan;
    - Quercus palustris/Wintereik;
    - Salix alba/Schietwilg;
    - Salix caprea/Waterwilg;
    - Taxodium distichum/Moerascipres;

  Er worden 14 verschillende soorten bomen aangeplant tot in totaal 25 nieuwe bomen.

  De plaatsing en plaatsbepaling van de bomen zal na afronding van de bouwwerkzaamheden in overleg geschieden met Team Groen van de gemeente Zwijndrecht.

BOMEN VOOR KLIMAATADAPTATIE & BIODIVERSITEIT

Legenda: (i) = inheems, (G) = wintergroen. Blauw: klimaatadaptief. Groen: biodiversiteit (I = Insecten, V = Vogels, Z = Zoogdieren). v = geschikt, + = zeer geschikt.

NAAM (wetenschappelijk)	NAAM (Nederlands)	BEPERKEN HITTESTRESS	INTERCEPTIE NEERSLAG	DROOGTE TOLERANT	NATTE PERIODE TOLERANT	ECOLOGISCHE WAARDE	
Acer campestre (i)	Spaanse aak/ veldesdoorn	v	v	v +		v +	(I)
Acer negundo	Vederesdoorn	v +	v	v	v		
Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	v +	v	v		v +	(I)
Acer saccharinum	Suikeresdoorn	v +	v	v	v	v +	(I)
Aesculus hippocastanum	Witte paardenkastanje	v +	v	v		v +	(I)
Alnus glutinosa (i)	Zwarte els	v	v	v	v	v +	(I)
Alnus incana (i)	Grijze els	v	v	v	v	v +	(I)
Amelanchier arborea/	Krentenboompje	v		v		v +	(I,V)
Betula nigra	Zwarte berk	v	v	v	v	v	(I,V)
Betula pendula (i)	Ruwe berk	v	v	v		v	(I,V)
Betula pubescens (i)	Zachte berk	v	v	v	v	v	(I,V)
Betula utilis	Himalayaberk	v		v		v	(I,V)
Carpinus betulus (i)	Haagbeuk	v	v	v		v	(I,V)
Castanea sativa	Tamme kastanje	v +	v	v		v +	(I)
Catalpa bignonioides	Groene trompetboom	v		v		v +	(I)
Celtis australis	Europese netelboom	v	v	v		v	(I)
Celtis occidentalis	Zwepenboom	v	v	v		v	(V)
Cercis siliquastrum	Judasboom	v	v	v		v +	(I)
Cornus mas (i)	Gele kornoelje	v	v	v		v +	(I,V)
Corylus avellana (i)	Hazelaar	v	v	v		v	(I, Z)
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	v	v	v		v +	(I,V)
Crataegus laevigata (i)	Tweestijlige meidoorn	v	v	v		v +	(I,V)
Fagus sylvatica (i)	Beuk	v +	v	v		v	(I,V)
Fraxinus excelsior (i)	Es	v +	v	v		v	(I,V)
Fraxinus ornus	Pluimes	v	v	v		v +	(I,V)
Fraxinus pennsylvanica	Groene es	v		v	v	v	(I,V)
Ginkgo biloba	Japanse notenboom	v	v	v	v	v	(I)
Gleditsia triacanthos var.	Valse christusdoorn	v	v	v +		v +	(I)
Ilex aquifolium (i) (G)	hulst	v	v	v		v +	(I,V)
Juglans nigra	Zwarte walnoot	v +	v	v		v	(V)
Juglans regia	Walnoot of okkernoot	v +	v	v		v	(I)
Juniperus communis (i) (G)	Jeneverbes			v +		v	(V)
Koelreuteria paniculata	Chinese vernisboom	v		v +		v +	(I)
Liriodendron tulipifera	Tulpenboom	v +	v			v +	(I)

referentie: Groen in de stad. Toelichting soortentabel WUR. https://edepot.wur.nl/460540

NAAM (wetenschappelijk)	NAAM (Nederlands)	BEPERKEN HITTESTRESS	INTERCEPTIE NEERSLAG	DROOGTE TOLERANT	NATTE PERIODE TOLERANT	ECOLOGISCHE WAARDE	
Malus sylvestris (i)	Wilde appel	v	v			v +	(I,V)
Metasequoia	Watercipres	v		v	v	v	(I)
Morus alba	Witte moerbei	v	v			v	(V, Z)
Paulownia tomentosa	Keizersboom	v	v	v		v	(I)
Picea abies (G)	Fijnspar	v	v +			v +	(I,V)
Pinus sylvestris (i) (G)	Grove den	v	v	v		v	(I,V)
Platanus occidentalis	Westerse plataan	v +	v	v	v	v	(V)
Populus alba	Witte abeel	v +	v			v	(V)
Populus nigra (i)	Zwarte populier	v +	v	v		v	(I,V)
Populus tremula (i)	Ratelpopulier	v +	v	v +		v +	(I,V)
Populus x canescens	Grauwe abeel	v +	v	v		v +	(I)
Prunus avium (i)	Zoete kers	v +	v			v +	(I,V)
Prunus spinosa (i)	Sleedoorn	v				v +	(I,V)
Pyrus pyraster (i)	Wilde peer			v +		v +	(I,V)
Quercus frainetto	Hongaarse eik	v +	v	v		v +	(I,V)
Quercus ilex (G)	Kurkeik	v	v	v		v	(V)
Quercus palustris	Moeraseik	v +			v	v +	(I,V)
Quercus petraea (i)	Wintereik	v +	v	v +		v +	(I)
Quercus rubra	Amerikaanse eik						
Quercus robur (i)	Zomereik	v +	v	v		v +	(I,V)
Rhamnus cathartica (i)	Wegedoorn					v +	(I,V)
Rhamnus frangula (i)	Vuilboom of sporkehout					v +	(I,V)
Robinia pseudoacacia	Robinia, schijnacacia	v	v	v +		v +	(I,V)
Salix alba (i)	Schietwilg	v +	v	v	v	v +	(I)
Salix caprea (i)	Waterwilg	v	v		v	v +	(I)
Sambucus nigra (i)	Gewone vlier	v	v	v		v	(I,V)
Sophora japonica	Honingboom	v		v +		v +	(I)
Sorbus aucuparia (i)	Wilde lijsterbes	v	v	v		v	(I,V)
Sorbus v thuringiaca	Gedeelde lijsterbes	v		v +		v	(I)
Tamarix gallica	Tamarisk	v	v			v	(V)
Taxodium distichum	Moerascipres	v	v	v	v		
Taxus baccata (i) (G)	Taxus of venijnboom	v	v			v	(I,V)
Tilia cordata (i)	Winterlinde	v +	v	v +		v +	(I)
Tilia x europaea 'Euchlora'	Krimlinde	v +	v			v +	(I)
Tilia platyphyllos (i)	Zomerlinde	v +	v			v +	(I)
Ulmus glabra (i)	Ruwe iep of bergiep			v +		v	(I)
Ulmus laevis (i)	Fladderiep	v +				v	(I)
Ulmus minor (i)	Gladde iep	v-v +		v		v	(I)
Viburnum lantana (i)	wollige sneeuwbal					v	(I,V)

referentie: Groen in de stad. Toelichting soortentabel WUR. https://edepot.wur.nl/460540