

Notitie zienswijzen

Onderdeel uitmakend van bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage'

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage heeft van 29 december 2023 t/m 8 februari 2024 (6 weken) ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Na de zienswijzentermijn beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen worden hierin nadrukkelijk meegenomen. De voorliggende notitie zienswijze zal worden toegezonden aan de indieners van de zienswijzen en elektronisch beschikbaar worden gesteld. Deze notitie maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Brug, het Gemeenteblad (voorheen Staatscourant) en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover geïnformeerd. Het bestemmingsplan zal daarnaast beschikbaar worden gesteld via de landelijke website 'regels op de kaart'.

2. ZIENSWIJZEN

Tijdens de ter inzage legging bestond voor een ieder de mogelijkheid open zienswijzen kenbaar te maken. Hierop zijn 13 zienswijzen ingediend, waarvan een door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. De gegevens van de overige reclamanten zijn niet openbaar.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van alle ingediende zienswijzen.

Nr.	Indieningsdatum	Via	Type zienswijze	Reactie
1	13 februari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.1
2	04 februari 2024	Per post	Individuele zienswijze	Zie 3.2
3	07 februari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.3
4	06 februari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.4
5	05 februari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.5
6	04 februari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.6
7	04 februari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.7
8	03 februari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.8
9	03 februari 2024 (2x, gelijke zienswijze)	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.9
10	29 januari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.10
11	26 januari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.11
12	25 januari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.12
13	24 januari 2024	Per post	Zienswijze GS provincie Zuid-Holland	Zie 3.13

Elke zienswijze is compleet ingevoegd (eventueel geanonimiseerd). Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie (en de conclusie) van de gemeente weergegeven.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Zwijndrecht. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

3. INDIVIDUELE BEHANDELING ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente. De zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. De beantwoording is cursief weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven in hoeverre en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

3.1 Zienswijze 1 **ontvangstdatum zienswijze: 13 februari 2024**

3.1.1 Inhoud zienswijze 1

Geachte gemeente,

Via dit bericht willen wij bezwaar maken op de plannen voor het bouwen van 3 woontorens bij de Passage zoals deze nu zijn.

In de huidige situatie staat er voldoende druk op parkeerplekken. Door een deel van de parkeerplekken weg te nemen (parkeerterrein bij de Aldi) en daar woningen te bouwen wordt dit een probleem. In de huidige situatie komt het al regelmatig voor dat er auto's foutief geparkeerd staan voor de uitritten van de woningen waardoor er geen vrije doorgang is voor bewoners. Er komen veel nieuwe woningen bij en, zoals het in dit plan staat, maar slechts een paar nieuwe parkeerplekken. Dit zal naar onze mening leiden tot een zeer ongewenste situatie. Het lijkt erop dat hier onvoldoende over is nagedacht.

Het plan om van de groene zones aan de Van Ruisdaelstraat parkeerplekken te maken is echter het probleem dat ons meer raakt. Deze groene zones zijn nog maar net aangelegd door de gemeente om te zorgen dat de woningen aan de Van Ruisdaelstraat voldoende afwatering hebben bij hevige regenbuien. Zoals u wellicht bekend staat is er bij het bouwen van deze woningen een bouwfout gemaakt waardoor de woningen veel te laag liggen en onredelijk veel risico leiden bij hevige regenval. Na lang onderhandelen heeft dat geleid tot een totaalpakket van maatregelen (plaatsing extra kolken, afzonderlijke rioolbus voor regenwater, aanbrengen van drempels en het aanleggen van grote groenperken) om dit probleem te verminderen. Deze groene zones verlagen de druk op afwatering en zijn essentieel. Wanneer deze nu direct weer weggaan is het oude probleem terug en naar onze mening moet er dan een andere oplossing komen. Een onafhankelijk bureau zal dan opnieuw moeten vaststellen of er voldoende maatregelen genomen worden om de bouwfout te neutraliseren.

Door dit plan zo voor te leggen neemt ons vertrouwen in de gemeente af. Blijkbaar is er geen overzicht van waar zij mee bezig is, anders was er wel een alternatief voor de groene zones en hun functie voorgelegd en was er beter nagedacht waar al deze nieuwe bewoners hun auto kunnen parkeren.

3.1.2 Gemeentelijke reactie zienswijze 1

a. *Te weinig parkeerplaatsen*

Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) van Zwijndrecht gaat uit het van het zogenaamde STOMP-principe. Dit principe gaat ervan uit dat in de fysieke leefomgeving er volgens een bepaalde volgorde gekeken moet worden naar mobiliteitsbehoeften. Eerst wordt er gekeken naar de behoefte aan verplaatsing als voetganger en als laatste naar de behoefte als automobilist.

Conform het GVVP wordt vervolgens eerst inzicht verkregen naar de benodigde omvang van het aantal parkeerplaatsen. Daarbij wordt gekeken wat er verandert in het plangebied ten gevolge van de ontwikkeling. Als er in de bestaande situatie geen bestaande parkeerexcessen zijn en de nieuwe bebouwing qua oppervlakte, aantal, functie of doelgroep niet verandert, er geen reden is om de openbare ruimte aan te passen volgens de dan geldende parkeernormen en hoeven er geen aanvullende maatregelen getroffen te worden ten opzichte van de bestaande situatie. In dit geval is er sprake van een verandering van functies en is met parkeerbalans de parkeerbehoefte in beeld gebracht. Door sloop van delen van de Passage neemt de parkeerbehoefte in eerste instantie af met 31 parkeerplaatsen. Door de bouw van het project neemt de parkeerbehoefte daarna weer toe met 81 parkeerplaatsen (normatief tekort van 50 parkeerplaatsen). Na toepassing van dubbelgebruik (functies geven op verschillende momenten parkeerdruk) bedraagt de daadwerkelijke extra parkeerbehoefte op het drukste moment (koopavond) 38 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie zijn in het plangebied 13 langspaarkeerplaatsen in het westelijk deel van de Van Ruisdaelstraat, 19 parkeerplaatsen aan de Vijverweg en 69 parkeerplaatsen aan het Wagenveld aanwezig (totaal 101 parkeerplaatsen). In het concept inrichtingsplan voor de nieuwe situatie zijn 102 parkeerplaatsen getekend, waarvan 3 plaatsen zijn gereserveerd voor deelmobiliteit. Door het inzetten op deelmobiliteit mogen deze 3 plaatsen gelijk worden gesteld aan 15 reguliere parkeerplaatsen. Hierdoor staat de uiteindelijke parkeermogelijkheid gelijk aan 117 parkeerplaatsen.

Van het tekort van 38 parkeerplaatsen kunnen 16 plaatsen in het plan worden opgevangen. In de direct omgeving van de Passage zijn verschillende parkeertellingen uitgevoerd in de periode tussen 18 en 23 maart 2023 (zie de parkeerdrukmeting bijgevoegd als Bijlage 5). Hieruit blijkt dat de parkeerdruk binnen het parkeerbalansgebied maximaal 73% is. Dit mag conform het GVVP oplopen tot 90%, hetgeen neerkomt op een reductie van 39 parkeervakken. Deze parkeervakken worden als saldering ingezet voor de ontwikkeling van de Passage waardoor in het parkeerbalansgebied de 90% bezettingsgraad bereikt die in het GVVP is vastgesteld als doel in de gemeente. Dit alles betekent dat de extra vraag naar de 22 parkeerplaatsen ruim in de directe omgeving kan worden opgevangen.

b. Groenzones Van Ruisdaelstraat

In het oorspronkelijke plan was bedacht om extra parkeervakken te maken aan de Van Ruisdaelstraat voor de grondgebonden woningen. Naar aanleiding van de zienswijze is besloten om de inrichting van de openbare ruimte aan de voorzijde van de genoemde woningen niet te wijzigen en de hierdoor vervallen parkeerplaatsen binnen het ontwerp van het Wagenveld en het westelijk deel van de Van Ruisdaelstraat toe te voegen. Dit leidt tot een aanpassing van de tekening in de toelichting (figuur 7).

3.1.3 Gemeentelijke reactie zienswijze 1

De ingebrachte zienswijze onder b geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De tekening van de inrichting van de buitenruimte zoals opgenomen in paragraaf 6.3.2 van de toelichting (figuur 6-1) is aangepast.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren en de toelichting hierop aanpassen.

3.2 Zienswijze 2 ontvangstdatum zienswijze: 07 februari 2024

3.2.1 Inhoud zienswijze 2

Bezwaarschrift voor de bouwplannen
aan de Passage in Zwijndrecht

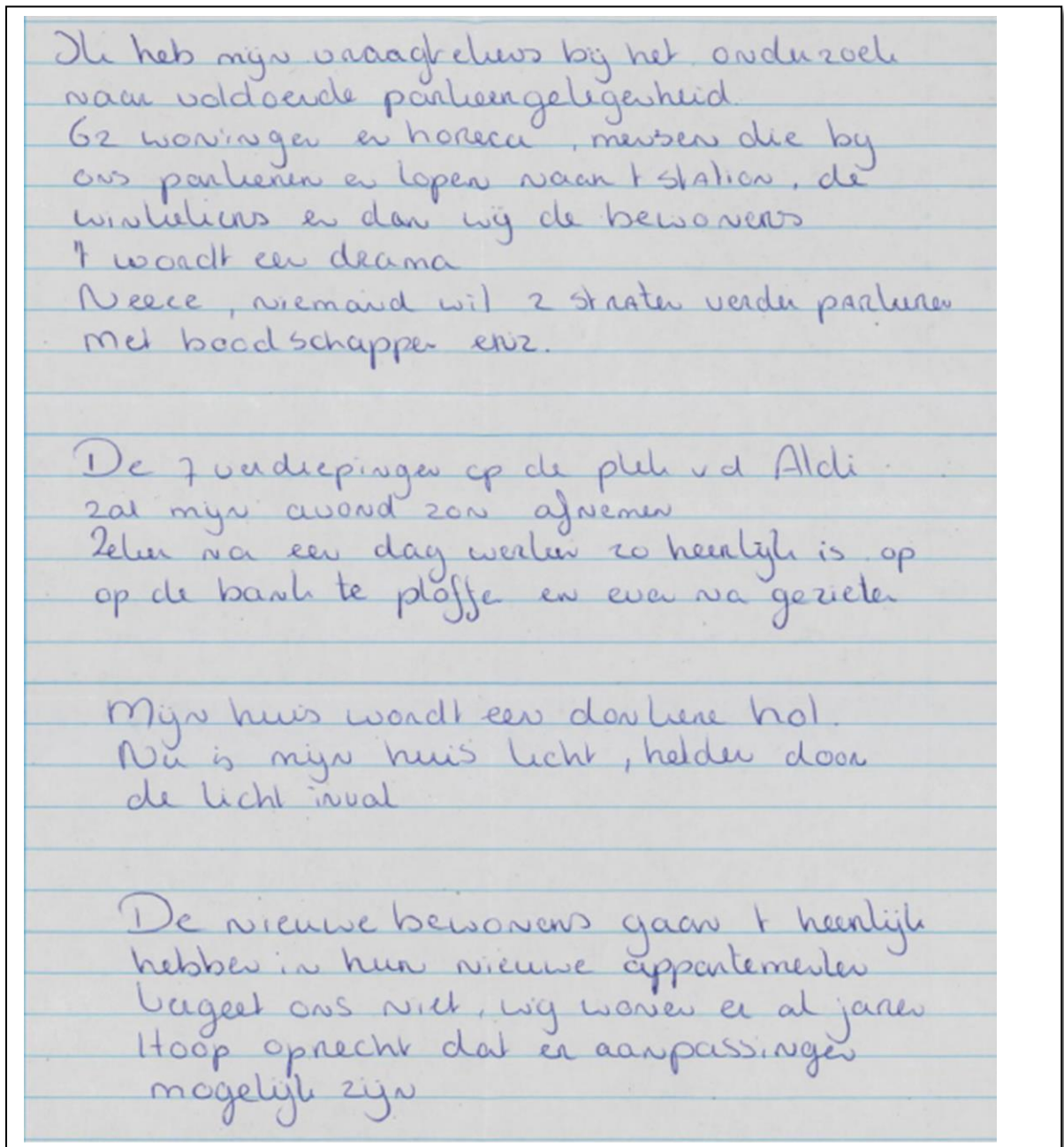
Mijn naam is [REDACTED] wonende aan de
[REDACTED], boven de winkels aan de
Passage, bij deze wil ik bezwaar maken
tegen de nieuwbouwplannen voor de Passage

Mijn terras is op 10 noorden, met het hoge
appartementencomplex v 7 verdiepingen boven op
de Libra ga ik geen zon meer hebben
vooral de ochtend zon zal voor mij verleden
tijd zijn...

Het plan, zoals het er nu ligt, verdwijnen
de parkeerplaatsen voor mijn deur
Groen en water komt er voor terug
Mooi heel mooi, maar wie gaat t onderhouden
De groen in Zwijndrecht wordt al slecht
onderhouden, geld gebrek...
Bew benieuwdt, nog een hondje uit laat plek
er bij...

Mijn grootste zorg is t moment dat er een
brandweer auto / ambulance voor de deur
moet zijn...

Op t moment v verhuizen of aankoop v grote
meubels een lift geplaatst moet worden om ze
via het dakterras naar binnen te halen



3.2.2 Gemeentelijke reactie zienswijze 2

a. Verminderd zonlicht

Belangrijkste uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat de bestaande en nieuwe ontwikkeling onderdeel uit gaan maken van de cultuurhistorische groene wig van Pieter Verhagen. Cultuurhistorisch besef staat voorop bij deze ontwikkeling. Het is dus geenszins de bedoeling om een ontwikkeling te realiseren, waarbij er niet zorgvuldig wordt gekeken naar de bestaande omgeving. Voor deze ontwikkeling geldt, misschien nog wel meer dan bij andere ontwikkelingen, dat aandacht voor de ruimtelijke en fysieke context essentieel is.

Het is niet de bedoeling om een gebouw van zeven bouwlagen direct tegen het bestaande gebouw van drie bouwlagen aan te bouwen. Er is heel bewust gekozen om de nieuwbouw

trapsgewijs op te laten lopen, waardoor er een symbiose zal ontstaan tussen oud- en nieuwbouw. Alleen op deze wijze kan de gewenste harmonie worden bereikt. Stedenbouwkundig is de hoek Burgemeester Jansenlaan - Koninginneweg een belangrijk snijpunt in het stedelijk weefsel van de gemeente Zwijndrecht. Zo vormen de Burgemeester Doumaweg, Koninginneweg en Laan van Walburg de belangrijkste as van de gemeente. Op de snijpunten van deze as staan al belangrijke accenten of zullen er in de toekomst meerdere accenten worden toegevoegd. Ook de Passage ligt op een belangrijk snijpunt van de gemeente. Vandaar dat passend in de ruimtelijke context hier gekozen is om op verantwoorde wijze een hoogbouw accent van zeven bouwlagen te realiseren. Belangrijk uitgangspunt is om de ontwikkeling weer onderdeel te laten worden van de cultuurhistorische groene wig van Pieter Verhagen, waarbij het thans stenige karakter van de Passage wordt getransformeerd naar het oorspronkelijke groene karakter. Het is dan ook randvoorwaardelijk dat de ontwikkeling hierop aansluit.

Ondanks dat de nieuwbouw trapsgewijs oploopt naar de Koninginneweg kan er voor de bestaande bewoners effect optreden op de bezonning. Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd (). Er bestaat in Nederland geen formele wet- en regelgeving voor bezonning. De meeste gemeenten, waaronder ook de gemeente Zwijndrecht, gebruiken hiervoor de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Deze norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet – nooit direct zonlicht. Bij het toetsen van de bezonningsstudie is de verdieping waar de woonkamer is gesitueerd over het algemeen maatgevend. Wanneer de woonkamer en keuken als één ruimte worden beschouwd of een doorzonwoning is, mogen de aantal uren zon van de voor- en achtergevel bij elkaar opgeteld worden.

De woningen naast de woontorens ondervinden voornamelijk aan de zuid-west kant schaduwhinder. Deze schaduw komt voornamelijk van de bestaande woningen tegenover. Dit betekent dat de woontorens in de nieuwe situatie hier geen invloed op hebben en niet zorgen voor extra schaduw. Daarnaast voldoet deze kant van de gevel ruim aan de 'lichte' TNO-norm. Afhankelijk van het exacte ontwerp van het atrium en de wijze van toepassing van het glas, moet gekeken worden of de woningen blijven voldoen aan de TNO-norm. Aangezien op dit moment nadelige effecten vanuit het atrium op de bestaande woningen niet kan worden uitgesloten, is het bestemmingsplan aangepast en als gevolg daarvan het atrium niet rechtstreeks meer mogelijk gemaakt. Aan de realisatie zijn voorwaarden verbonden (zie conclusie).

b. Bereikbaarheid Vijverweg

De gemeente is verantwoordelijk voor onderhoud van de groenzones. Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte (en de groenzones) wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van de gebouwen voor hulpdiensten en andere noodzakelijke diensten (zoals bijvoorbeeld verhuisliften). Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om de openbare ruimte ter hoogte van de Vijverweg grotendeels in stand te houden, zodat de woningen wel bereikbaar blijven. Wel komen de bestaande parkeerplaatsen aldaar te vervallen en worden deze teruggebracht aan het Wagenveld en het westelijk deel van de Van Ruisdaelstraat. Dit leidt tot een aanpassing van de tekening in de toelichting (figuur 7).

c. Te weinig parkeerplaatsen.

Verwezen wordt naar onze beantwoording onder 3.1.2 onder a.

3.2.3 Conclusie zienswijze 2

De ingebrachte zienswijze onder a, b en c geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De tekening van de inrichting van de buitenruimte zoals opgenomen in paragraaf 6.3.2. van de toelichting (figuur 6-1) is aangepast.
 - In de planregels is het atrium niet meer rechtstreeks mogelijk en aan de realisatie zijn voorwaarden verbonden (artikel 39). :
 - o het atrium mag niet hoger worden gebouwd dan 12 meter;
 - o de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - o het atrium of de overkapping voldoende daglichttoetreding en ventilatievoorzieningen bevat, zonder hinder te veroorzaken voor omliggende woningen;
 - o het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
 - o tegen de bouwhoogte geen bezwaren bestaan vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen.
 - De toelichting is aangevuld met de resultaten van de bezonningsstudie (paragraaf 6.15) en de bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting toegevoegd (bijlage 14).
- De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren en de toelichting hierop aanpassen.

3.3 Zienswijze 3 ontvangstdatum zienswijze: 07 februari 2024

3.3.1 Inhoud zienswijze 3

Geachte heer/mevrouw,

In de omschrijving van de plannen wordt gesproken over 'hoogwaardige horeca' in de Passage. Het bestemmingsplan zegt echter dat er horeca in de categorie 'snackbar/afhaalgelegenheid' komt. Ons inziens komt dit niet met elkaar overeen. Het idee om van de Passage een gezellige plek met wat horeca te maken klinkt leuk, maar allerlei snackbars en afhaaltentjes past wat ons betreft niet.

Zeker als hiermee bedoeld wordt dat alle afhaaltentjes van Boulevard Noord naar de Passage verhuizen, zijn wij daar op tegen. Het zal hier dan een komen en gaan van scooters worden, overlast van hangjeugd wat ook onveilige situaties zal creëren zoals de afgelopen jaren ook al het probleem in op Boulevard Noord. Ons inziens worden de problemen dus enkel verschoven.

Wij maken ons daarnaast grote zorgen over het verdwijnen van de groenstroken in de Van Ruisdaelstraat. Deze vakken zijn aangelegd als extra waterbuffer voor de huizen in deze straat. Onze huizen zijn tijdens de bouw (2017/2018) 30 cm te laag gebouwd. Om tot passende maatregelen te komen hebben wij als bewoners samen met Gemeente Zwijndrecht en Woonkracht10 jaren lang vele gesprekken gevoerd om tot een passende oplossing te komen. Na jaren gesteggel over en weer zijn we uiteindelijk recent tot een gezamenlijke oplossing gekomen. Dat heeft geresulteerd in o.a. dubbele riolering, verhoogde drempels en extra groenvakken als buffer in de Van Ruisdaelstraat. Deze maatregelen zijn genomen om te voorkomen dat onze huizen onder water lopen bij een fikse regenbui. De werkzaamheden in de Van Ruisdaelstraat zijn 2023 afgerond en eindelijk kunnen we nu bij een storm gerust zijn en met een veilig gevoel wonen in onze huizen.

Het is dan ook uitermate teleurstellend om in de nieuwe plannen te zien dat alle groene buffers worden opgeheven. Hier zouden parkeervakken voor in de plaats moeten komen. Gezien de noodzaak van de groenstroken als waterbuffer is deze ingrijpende verandering in de straat ontoelaatbaar. Wij als bewoners zijn door Gemeente Zwijndrecht en betrokken partijen verzekerd van een goede woonomgeving, waarbij de aanpassingen aan de straat noodzakelijk bleken. Deze maatregelen kunnen wat ons betreft zeker niet teruggedraaid worden. Wat ons betreft is het onmogelijk om parkeerplaatsen te realiseren in de huidige groenvakken. Daarbij willen we graag nog opmerken dat de huizen aan de Van Ruisdaelstraat geen voortuinen hebben. Zoveel parkeergelegenheid recht voor de woningen zal voor onveilige situaties zorgen voor de bewoners en vooral de kinderen in de straat.

3.3.2 Gemeentelijke reactie zienswijze 3

a. Horeca (afhaal)

Horeca, in de zin van afhaalhoreca, is conform de planregels in de Passage niet toegestaan. Echter is het voorstelbaar dat deze anders kunnen worden geïnterpreteerd. Om verwarring te voorkomen zijn de regels ten aanzien van horeca in de planregels voor enkelbestemming 'Gemengd-3' verduidelijkt.

b. Groenzones Van Ruisdaelstraat
Verwezen wordt naar onze beantwoording onder 3.1.2 onder b.

3.3.3 Conclusie zienswijze 3

De ingebrachte zienswijze onder a en b geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen:

- de regels in bestemming Gemengd-3 ten aanzien van horeca is verduidelijkt.
- de tekening van de inrichting van de buitenruimte zoals opgenomen in paragraaf 6.3.2. van de toelichting (figuur 6-1) is aangepast.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren.

3.4 **Zienswijze 4** **ontvangstdatum zienswijze: 06 februari 2024**

3.4.1 Inhoud zienswijze 4

Zwijndrecht, 6 februari 2024

Betreft: Bezwaarschrift voor de bouwplannen aan de Passage in Zwijndrecht

Geacht meneer/mevrouw,

Mijn naam is [REDACTED] Dit is boven de Passage en bij deze wil ik bezwaar maken tegen de nieuwbouwplannen voor de Passage.

Het hoge appartementencomplex van 7 verdiepingen op de plaats van de Wibra zorgt ervoor dat er in de ochtend nauwelijks nog zon zal zijn op de dakterrassen [REDACTED] In het voorjaar is dat de enige zon.

Het plan, zoals het er nu ligt, laat zien dat de parkeerplaatsen gaan verdwijnen aan de Vijverweg en er een groene strook met water voor in de plaats komt. Uit de gesprekken kwam naar voren dat de bedenkers geen idee hadden hoe er gewoond wordt. Dat er met verhuizen of aankoop van grote meubels een lift geplaatst moet worden om ze via het dakterras naar binnen te brengen.

Het vreemde is dat ze aan de ene kant van het winkelcentrum groen willen plaatsen ten koste van parkeerplekken en dat ze aan de andere kant groen willen weghalen om parkeerplekken te creëren.

Dan heb ik mijn vraagtekens bij het onderzoek naar voldoende parkeergelegenheid. Als er 62 woningen en horeca bij komen, zal het een probleem zijn met het parkeren. Het is zelfs nu al vaak een probleem, dat wanneer de Aldi nog open is, om de auto kwijt te kunnen.

De 7 verdiepingen in het verlengde van de Vijverweg, naast de nieuwe fietsenmaker, zal de avondzon blokkeren.

De groene strook zal, net als bij de Willy Sluiterweg, een hondenpoepzone worden.

De tekeningen van de architect zien er mooi uit. Veel groen op de dakterrassen. Dit geeft wel een leuk beeld, maar de werkelijkheid zal anders zijn.

Destijds heb ik een nieuwbouwhuis gekocht aan de Maasboulevard. Dat zou dé boulevard van Zwijndrecht worden. Veel allure, tekeningen met mooie bomen, maar de werkelijkheid bracht grafzerken waar de honden hun behoefte in deden.

Ik hoop dat de plannen aangepast kunnen worden, zodat er genoeg woongenot overblijft voor iedereen. Niet alleen de nieuwe bewoners zometeen.

3.4.2 Gemeentelijke reactie zienswijze 4

a. Verminderd zonlicht

Verwezen wordt naar onze beantwoording onder 3.2.2.a.

b. Te weinig parkeerplaatsen

Verwezen wordt naar onze beantwoording onder 3.1.2.a.

c. Bereikbaarheid Vijverweg

Verwezen wordt naar onze beantwoording onder 3.2.2.b.

d. Groenstrook wordt hondenuitlaatveld

Wij zijn niet bang dat de nieuwe groene invulling een hondenuitlaatplaats zal worden, aangezien er in de nabijheid een hondenuitlaatplaats is. Daarbij is het ook de verantwoordelijkheid en verplichting van hondeneigenaren om uitwerpselen zelf op te ruimen. Mocht het toch in de toekomst als zodanig gebruikt worden, zal op dat moment handhavend opgetreden kunnen worden. Echter wij vinden het belangrijk dat binnen bestaand stedelijk gebied zoveel mogelijk groen behouden danwel toegevoegd wordt in het kader van klimaatadaptatie en hittestress. De groenzone is dan ook noodzakelijk om de watergang te kunnen realiseren ten behoeve van de afkoppeling van de (aanwezige) verharding.

3.4.3 Conclusie

De ingebrachte zienswijze onder a, b en c geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen:

- De tekening van de inrichting van de buitenruimte zoals opgenomen in paragraaf 6.3.2. van de toelichting (figuur 6-1) is aangepast.
- In de planregels is het atrium niet meer rechtstreeks mogelijk en aan de realisatie zijn voorwaarden verbonden (artikel 39). :
 - o het atrium mag niet hoger worden gebouwd dan 12 meter;
 - o de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - o het atrium of de overkapping voldoende daglichttoetreding en ventilatievoorzieningen bevat, zonder hinder te veroorzaken voor omliggende woningen;
 - o het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
 - o tegen de bouwhoogte geen bezwaren bestaan vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen.
- De toelichting is aangevuld met de resultaten van de bezonningsstudie (paragraaf 6.15) en de bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting toegevoegd (bijlage 14).

De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren.

3.5 Zienswijze 5 ontvangstdatum zienswijze: 05 februari 2024

3.5.1 Inhoud zienswijze 5

Zwijndrecht, 4 februari 2024

Betreft: Bezwaarschrift voor de bouwplannen aan de Passage in Zwijndrecht

Geacht meneer/mevrouw,

Mijn naam is [REDACTED] Dit is boven de Passage en bij deze wil ik bezwaar maken tegen de nieuwbouwplannen voor de Passage.

Het hoge appartementencomplex van 7 verdiepingen op de plaats van de Wibra zorgt ervoor dat er in de ochtend nauwelijks nog zon zal zijn op de dakterrassen [REDACTED] In het voorjaar is dat de enige zon.

Het plan, zoals het er nu ligt, laat zien dat de parkeerplaatsen gaan verdwijnen aan de Vijverweg en er een groene strook met water voor in de plaats komt. Uit de gesprekken kwam naar voren dat de bedenkers geen idee hadden hoe er gewoond wordt. Dat er met verhuizen of aankoop van grote meubels een lift geplaatst moet worden om ze via het dakterras naar binnen te brengen.

Het vreemde is dat ze aan de ene kant van het winkelcentrum groen willen plaatsen ten koste van parkeerplekken en dat ze aan de andere kant groen willen weghalen om parkeerplekken te creëren.

Dan heb ik mijn vraagtekens bij het onderzoek naar voldoende parkeergelegenheid. Als er 62 woningen en horeca bij komen, zal het een probleem zijn met het parkeren. Het is zelfs nu al vaak een probleem, dat wanneer de Aldi nog open is, om de auto kwijt te kunnen. Ikzelf ben nu geregeld de parkeerbezetting aan het bijhouden en zal mijn bevindingen later delen.

De 7 verdiepingen in het verlengde van de Vijverweg, naast de nieuwe fietsenmaker, zal de avondzon blokkeren.

De groene strook zal, net als bij de Willy Sluiterweg, een hondenpoepzone worden.

De tekeningen van de architect zien er mooi uit. Veel groen op de dakterrassen. Dit geeft wel een leuk beeld, maar de werkelijkheid zal anders zijn.

Destijds heb ik een nieuwbouwhuis gekocht aan de Maasboulevard. Dat zou dé boulevard van Zwijndrecht worden. Veel allure, tekeningen met mooie bomen, maar de werkelijkheid bracht grafzerken waar de honden hun behoefte in deden.

Ik hoop dat de plannen aangepast kunnen worden, zodat er genoeg woongenot overblijft voor iedereen. Niet alleen de nieuwe bewoners zometeen.

Met vriendelijke Groet,

3.5.2 Gemeentelijke reactie zienswijze 5

Deze zienswijze is gelijk aan de ingediende zienswijze door reclamant 4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.4.

3.5.3 Conclusie zienswijze 5

De ingebrachte zienswijze onder a, b en c geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen:

- De tekening van de inrichting van de buitenruimte zoals opgenomen in paragraaf 6.3.2. van de toelichting (figuur 6-1) is aangepast.
 - In de planregels is het atrium niet meer rechtstreeks mogelijk en aan de realisatie zijn voorwaarden verbonden (artikel 39). :
 - o het atrium mag niet hoger worden gebouwd dan 12 meter;
 - o de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - o het atrium of de overkapping voldoende daglichttoetreding en ventilatievoorzieningen bevat, zonder hinder te veroorzaken voor omliggende woningen;
 - o het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
 - o tegen de bouwhoogte geen bezwaren bestaan vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen.
 - De toelichting is aangevuld met de resultaten van de bezonningsstudie (paragraaf 6.15) en de bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting toegevoegd (bijlage 14).
- De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren.

3.6 Zienswijze 6 ontvangstdatum zienswijze: 04 februari 2024

3.6.1 Inhoud zienswijze 6

Geachte heer, mevrouw,

Via deze mail wil ik graag reageren op het bestemmingsplan Boulevard Noord en Passage en dan vooral voor wat betreft de extra parkeerplaatsen in de Van Ruisdaelstraat te Zwijndrecht.

Jullie willen hiervoor groenvlakken weghalen, welke juist recent zijn aangelegd als een van de maatregelen om wateroverlast te voorkomen daar de huizen aan de van Ruisdaelstraat door een bouwfout 30 cm te laag zijn gebouwd.

Daarnaast zal het voor zeer onveilige situaties leiden daar wij geen voortuin hebben en het er dus op neer komt dat wanneer mijn zoontje van 3,5 jaar of ik de voordeur uitstapt, wij direct op een parkeerplaats staan.

Er wonen meerdere kleine kinderen in onze straat en het lijkt mij een zeer onveilige en onwenselijke situatie.

En dan heb ik het nog niet over de extra uitlaatgassen die onze woningen bereiken op het moment dat men met draaiende motoren in een nieuw aan te leggen parkeervak komt.

Ik vind het een goed plan dat Boulevard Noord en de Passage veranderd zullen gaan worden en er meer huisvesting komt, maar er zal mijns inziens opnieuw gekeken moeten worden naar extra parkeerplekken, want deze situeren aan de Van Ruisdaelstraat lijkt mij om voorgenoemde redenen geen haalbare en veilige optie.

Met vriendelijke groet,

3.6.2 Gemeentelijke reactie zienswijze 6

a. *Groenzone Van Ruisdaelstraat*

Verwezen wordt naar onze beantwoording onder 3.1.2 onder b.

3.6.3 Conclusie

De ingebrachte zienswijze onder a en b geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen:

- de tekening van de inrichting van de buitenruimte zoals opgenomen in paragraaf 6.3.2. van de toelichting (figuur 6-1) is aangepast.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren.

3.7 Zienswijze 7 ontvangstdatum zienswijze: 4 februari 2024

3.7.1 Inhoud zienswijze 7

Zienswijze inzake bouwplannen bij winkelcentrum De Passage en omgeving 4 februari 2024

Aanleiding

Op 24 januari 2024 bezochten wij een informatieavond van de gemeente Zwijndrecht over de bouwplannen rond winkelcentrum De Passage. In de plannen was te zien dat de groenperken in de Van Ruisdaelstraat grotendeels gaan verdwijnen om plaats te maken voor parkeerhavens. Hierdoor waren wij onaangenaam verrast.

Onze woonsituatie

Wij wonen aan [REDACTED] Als gevolg van een bouwfout liggen de woningen aan de Van Ruisdaelstraat 54 tot en met 64 zo'n 30 cm lager dan de overige woningen in de straat. Ook het wegdek en het trottoir voor deze woningen liggen lager dan in de rest van de straat. Hierdoor is het risico dat water ons huis binnendringt in geval van extreme regen relatief hoog.

Wij hebben onze woning in 2018 gekocht van woningcorporatie Woonkracht10 en zijn destijds niet op de hoogte gesteld van de gemaakte bouwfout, laat staan van het risico op wateroverlast in ons huis. In 2020 maakte de gemeente plannen bekend voor de herinrichting van onze straat. Pas toen kwam aan het licht dat deze bouwfout heeft plaatsgevonden en dat wij een relatief hoog risico lopen op wateroverlast.

Maatregelen tegen wateroverlast

Naar aanleiding van de herinrichting van de straat en na veel, lang en soms moeizaam overleg tussen de gemeente, Woonkracht10 en de bewoners is besloten een aantal maatregelen te nemen om het risico op wateroverlast te verminderen. Zo zijn er in 2022 in de Van Ruisdaelstraat extra kolken geplaatst en is er een afzonderlijke rioolbuis aangelegd, die het regenwater in de straat afvoert naar de vijver tussen de Burgemeester Jansenlaan en de Willy Sluiterweg. Daarnaast zijn er drempels aangelegd halverwege de Van Ruisdaelstraat en bij de kruising met de Koninginneweg, om te voorkomen dat overtollig regenwater vanuit de hoger gelegen delen van de straat en de omliggende straten toestroomt en ons huis binnendringt.

Tot slot zijn er grote groenperken aangelegd in de Van Ruisdaelstraat om regenwater op te vangen in de bodem en daarmee te voorkomen dat het riool overbelast raakt, wat ook weer wateroverlast in ons huis kan veroorzaken. Volgens een simulatie van ingenieurs- en adviesbureau Royal HaskoningDHV zou dit geheel aan maatregelen voldoende zijn om te voorkomen dat water ons huis binnendringt bij 'T=50', een regenbui zoals die volgens de statistieken slechts eens in de 50 jaar voorkomt. (Overigens is de frequentie van eens in de 50 jaar gebaseerd op historische cijfers en niet gecorrigeerd voor de klimaatverandering die nu gaande is. De werkelijke frequentie ligt dus naar alle waarschijnlijkheid hoger.)

Verkeersveiligheid

Naast het risico op wateroverlast, willen wij ook de aandacht vestigen op de verkeersveiligheid in onze straat. Door het nu al grote aantal woningen in deze relatief korte straat en doordat onze straat de belangrijkste toegang is voor bevoorrading van de winkels en de zorg- en dienstverleners in De Passage, is het in de Van Ruisdaelstraat vaak erg druk. In de huizen aan de Van Ruisdaelstraat 54 tot en met 64 wonen veel jonge kinderen. De huizen hebben geen voortuinen en de geplande parkeerhavens worden uitsluitend door een smal trottoir gescheiden van de woningen. Door de aanleg van de extra parkeerhavens neemt de kans toe dat een kind, dat in een onbewaakt ogenblik naar buiten rent, zo maar wordt aangereden.

Parkeeroverlast

Tot slot komt het nu al met enige regelmaat voor dat automobilisten parkeren op de oprit naar onze garage en daarmee de toegang blokkeren. Wij verwachten dat dit veel vaker voorkomt, zodra de groenperken verdwijnen en de geplande parkeerhavens één rij vormen met de opritten naar de garages in de Van Ruisdaelstraat 54 tot en met 64.

Oproep aan de gemeente

De stedenbouwkundig ambtenaar die wij op de informatieavond spraken was niet op de hoogte van de te lage ligging van de woningen aan de Van Ruisdaelstraat 54 tot en met 64 en de straat ervoor. Wij betwijfelen dan ook of de gemeente bij het maken van de plannen voor De Passage en omgeving rekening heeft gehouden met deze omstandigheden. De groenperken in de Van Ruisdaelstraat zijn echter niet louter decoratief, maar vormen een integraal onderdeel van de maatregelen om te voorkomen dat regenwater ons huis binnendringt. Wij willen niet dat deze groenperken verdwijnen, omdat daarmee het risico op wateroverlast onverhoopt weer toeneemt.

Bovendien valt ons op dat aan de andere kant van De Passage, aan de Vijverweg, parkeerplaatsen gaan verdwijnen om plaats te maken voor een vijver. De stedenbouwkundig ambtenaar die wij op de informatieavond spraken noemde waterberging en historie als argumenten daarvoor (zoals de straatnaam al suggereert, was daar vroeger een vijver). Ons inziens zouden de groenperken in de Van Ruisdaelstraat moeten blijven en zou er aan de Vijverweg geen parkeergelegenheid moeten worden opgeofferd om plaats te maken voor een vijver. Het risico op wateroverlast en de noodzaak om water te bergen doen zich immers vooral voor in de Van Ruisdaelstraat.

Wij hopen en verwachten dat de gemeente zich houdt aan de eerder overeengekomen afspraken voor maatregelen tegen wateroverlast, die zoals gezegd na lang en moeizaam overleg overeengekomen zijn. Het kan toch niet zo zijn dat deze maatregelen twee jaar na de realisatie al weer deels worden te niet gedaan.

3.7.2 Gemeentelijke reactie zienswijze 7

a. Groenzone Van Ruisdaelstraat

Verwezen wordt naar onze beantwoording onder 3.1.2 onder b.

Het is inderdaad niet de bedoeling dat de plekken vóór de garages worden bezet door anderen dan de bewoners zelf. De ingang van de garages mogen niet geblokkeerd worden. Bij de aanleg van extra parkeerplaatsen in de Van Ruisdaelstraat zal duidelijk gemaakt worden op welke parkeerplekken geparkeerd mag worden en welke niet.

Het 'terugbrengen' van de vijver (watergang) is van belang voor het kunnen afkoppelen van de verharding binnen het gebied om (toekomstige) wateroverlast te voorkomen. Door het veranderende klimaat zijn deze maatregelen noodzakelijk. Het is daarbij, gelet op het bestaande watersysteem niet mogelijk om de vijver elders te realiseren. Helaas is het dan ook noodzakelijk dat de parkeerplaatsen aan die zijde komen te vervallen.

3.7.3 Conclusie

De ingebrachte zienswijze onder a geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen:

- de tekening van de inrichting van de buitenruimte zoals opgenomen in paragraaf 6.3.2. van de toelichting (figuur 6-1) is aangepast.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren.

3.8 Zienswijze 8 ontvangstdatum zienswijze: 3 februari 2024

3.8.1 Inhoud zienswijze 8

Geachte heer/mevrouw,

Wij zijn op woensdag 24 januari 2024 naar de inloopbijeenkomst op het gemeentehuis geweest en e.e.a. bekeken en aangehoord van de aanwezige dames en heren die van de gemeente en belanghebbende partijen aanwezig waren.

Een opknabbeurt van de Passage is een goede zaak alleen dat dit nu weer gepaard moet gaan met o.a. hoogbouw is niet bevorderlijk voor de wijk waar voornamelijk laagbouw is.

Hier onder mijn bezwaarpuntem n.a.v. het bezoek en rapportage:

Parkeren met meer bewoners.

Moet u er op wijzen dat er t.a.v. de parkeerruimte er meer plaatsen verdwijnen dan er bijkomen er komen immers 64 woningen bij met op zijn minst 64 gewenste parkeerplaatsen.

Er komt een singel bij (was in het verleden al een singel) waar nu bewoners en winkeliers van de Passage parkeren (21 stuks) die verloren gaan met daarbij de containers voor o.a. papier en glas deze staan niet getekend in het plan.

Op het wagen veld zijn ook minder parkeerplaatsen getekenden en met de extra parkeer plaatsen in de Van Ruysdaelstraat haaks op de flats en huizen van deze straat blijft er m.i. geen ruimte meer over voor het verkeer en de bevoorrading van de winkels.

Bijkomend zijn de plastic containers en ondergrondse vuil container ook niet in het plan op het Wagenveld meegenomen het is er nu al af en toe een zootje.

Omgeving en privacy.

In 2021 is er ook al een appartementen complex geplaatst hoek Koninginnen weg/Burg Jansen van respectievelijk 9/10 etages hoog wat het uitzicht ontnemt van diverse bewoners van o.a. de Burgermeester Brouwerstraat en nu komen er nog eens 3 woontorens bij van resp. 2 x 7 verdiepingen en één van 6 verdiepingen wat nog meer uitzicht ontnemt richting Dordrecht.

Mensen zitten dan bij ons in huis en op het terras te kijken er is dus geen enige vorm van Privacy gewaarborgd wat toch tegenwoordig hoog in het vaandel staat.

Verkeer drukte.

Nu liggen er al diverse klachten van de bewoners van de Burgermeester Jansenlaan bij de gemeente t.a.v. verkeersdrukte/geluid overlast.

Met ook nog eens een commercieel/zorgcentrum en restaurant zal dit alleen maar toenemen, ook op de parkeerdruk.

Wij verzoeken u dit bezwaarschrift mee te nemen in de definitieve besluiten rond de plannen van de Passage.

In afwachting van va uw reactie.

Met vriendelijke groet,

3.8.2 Gemeentelijke reactie zienswijze 8

a. Te weinig parkeerplaatsen

Verwezen wordt naar onze beantwoording onder 3.1.2 onder a.

b. Bevoorrading Van Ruisdaelstraat

In het oostelijk deel van de Van Ruisdaelstraat zijn in de huidige situatie al haakse parkeervakken. Dit wordt ook voor het westelijk deel van de Van Ruisdaelstraat doorgetrokken. Het laden en lossen in de betreffende straat vindt slechts incidenteel plaats en na herontwikkeling van de Passage vindt er geen bevoorrading van de supermarkt meer plaats. Dit betekent dat deze activiteiten zich slechts sporadisch voordoen, en niet op regelmatige basis. Hierdoor is de impact op de dagelijkse verkeerssituatie en de leefbaarheid in de straat minimaal. De rijbaan van 5,5 meter breed blijft doorgaans voldoende ruimte bieden voor het doorgaande verkeer, zelfs wanneer er tijdelijk wordt geladen of gelost.

c. Ondergrondse containers

De ondergrondse containers aan het Wagenveld moeten worden verplaatst en krijgen binnen het plangebied een alternatieve plek. Dit wordt nader uitgewerkt in het ontwerp van de buitenruimte.

d. Privacy

Om de zorgen omtrent privacy te adresseren, heeft de gemeente gekozen voor een trapsgewijze opbouw van de gebouwen. Dit ontwerp zorgt ervoor dat de nieuwbouw niet abrupt naast de bestaande laagbouw komt te staan, maar geleidelijk in hoogte toeneemt. Hierdoor wordt de impact op privacy zoveel mogelijk beperkt. Toch blijft er enige mate van inkijk mogelijk, vooral vanaf de hogere verdiepingen van de nieuwbouw. De gemeente erkent dit, maar benadrukt dat het moeilijk is om in stedelijke omgevingen een volledig inkijkvrije situatie te garanderen. Dit is een inherent kenmerk van wonen in een dichtbebouwde omgeving.

Daarnaast is het belangrijk om te vermelden dat er in Nederland geen blijvend recht bestaat op volledig vrij uitzicht. Volgens jurisprudentie van de Raad van State is het recht op vrij uitzicht beperkt, en kan dit in de loop der tijd veranderen door nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat omwonenden, ondanks hun zorgen over het verlies van uitzicht door de nieuwbouw, geen wettelijk recht hebben om te eisen dat hun huidige uitzicht altijd behouden blijft. De gemeente heeft geprobeerd een balans te vinden tussen de noodzaak om nieuwe woningen te realiseren en de zorgen van omwonenden over privacy en uitzicht. Door het ontwerp van de nieuwbouw zorgvuldig af te stemmen op de omgeving en door trapsgewijze bebouwing toe te passen, is geprobeerd de impact op de privacy van omwonenden zoveel mogelijk te beperken, terwijl toch voldaan wordt aan de woningbehoefte van de gemeente. De trapsgewijze bebouwing is vastgelegd in het bestemmingsplan middels maatvoering aanduidingen op de verbeelding.

3.8.3 Conclusie zienswijze 8

De ingebrachte zienswijze onder a en b geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen:

- De tekening van de inrichting van de buitenruimte zoals opgenomen in paragraaf 6.3.2. van de toelichting (figuur 6-1) is aangepast.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren.

3.9 Zienswijze 9 ontvangstdatum zienswijze: 3 februari 2024

3.9.1 Inhoud zienswijze 9

Beste Gemeente Zwijndrecht,

In de brief van 11 januari 2024 zijn wij uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst Boulevard Noord en Passage. Ons huis, en de huizen in de rest van het blok, aan de van Ruisdaelstraat, is door een bouwfout 30 centimeter te laag gebouwd. Hierdoor hebben wij ons altijd zorgen gemaakt over het risico van (regen)water in onze woning. Met veel pijn en moeite zijn wij met de gemeente en Woonkracht10 overeengekomen o.a. de afwatering (riolering) te splitsen en groen aan te brengen in onze straat. Dit alles om te zorgen dat het regenwater zo goed en snel mogelijk weg kan.

De straat is in november 2022 afgerond en wij zijn dan ook geschrokken van de nieuwe plannen voor onze straat. Het feit dat er binnen zo'n korte tijd alweer een nieuw plan voor de straat is, vinden wij schokkend. Ook omdat wij afhankelijk zijn van het groen in onze straat. Daarnaast zien wij in de nieuwe plannen dat er parkeerplekken voor onze huizen komen. Gezien ons blok bestaat uit drive-in woningen is het niet wenselijk om hier openbare parkeerplekken van te maken. Wij ondervinden op dit moment al overlast van auto's die voor onze drive-in staan. Het risico dat er auto's voor onze garage's worden geparkeerd wordt zo vergroot. Dit zorgt voor overlast, gezien wij de garage niet meer als zodanig kunnen gebruiken (in- en uitrijden van auto en motoren uit de garage).

Daarnaast is er in dit plan een strook verwijderd om met de fiets, rolstoel of rollator over te kunnen steken naar de andere kant van de weg.

Via deze weg willen wij dan ook een officiële zienswijze en bezwaar indienen tegen de plannen van de parkeerplekken voor de woningen aan de Van Ruisdaelstraat.

Wij ontvangen graag een ontvangstbevestiging van deze mail met reactie.

3.9.2 Gemeentelijke reactie zienswijze 9

a. Groenzone Van Ruisdaelstraat

Verwezen wordt naar onze beantwoording onder 3.1.2.b.

Daarbij wordt aanvullend nog opgemerkt dat de situatie voor de drive-in-woningen niet wordt gewijzigd en de genoemde oversteekmogelijkheden behouden blijven.

3.9.3 Conclusie zienswijze 9

De ingebrachte zienswijze onder a geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen:

- De tekening van de inrichting van de buitenruimte zoals opgenomen in paragraaf 6.3.2. van de toelichting (figuur 6-1) is aangepast.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren.

3.10 Zienswijze 10 ontvangstdatum zienswijze: 29 januari 2024

3.10.1 Inhoud zienswijze 10

Geachte heer/mevrouw,
Graag dien ik een zienswijze in op de plannen in de Van Ruisdaelstraat.
- In het plan verdwijnt veel groen, dat is slecht voor het aanzicht van de straat en het druist ook in tegen alle groene ambities en verduurzaming. Wat mij betreft zou de straat juist meer groen goed kunnen gebruiken.
- Het groen voor de huizen in de van Ruisdaelstraat is ook geplaatst als interventie tegen wateroverlast voor de huizen aan de van Ruisdaelstraat die te laag gebouwd zijn.
- Het parkeren voor de voordeuren van de huizen levert gevaarlijke situaties op, bijvoorbeeld met kinderen die de huizen verlaten.
- Kostentechnisch vind ik het erg zonde om zo kort na de plaatsing van het huidige plan (dat overigens in goed overleg is besloten) alweer een ander plan toe te passen.
Vriendelijke groet,

3.10.2 Gemeentelijke reactie zienswijze 10

a. Groenzone Van Ruisdaelstraat

Verwezen wordt naar onze beantwoording onder 3.1.2.b.

3.10.3 Conclusie

De ingebrachte zienswijze onder a geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen:

- De tekening van de inrichting van de buitenruimte zoals opgenomen in paragraaf 6.3.2. van de toelichting (figuur 6-1) is aangepast.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren.

3.11 Zienswijze 11 ontvangstdatum zienswijze: 26 januari 2024

3.11.1 Inhoud zienswijze 11

Geachte heer/mevrouw,

Vol belangstelling hebben wij afgelopen woensdag 24 januari kennisgenomen van de plannen rondom de Passage en Boulevard Noord.

Allereerst onze complimenten voor het feit dat u deze 2 plannen hebt ontwikkeld en van plan bent 2 toch gedateerde winkelcentra te verfraaien.

Boulevard Noord is echter nauwelijks concreet en daarom geen onderwerp van deze mail.

Wij zien het opknappen van de Passage als zeer positief en begrijpen ook dat u extra woonruimte in Zwijndrecht wenst te creëren. Daarom begrijpen wij dat u op de 3 aangewezen plaatsen appartementen hebt gepland. Wij willen echter op 2 punten bezwaar indienen:

- **de hoogte van de appartement complexen met 7 resp. 6 woonlagen:**

1. Zwijndrecht kenmerkt zich in het centrum door overwegend lage bebouwing. Helaas is al op de hoek Koninginneweg/Burg. Jansenlaan een hoog appartementengebouw geplaatst. Dat zover ik mij meen te herinneren binnen de gemeente niet zonder slag of stoot is ontstaan en een veel te zwaar stempel op de resterende bebouwing drukt. Nu hier tegenover nog eens 3 woontorens te bouwen, die ook boven de rest van de wijk uitsteken, zal dit effect alleen nog versterken

2. Ook hebben wij, als bewoners van [REDACTED] [REDACTED] bezwaar tegen de hoogte, omdat ons vrije uitzicht door dit plan meer en meer wordt weggenomen. Het zicht op Dordrecht, met name de Dordtse Dom, is ons al ontnomen en door de hoogte van het nieuwe plan verdwijnt ook ons mooie zicht op de Dordtse brug

3. Onze privacy wordt beperkt doordat men toekomstig vol op onze terrassen kijkt. Privacy en vrij uitzicht is iets waarvoor wij in het verleden bewust hebben gekozen.

Als oplossing voor deze 3 bezwaren zouden wij willen voorstellen de hoogte van de woontorens te beperken tot maximaal 5 resp. 4 woonlagen

- **het beperken van de beschikbare parkeerplaatsen:**

Ondanks dat de Wibra en Aldi zullen verdwijnen zal het aantal gewenste parkeerplaatsen niet afnemen. Naast de 62 extra woningen in aanvulling op de reeds bestaande woningen worden er ook commerciële/zorghuimtes voorzien, waar ook mensen op af komen. Hierdoor zal de benodigde parkeerruimte eerder toe- dan afnemen. Dit zal de druk op parkeerruimte in de omliggende wijk, die al niet overbemeten is, beduidend doen toenemen. Ook winkeliers en personeel van de commerciële/zorghuimtes zullen parkeerplaatsen vergen. Het feit dat een singel wordt aangelegd op de plaats waar nu nog winkeliers parkeren en ook geladen en gelost wordt, zal dit effect alleen maar verder versterken.

Als oplossing zou b.v. een extra ondergrondse parkeerruimte onder de appartementen ofwel onder het Wagenveld genoemd kunnen worden.

Wij verzoeken u dit bezwaarschrift mee te nemen in de verdere definitieve besluitvorming rondom de plannen voor de Passage en zien een reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

3.11.2 Gemeentelijke reactie zienswijze 11

a. *Privacy*

Verwezen wordt naar onze beantwoording onder 3.8.2. onder d.

b. Te weinig parkeerplaatsen
Verwezen wordt naar onze beantwoording onder 3.1.2.a.

3.11.3 Conclusie

De ingebrachte zienswijze onder b geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen:

- De tekening van de inrichting van de buitenruimte zoals opgenomen in paragraaf 6.3.2. van de toelichting (figuur 6-1) is aangepast.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren.

3.12 **Zienswijze 12** **ontvangstdatum zienswijze: 25 januari 2024**

3.12.1 Inhoud zienswijze 12

Beste. Ik heb de brief gehad die op 11 januari 2024 verstuurd is. Helaas kon ik er gisteren niet bij zijn. 24 januari 2024.

Maar ik woon zelf [REDACTED] Zwijndrecht vlak bij de Boulevard Noord echt met recht om de hoek waar het wel tijd is voor verandering. En het beetje anders gemaakt moet worden. Het is daar dan ook echt uit gestorven het winkelcentrum wat wel meer leven mag komen. Dat winkelcentrum boulevard Noord. Ook voor passage mag het zelfde zijn zeker wel. Hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met een lieve vriendelijke groeten,

3.12.2 Gemeentelijke reactie zienswijze 12


Wij bedanken de indiener voor de positieve reactie.

3.12.3 Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

3.13 Zienswijze Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland ontvangstdatum zienswijze: 24 januari 2024

3.13.1 Inhoud zienswijze



**provincie
Zuid-Holland**

college

Gedeputeerde Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk
PZH-2024-848005902
DOS-2023-0007613

Uw kenmerk
zienswijze Boulevard Noord en
Passage

Bijlagen

Aan de gemeenteraad van Zwijndrecht
postbus 15
3330 AA Zwijndrecht

Onderwerp
Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan
Boulevard Noord en Passage

Geachte raad,

Inleiding
Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 22 december 2024 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Wij maken van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan van uw gemeente.


Zienswijze
Onze zienswijze heeft betrekking op het onderdeel kantoren.

Kantoren
Het provinciaal Omgevingsbeleid biedt de mogelijkheid om kantoren toe te voegen op locaties die zijn opgenomen op kaart 10 in bijlage II van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (artikel 6.11, lid 1). De locaties gelegen binnen het bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage zijn niet opgenomen op kaart 10. Buiten deze locaties staat het provinciaal Omgevingsbeleid alleen kantoren toe voor uitzonderingsgevallen zoals opgenomen in artikel 6.11, lid 2 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Het bestemmingsplan Boulevard Noord en Passage maakt binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2 kantoren mogelijk. Er is geen maximum opgenomen voor het

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station
Den Haag CS is het tien
minuten lopen. De
parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Verzonden op 24-01-2024

PZH-2024-848005902 dd. 23-01-2024



aantal vierkante meter kantoor. Het gaat hier om de mogelijkheid voor zelfstandige kantoren.

Kleinschalige zelfstandige kantoren zijn alleen toegestaan tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging, voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat. Het bestemmingsplan Boulevard Noord en Passage biedt op dit moment ruimere mogelijkheden.

Wij verzoeken de mogelijkheden voor kantoren te beperken tot de mogelijkheden geboden in artikel 6.11, lid 2. Dit betekent dat er niet meer dan vijf kleinschalige zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt kunnen worden per locatie (van maximaal 1000m² per vestiging). Alleen indien er meer kantoren als bestaand kunnen worden aangemerkt kan hier van worden afgeweken. Wat wordt gezien als bestaand of nieuw is geregeld in artikel 6.8 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

3.13.2 Gemeentelijke reactie

Gelet op deze zienswijze worden de planregels in overeenstemming gebracht met het provinciaal beleid.

3.13.3 Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding om de planregels Gemengd – 1 (artikel 28) en Gemengd – 2 (artikel 34) aan te scherpen en in overeenstemming te brengen met het provinciaal beleid.

De zienswijze gegrond verklaren.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN

Naast de wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, acht de gemeente het nog noodzakelijk het bestemmingsplan op een aantal ondergeschikte onderdelen aan te passen en aan te vullen. Hieronder worden, naast de wijzigingen voortvloeiend uit de ingediende zienswijzen, ook alle overige wijzigingen en aanvullingen beschreven.

4.1 Wijzigingen toelichting

Hierbij wordt opgemerkt dat niet alle detailwijzigingen zijn genoemd, zoals kennelijke verschrijvingen, kleine aanvullingen en grammaticale/taalkundige wijzigingen, voor zover deze niet van wezenlijk belang zijn voor de inhoud van het bestemmingsplan.

Betreft	Toelichting
Algemeen	Door de gehele toelichting heen is het stuk aangepast op de gevolgen die het ingaan van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft op de beschrijving van het wettelijk kader.
2.4.1	De paragraaf wordt aangevuld met de mogelijkheid voor het innemen van standplaatsen in verband met de voorgenomen bouwplannen ter hoogte van de huidige standplaatsen op het Wagenveld (Passage).
2.4.2	Het bouwplan voor de Passage is verder uitgekristalliseerd, wat heeft geleid tot aanpassing van het aantal woningen van 64 naar 62. Op de volgende wijze: <ul style="list-style-type: none"> - Blok Noordwest: 24 woningen wordt 21 woningen - Blok Zuidwest: 16 woningen wordt 20 woningen - Blok Noordoost: 24 woningen wordt 21 woningen
4.1	Door aanpassing van het bouwplan bij de Passage is ook het aantal woningen zoals genoemd in deze paragraaf met twee verlaagd.
5.2.3	In deze paragraaf ontbreekt een verantwoording over de mogelijkheden voor kantoorfuncties in relatie tot het provinciaal beleid (zie zienswijze provincie). Deze verantwoording is opgenomen.
5.4.6	Gemeentelijke rioleringsplan 2018-2022 is inmiddels vervangen door het Gemeentelijk rioleringsplan 2024-2029. De beschrijving is hierop aangepast.
6.3.2	De aanpassing in het aantal woningen leidt tot een lagere verkeersgeneratie. De verantwoording is hierop aangepast.
6.5.2	In de paragraaf bodem is het advies van de Omgevingsdienst toegevoegd. Dit bestaat uit de aanbeveling om bij aanvraag van een omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek ter toetsing voor te leggen.
6.7.2	In de paragraaf externe veiligheid is het advies van de Veiligheidsregio toegevoegd. Dit bestaat uit de aanbeveling om gebouwen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie en te voorzien in de aanwezigheid van een bluswatervoorziening.

4.2 Wijzigingen regels

Betreft	Toelichting
Art. 1.23	De definitie van het begrip detailhandel is gewijzigd, zodat deze in lijn is met de provinciale omgevingsverordening.
Art. 1.24	De definitie van het begrip dienstverlening is gewijzigd, zodat deze in lijn is met de provinciale omgevingsverordening.
Art. 1.32	De definitie van het begrip kantoor is gewijzigd, zodat deze in lijn is met de provinciale omgevingsverordening.
Art. 1.40	De definitie van het begrip supermarkt is toegevoegd.

Art. 13	Door een correctie in de gehanteerde uitgangspunten in het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op meerdere plekken lager uitgevallen. Het voorgaande leidt tot aanpassing van de verleende hogere grenswaarde in de in dit artikel opgenomen hogere waarden.
Art. 29	In de afwijkingsmogelijkheid voor de tweede supermarkt is als nadere voorwaarde opgenomen dat moet worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (aantonen behoefte).
Art. 29	In dit artikel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om in deelgebied Boulevard Noord horecacategorie B1 (afhaalhoreca) om te zetten naar A (lunchroom) of B2 (restaurant).

4.3 Wijzigingen verbeelding

Betreft	Toelichting
Gemengd - 3	Om een getrapte bouwhoogtes bij de blokken noordoost en noordwest te waarborgen zijn differentiaties aangebracht in het aantal bouwlagen.
Gemengd - 3	Het bouwplan voor de Passage is verder uitgekristalliseerd, wat heeft geleid tot aanpassing van het aantal woningen van 64 naar 62. Dit heeft geleid tot aanpassing van de volgende aanduidingen: <ul style="list-style-type: none"> - aanduiding aantal woningen blok noordoost wordt 21 (was 24) - aanduiding aantal woningen blok noordwest wordt 21 (was 24) - aanduiding aantal woningen blok zuidwest wordt 20 (was 16)
Aanduiding specifieke bouwaanduiding – nieuw gebouw	Deze aanduiding komt niet voor in de planregels en wordt verwijderd van de verbeelding.

4.4 Wijzigingen bijlagen bij de toelichting

Betreft	Toelichting
Bijlage 4 Akoestisch rapport	Bij het akoestisch rapport zijn te hoge verkeersintensiteiten en onjuiste wegdekverhardingen gehanteerd. Correctie van deze uitgangspunten heeft geleid tot lagere hogere grenswaarden. Het aangepaste rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen.
Bijlage 10 Watertoets	Door een ander ontwerp van de buitenruimte, is ook de verantwoording in de watertoets op kleine onderdelen aangepast. De conclusie blijft gelijk dat de waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied geen knelpunt vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het aangepaste rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

4.5 Wijzigingen bijlagen bij de regels

Betreft	Toelichting
Bijlage 1	In deze bijlage zijn andere geluidbelastingen opgenomen vanwege het aangepaste akoestisch onderzoek.

4.6 Wijzigingen beleidsregels

Betreft	Toelichting
Beleidsregel Duurzaamheid Noord	Aangesloten is bij de meest recente tekst in bestemmingsplan Noordoever, waarbij het minimale prestatieniveau GPR op een andere wijze is beschreven.