

Participatieverslag

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

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet wil meer ruimte bieden voor ideeën van initiatiefnemers en voor lokale afwegingen. Participatie is een belangrijk thema in deze nieuwe wet. De wet zegt alleen dat participatie moet plaatsvinden, maar niet hoe dat moet. Dit geeft gemeenten ruimte om een werkwijze te ontwikkelen die past in de lokale context. Aan dit bestemmingsplan is een intensief traject van participatie met inwoners, ondernemers en belanghebbenden voorafgegaan. In voorliggend verslag zijn de resultaten hiervan opgenomen. Het doel van dit verslag is om de gemeenteraad te informeren over het participatieproces en de uitkomsten hiervan, zodat een weloverwogen besluit kan worden genomen over het bestemmingsplan.

1.2 Doelstelling van het bestemmingsplan

Het plangebied, 'DiZtrikt', wordt ontwikkeld tot het nieuwe hart van Zwijndrecht, gelegen nabij het station en met tal van voorzieningen in de buurt. In de komende 10 jaar wordt dit gebied opnieuw ingericht en herontwikkeld, verdeeld over drie projecten: Stationskwartier, Walburg, en Noord. De ontwikkeling binnen dit bestemmingsplan valt onder 'DiZtrikt Noord', waarvoor in 2021 een masterplan is opgesteld.

Voor een goed functioneren van winkelcentrum Boulevard Noord in de toekomst is het nodig om het compacter te maken en kwalitatief te verbeteren. Wenselijk voor de doorontwikkeling van het winkelcentrum is een helderdere opbouw en de toevoeging van winkels zonder toename van het bestaande winkelvloeroppervlak, die een goede aanvulling vormen op het assortiment. De clustering van retail gaat dan hand in hand met de transformatie van leegstaande panden of functies, die weinig kwalitatieve waarde genereren. Het begrenzen van de afhaalhoreca en het mogelijk maken van een tweede supermarkt zijn belangrijke doelstellingen voor dit deelgebied.

Transformatie van winkelcentrum De Passage naar dienstverlenings- en werkconcepten, hoogwaardige horeca of woningbouw biedt kansen voor kleinschalige economie en het aantrekken van nieuwe doelgroepen in Zwijndrecht. Om de Passage als eenduidig architectonisch complex te integreren in de groene long is het wenselijk om, met name aan de kant van de Jansenlaan, de Vijverweg als watergang te kunnen herinrichten. Oplopend naar de Koningstoren is een bebouwingshoogte van 7 lagen mogelijk aan de kop van de Passage naar de rotonde toe. In lijn met de vroegere plannen om de Passage te vergroten wordt voorzien in een passende verlenging van de bebouwing langs de Burgemeester Jansenlaan in de vorm van een nieuw te bouwen kop op het Wagenveld met een bebouwingshoogte van 7 lagen. De kop ter hoogte van de huidige Aldi heeft een bebouwingshoogte van 6 lagen. Op de plekken van de nieuwbouw is geen detailhandel meer toegestaan, waarmee invulling wordt gegeven aan de gedeeltelijke transformatie. Met voorliggend bestemmingsplan verbrede reikwijdte wordt er een planologisch-juridisch kader opgezet om deze ontwikkelingen mogelijk te maken.

2. PARTICIPATIEAANPAK EN RESULTATEN

Het participatieproces bestaat uit verschillende elementen, die hieronder worden beschreven.

2.1 Straatgesprekken, thema-avond en digitale enquête op wijkniveau (2020/2021)

Voor dit masterplan heeft brede participatie plaatsgevonden. In juni 2020 heeft gemeente de gebiedsagenda opgesteld. Dit was een eerste opzet van de thema's in het masterplan. Deze gebiedsagenda is besproken met diverse stakeholders in de wijk. De aandachtspunten uit de gesprekken zijn verwerkt in de gebiedsagenda. In september 2020 heeft de bredere participatie plaats gevonden. De data en de plek, waar zij informatie konden vinden, zijn per brief onder de aandacht gebracht van alle bewoners in de wijk. Er is de mogelijkheid geboden om de gemeente te ontmoeten op drie dagen op verschillende tijden en plekken in de wijk. Veel bewoners hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt om hun wensen en zorgen te delen. In zijn geheel zijn rond 100 interviews afgenomen bij verschillende doelgroepen. Daarnaast hebben 170 respondenten ingeschreven op de digitale enquête. Enkele enquêteformulieren zijn handmatig ingevuld, de uitkomsten hiervan zijn verwerkt.

Alle ondernemers en eigenaren op Ter Steeghe, Boulevard Noord, Passage en de kleine buurtwinkels hebben een uitnodiging ontvangen voor de thema-avond. Daarnaast zijn relevante organisaties, die in de wijk actief zijn uitgenodigd (Corporaties, Diverz, Ziekenhuis, bestuur Turkse moskee, Eben Haezerkerk, Drechtse Stromen, Stg. Natuur en Landschap, LOC@ , Basisschool de Dolfijn, Leger des Heils, Kringloop hart voor Noord, Leerwerkbedrijf Zwijndrecht werkt, Yes Kinderopvang, wijkteam, Stg de Sociale Basis, VAC, Pomphouder Rotterdamseweg, Gemiva). Bij de uitnodiging is ook de gebiedsagenda meegestuurd. Een deel van de organisaties heeft deelgenomen aan de thema-avond. Het masterplan is opgesteld aan de hand van sectoraal beleid, op basis van de wijkvisie, die in 2019 door corporaties en gemeente is opgesteld. Dit is aangevuld met boven genoemde participatie. De uitkomsten van de participatie zijn, zover deze konden worden vertaald in fysieke ingrepen, opgenomen in het masterplan. In bijlage 1 van het masterplan zijn de resultaten van de participatie weergegeven (zie bijlage 1):

2.2 Website Diztrikt, nieuwsbrief en Diztrikt Café (doorlopend)

Op 19 oktober 2020 heeft de gemeente Zwijndrecht de website Diztrikt gelanceerd met de eerste informatie en ontwikkelingen over o.a. deelgebied Noord, waar de Passage onderdeel van uit maakt. De Passage is als project beschreven en een aantal impressies van het bouwplan is te raadplegen via deze website. Tevens kan men zich via de website aanmelden voor een nieuwsbrief, waarbij men zich op de hoogte kunt houden van de laatste ontwikkeling in de diverse projecten (zie bijlage 2). De gemeente organiseert met samenwerkende partijen het Diztrikt Café om inwoners en geïnteresseerden te informeren en mee te laten denken / praten over ontwikkelingen van Diztrikt (spoorzone) en/of om bepaalde momenten mee te laten beleven / te vieren.

2.3 Persbericht en publicatie ondertekening samenwerkingsovereenkomst (2023)

Op 14 december 2023 hebben ontwikkelaar en eigenaar van een aantal panden in de Passage en de gemeente Zwijndrecht een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor de herontwikkeling van het winkelgebied Passage. Van dit moment is een persbericht geplaatst, waarbij ook een beschrijving is opgenomen van het plan. Ook is in dit bericht een openbare inloopbijeenkomst in januari 2024 aangekondigd (zie bijlage 3). Vanuit de wet- en regelgeving is het verplicht om hier ook een publicatie te plaatsen op de gemeentepagina van de lokale krant (zie bijlage 4).

2.4 Informatiebijeenkomst bewoners Passage, Vijverweg en Van Ruisdaelstraat (15 januari 2024)

De gemeente Zwijndrecht en ontwikkelaar van het bouwplan bij de Passage hebben bewoners per brief uitgenodigd voor een bijeenkomst op 15 januari 2024 (zie bijlage 5). De bijeenkomst heeft zich gericht op de herontwikkeling van de Passage, inclusief de bouw van drie nieuwe woongebouwen op de locaties van de huidige Aldi, Wibra/Du Bistro en het Wagenveld. Tijdens de bijeenkomst zijn met een presentatie de uitgangspunten van het woonbeleid en het masterplan Diztrikt Noord toegelicht, evenals het ontwerpbestemmingsplan Boulevard Noord en Passage (zie bijlage 6). Na de pauze is er gelegenheid geboden voor persoonlijk contact met vertegenwoordigers van de gemeente en Van Wingerden. Tijdens de bijeenkomst zijn diverse opmerkingen/vragen gesteld (zie bijlage 7).

2.5 Informatiebijeenkomst ondernemers/winkeliers Passage, Vijverweg en Van Ruisdaelstraat (15 januari 2024)

De gemeente Zwijndrecht en ontwikkelaar van het bouwplan bij de Passage hebben ondernemers en winkeliers van de Passage per brief uitgenodigd voor een bijeenkomst op 16 januari 2024 (zie bijlage 8). De bijeenkomst heeft zich gericht op de herontwikkeling van de Passage, inclusief de bouw van drie nieuwe woongebouwen op de locaties van de huidige Aldi, Wibra/Du Bistro en het Wagenveld. Tijdens de bijeenkomst zijn met een presentatie de uitgangspunten van het woonbeleid en het masterplan Diztrikt Noord toegelicht, evenals het ontwerpbestemmingsplan Boulevard Noord en Passage (zie bijlage 6). Na de pauze is er gelegenheid geboden voor persoonlijk contact met vertegenwoordigers van de gemeente en medewerkers van Van Wingerden Bouw en Beheer.

2.6 Gemeentelijke informatiebijeenkomst Boulevard Noord en Passage

Door de gemeente is op 24 januari 2024 een algemene informatiebijeenkomst gehouden over het bestemmingsplan. Deze bijeenkomst had betrekking op beide deelgebieden. Op deze bijeenkomsten waren diverse thematafels ingericht. De gemeente heeft hiervoor diverse panelen gebruikt (zie bijlage 11). Tijdens deze bijeenkomst zijn diverse opmerkingen gemaakt en vragen gesteld (zie bijlage 12).

2.7 Zienswijzen bestemmingsplan

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. Tijdens de terinzagelegging bestond voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Hierop zijn 13 zienswijzen ingediend. Voor de letterlijke weergave van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar de separate notitie zienswijzen bij het raadsvoorstel.

2.8 Mondelinge toelichting zienswijzen

De indieners van zienswijzen zijn per brief uitgenodigd om de zienswijze toe te lichten in een persoonlijk gesprek (zie bijlage 13). Door vier indieners van zienswijzen is hiervan gebruik gemaakt. Van deze gesprekken is een verslag gemaakt (zie bijlage 14).

3. BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN

Tijdens het participatieproces, inclusief de ingediende zienswijzen, zijn diverse meningen, zorgen en ideeën naar voren gebracht. De belangrijkste bevindingen zijn als volgt:

3.1 Wonen

Een van de grootste zorgen die naar voren kwam in het participatieproces betrof de impact van de nieuwbouw op de bestaande woningen. Met name de geplande hoogbouw van zeven verdiepingen in delen van het project zorgde voor bezorgdheid onder omwonenden. Bewoners van voornamelijk de Vijverweg uitten hun zorgen over verlies van privacy en vermindering van zonlicht.

Bezonningsstudie

Naar aanleiding van de al eerder ingediende zienswijzen en bovenstaande zorgen over zonlicht en schaduwvorming heeft de gemeente een bezonningsstudie laten uitvoeren. De resultaten van deze studie tonen aan dat de voorgestelde bebouwing zonder het atrium (overkapping in het middengebied van de Passage) voldoet aan de zogeheten lichte TNO-norm, wat betekent dat de nieuwbouw slechts een beperkte en aanvaardbare schaduwwerking veroorzaakt.

Hoewel de nieuwbouw onvermijdelijk enige schaduw zal werpen op omliggende woningen, stelt de studie dat deze impact niet onevenredig groot is. Hierdoor blijft er op de meeste momenten van de dag en het jaar voldoende zonlicht beschikbaar voor de omliggende woningen.

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.

Duur en overlast van bouwwerkzaamheden

Veel bewoners maakten zich zorgen over de duur van de bouwwerkzaamheden en de overlast die dit met zich mee zou brengen, zoals geluidsoverlast en hinder van bouwverkeer. De gemeente heeft hierop aangegeven dat tijdens de bouw de bestaande retail goed

bereikbaar en toegankelijk moet blijven. Als meer bekend is over de exacte uitvoering van het bouwplan treden ontwikkelaar, gemeente en winkeliers/ondernemers met elkaar in overleg om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken. Daarbij worden maatregelen in kaart gebracht om de verkeersveiligheid en toegankelijkheid tijdens de bouw te waarborgen.

3.2 Verkeer en parkeren

Een veelbesproken thema in het participatieproces was de parkeerproblematiek in het gebied. Zowel bewoners als ondernemers spraken hun zorgen uit over het tekort aan parkeerplaatsen, met name gezien de uitbreiding van woningen en commerciële functies.

Parkeerdrukmetingen en maatregelen

Om de zorgen over parkeren te ondervangen, heeft de gemeente parkeerdrukmetingen uitgevoerd. Hieruit bleek dat de parkeerdruk in de directe omgeving over het algemeen binnen de norm blijft, zelfs tijdens drukke momenten. Toch zijn er extra parkeerplaatsen gepland aan het Wagenveld en in het westelijk deel van de Van Ruisdaelstraat om de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen op te vangen. Door de toevoeging van woningen en commerciële functies in het bouwplan is er toegenomen parkeerbehoefte van 38 parkeerplaatsen. De gemeente stelt dat dit tekort kan worden opgevangen door optimalisering van het Wagenveld (15 stuks) en door de resterende parkeerplaatsen (23 stuks) af te wentelen op de omliggende straten. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er op het drukste meetmoment sprake is van een parkeerdruk van 73% in hetzelfde parkeerbalansgebied. Vanuit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan bestaat de mogelijkheid om deze bezetting tot 90% op te laten lopen, wat betekent dat er nog 39 parkeerplaatsen kunnen worden ingezet ten behoeve van de ontwikkeling. De extra vraag naar parkeerplaatsen kan in de directe omgeving worden opgevangen.

3.3 Groen

Het behoud en de uitbreiding van groenzones vormden een belangrijk thema in zowel de zienswijzen als tijdens de participatiebijeenkomsten. Vooral de mogelijke inbreuk op bestaande groene inrichting, zoals aan de Van Ruisdaelstraat, riep veel weerstand op bij omwonenden

Groenzones en waterbeheer

Het oorspronkelijke plan omvatte de aanleg van extra parkeervakken in het oostelijk deel van de Van Ruisdaelstraat, wat zou leiden tot het verlies van groenzones en het ongedaan maken van beheersmaatregelen ter voorkoming van wateroverlast. Na uitgebreide participatie en het indienen van zienswijzen werd besloten om deze parkeervakken te schrappen en de bestaande groenzones te behouden. Dit is in lijn met de bredere doelstelling van de gemeente om de klimaatbestendigheid van het gebied te versterken door middel van groen en waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp is ook rekening gehouden met de aanleg van waterpartijen, zoals de herinrichting van de Vijverweg met open water. Deze waterpartijen zullen niet alleen het groene karakter van de wijk versterken, maar ook dienen als waterbuffer om overlast door zware regenval te beperken. Dit draagt bij aan de bredere klimaatadaptatie van de gemeente.

3.4 Stedenbouw

Het stedenbouwkundig ontwerp, waaronder de verdeling van functies en de visuele integratie van de nieuwbouw in de bestaande wijk, was een ander belangrijk thema. Bewoners

waardeerden de plannen om het gebied compacter te maken en de kwaliteit van het winkelcentrum Boulevard Noord te verbeteren, maar er waren ook zorgen over de impact van de hoogbouw bij de Passage op de omgeving.

Visie op de toekomst en behoud van cultuurhistorie

De stedenbouwkundige opzet van het plan richt zich op de gedeeltelijke transformatie van het winkelcentrum De Passage. Deze transformatie omvat onder meer het toevoegen van woningen, het gedeeltelijk wegbestemmen van detailhandel op de plek van de nieuwbouw en het toevoegen van nieuwe functies, zoals hoogwaardige horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies. De gemeente benadrukte tijdens de participatiegesprekken dat het belangrijk is om de cultuurhistorische groene long van Pieter Verhagen (de groene Wig) te herstellen en te integreren in de nieuwe stedelijke structuur. Dit betekent dat het oorspronkelijke groene karakter van de wijk behouden blijft, terwijl er ruimte is voor stedelijke ontwikkeling. Het ontwerp van de nieuwbouw, met zijn trapsgewijze opbouw en visuele verbinding met de omliggende stedelijke as, werd door sommige bewoners gewaardeerd als een moderne toevoeging aan het stadsbeeld. Anderen maakten zich echter zorgen over de veranderingen in het winkelcentrum, zoals het verdwijnen van de Aldi en andere winkels. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in ontwikkelruimte bij Boulevard Noord met als bedoeling om hier een tweede supermarkt mogelijk te maken en de winkelvoorziening in Noord te concentreren, zodat in dezelfde wijk een toekomstbestendig winkelcentrum ontstaat.

4. CONCLUSIE

Het participatieproces en de ingediende zienswijzen hebben waardevolle inzichten opgeleverd die hebben bijgedragen aan een bestemmingsplan dat zoveel mogelijk rekening houdt met de diverse belangen en wensen van de gemeenschap. Het participatieproces en de ingediende zienswijzen hebben een belangrijke rol gespeeld bij het aanpassen en verbeteren van het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage'. Thema's zoals wonen, groen, duurzaamheid, parkeren en stedenbouw zijn grondig besproken met de gemeenschap, wat leidde tot aanpassingen in het ontwerp. Zo heeft er nader onderzoek plaatsgevonden en zijn er aanpassingen in het ontwerp gedaan om recht te doen aan de afspraken over het oostelijk deel van de Van Ruisdaelstraat (behoud van fysieke inrichting ter voorkomen van wateroverlast). Ook werd de stedenbouwkundige opzet met de trapsgewijze bebouwing vastgelegd in het bestemmingsplan om de gevolgen voor bezonning en privacy te verminderen.

De bezonningsstudie heeft bovendien aangetoond dat het plan voldoet aan de lichte TNO-norm, wat betekent dat de schaduweffecten van de nieuwbouw beperkt en acceptabel zijn. Het atrium kan effect hebben op de bezonning van de woningen aan de Passage afhankelijk van de precieze uitvoering. Om die reden is aangepast dat het atrium niet direct mogelijk is, maar pas kan worden gerealiseerd als er aangetoond is dat er sprake is van voldoende bezonning volgens de daarvoor opgestelde TNO-normen en rekening wordt gehouden met de belangen van bewoners en gebruikers van de omliggende panden. Hoewel niet alle zorgen volledig konden worden weggenomen, met name op het gebied van verkeersdruk en parkeren, biedt het aangepaste plan een gebalanceerde mix van ontwikkeling en behoud van de leefbaarheid. Het bestemmingsplan blijft een afweging van verschillende belangen en biedt een zo goed mogelijke balans tussen ontwikkeling en behoud van kwaliteit van leven in het plangebied. Verdere participatie blijft essentieel om ook tijdens de uitvoering de betrokkenheid van bewoners te waarborgen.

Wij danken alle deelnemers aan de dit participatietraject voor hun waardevolle bijdragen. Hoewel niet iedereen volledig tevreden zal zijn met de uiteindelijke beslissingen, hopen wij dat het participatieproces heeft geleid tot een beter begrip van de verschillende perspectieven en dat de uitkomsten bijdragen aan een weloverwogen en breed gedragen plan voor de toekomst van het gebied. Verdere samenwerking en dialoog blijven essentieel bij de uitvoering en verdere ontwikkeling van de plannen in de Passage en Boulevard Noord.

5. BIJLAGEN

1. Samenvatting participatie Masterplan Noord
2. Uitsnede website Diztrikt
3. Persbericht
4. Publicatie samenwerkingsovereenkomst
5. Uitnodiging bijeenkomst bewoners Passage, Vijverweg en Van Ruisdaelstraat
6. Presentatie bijeenkomst bewoners Passage, Vijverweg en Van Ruisdaelstraat
7. Vragen en opmerkingen informatiebijeenkomst bewoners Passage
8. Uitnodiging bijeenkomst ondernemers/winkeliers Passage
9. Verslag bijeenkomst winkeliers/ondernemers Passage
10. Brief uitnodiging inloopbijeenkomst Boulevard Noord en Passage
11. Panelen inloopbijeenkomst Boulevard Noord en Passage
12. Vragen/opmerkingen inloopbijeenkomst Boulevard Noord en Passage
13. Brief indieners zienswijzen
14. Verslagen mondelinge toelichting zienswijzen

Bijlage 1 Samenvatting participatie Masterplan Noord

 **±175** ingevulde enquêtes
 **±100** straatgesprekken
 **±35** deelnemers thematafels
 **±40** bezoekers bijeenkomst



meest genoemd



meest genoemde dromen & ideeën

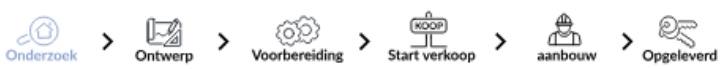


Bijlage 2 Uitsnede website Diztrikt



Home Over Diztrikt Zwijndrecht Projecten Diztrikt café Nieuws Contact

Projecten

Passage



Het winkelgebied van de Passage gaat veranderen. Van Wingerden, die eigenaar is van een groot deel van de Passage, heeft concrete plannen voor nieuwe woonappartementen. De gemeente wil daarbij het groene gebied vanaf het raadhuis langs de Passage doortrekken naar het ziekenhuis.

Nieuwe appartementen

Op de hoeken bij het Wagenveld en aan de overkant van de Koningstoren komen drie woongebouwen met appartementen. In de Passage blijft er, naast de aanwezige winkels, ruimte voor horeca en dienstverlenende detailhandel.

Groene Wig


Landschapsarchitect Pieter Verhagen ontwierp in het verleden een 'Groene Wig', een groenstrook die door Zwijndrecht loopt. Bij de Passage is deze groenstrook onderbroken. De gemeente wil dit herstellen, zodat het groen weer onderdeel uitmaakt van het gebied en de oorspronkelijke waterloop weer terugkomt.

Ontwerpbestemmingsplan

Voor de plannen heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opgesteld: 'Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage'. Dit ontwerp heeft tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Geïnteresseerden lieten zich tijdens een inloopavond op 24 januari informeren over het ontwerpbestemmingsplan en het plan van Van Wingerden.

Planning


De gemeente bekijkt nu de reacties op het ontwerpbestemmingsplan. Naar verwachting stuurt het college van burgemeester en wethouders in het tweede of derde kwartaal de notitie zienswijzen en het aangepaste bestemmingsplan naar de gemeenteraad. De gemeenteraad zal een besluit nemen over het bestemmingsplan.




Schrijf je hieronder in voor onze nieuwsbrief!

E-mailadres _____

Ik ga akkoord met de voorwaarden*

Verzenden 

*Bij het inschrijven voor onze nieuwsbrief verzamelen wij je naam en e-mailadres om je op de hoogte te houden van het laatste nieuws rondom Diztrikt. Wij respecteren je privacy en zullen je gegevens alleen gebruiken voor het versturen van nieuwsbrieven. Je kunt je op elk moment afmelden via de afmeldlink in elke nieuwsbrief.



Bijlage 3 Persbericht

Van Wingerden en gemeente Zwijndrecht ondertekenen samenwerkingsovereenkomst voor Passage

Het winkelgebied van de Passage in Zwijndrecht zal een aanzienlijke verandering ondergaan naar een omgeving met dienstverlenende detailhandel, hoogwaardige horeca en aanvullend nieuwe woningen. Op 14 december ondertekenden eigenaar Van Wingerden en de gemeente Zwijndrecht een samenwerkingsovereenkomst om deze ambitieuze herontwikkeling mogelijk te maken.

Van Wingerden had al langer de wens om de Passage op de hoek Koninginneweg - Laurensvliet te vernieuwen. Het Masterplan Diztrikt Noord en het Retail- en horecabeleid van de gemeente geven nu voldoende mogelijkheden voor Van Wingerden om zijn plan verder te brengen. De gemeente kan daarbij zorgen voor een aantrekkelijke buitenruimte.

Appartementen in de Groene Wig

Wethouder Robert Kreukniet (Ruimtelijke ontwikkeling) toont zich verheugd met de samenwerking: *"Ons plan zorgt voor meer woningen in Zwijndrecht en daar is behoefte aan. Met het plan van Van Wingerden kan de gemeente het hart van Zwijndrecht vergroten. De zogenaamde Groene Wig vanaf het raadhuis trekken we door naar het ziekenhuis, zoals ooit bedacht door landschapsarchitect Pieter Verhagen. Daarmee ontstaat er een mooi verblijfsgebied in de wijk Noord."*

Oudste Winkelcentrum in een nieuw jasje

Van Wingerden is blij dat zijn plan eindelijk tot realisatie kan komen.

"Ik ben al 20 jaar bezig met planvorming en eindelijk kan ik met gemeente tot overeenstemming komen. Ik ben blij dat dit oudste winkelcentrum van Zwijndrecht een goede nieuwe bestemming kan krijgen."

Ook wethouder Tycho Jansen is positief: *"We zien de laatste jaren al een verschuiving in de detailhandel en dus is het dringend nodig om verder te clusteren. Met het plan van Van Wingerden kunnen we het retailbeleid vorm geven. De detailhandel in het middengebied blijft behouden. De Aldi en de Wibra verdwijnen wel uit De Passage. Met de betrokken winkeliers zijn we al in overleg."*

Bijeenkomst

De gemeente en Van Wingerden organiseren begin januari een bijeenkomst voor de winkeliers, huurders en eigenaren in de Passage. Daar wordt meer informatie gegeven over de plannen en is er gelegenheid om hierover in gesprek te gaan. Zij krijgen hiervoor een uitnodiging.

Ontwerpbestemmingsplan

De gemeente legt nog dit jaar het ontwerpbestemmingsplan Boulevard Noord en Passage ter inzage. In de derde week van januari volgt de openbare inloopbijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan.

Veerkrachtige buurten

Onder de naam Diztrikt ontwikkelt de gemeente Zwijndrecht verschillende gebieden in de spoorzone, waaronder delen van de wijk Noord. De directe aanleiding is de behoefte aan woningen in het duurdere prijssegment. Deze woningen dragen bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en veerkrachtige buurten.

Bijlage 4 Publicatie samenwerkingsovereenkomst

Samenwerkingsovereenkomst De Passage

Burgemeester en wethouders van Zwijndrecht geven kennis van de terinzagelegging van de op 12 december 2023, voorafgaand aan de terinzagelegging van bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage, gesloten samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst geldt tevens als anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24, lid 1 Wet ruimtelijke ordening. In de overeenkomst heeft de gemeente afspraken vastgelegd over het bouwprogramma en de exploitatiekosten die samenhangen met het project.

Inzage

Een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ligt vanaf 29 december 2023 gedurende zes weken ter inzage in de publiekshal van het gemeentehuis aan het Raadhuisplein 3, Zwijndrecht. De aangepaste openingstijden van het gemeentehuis zijn:

- Maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag van 9.00-12.00 uur
- Woensdag van 13.00-20.00 uur

Zakelijke beschrijving



Terinzagelegging zakelijke beschrijving samenwerkingsovereenkomst De Passage

Op 12 december 2023 heeft Van Wingerden Bouw en Beheer enerzijds en de gemeente Zwijndrecht anderzijds een samenwerkingsovereenkomst afgesloten om de economische uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen. Deze overeenkomst geldt tevens als anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Project

Aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het plan om maximaal 64 woningen te realiseren op drie hoekpunten van winkelgebied De Passage. Partijen verbinden zich middels de overeenkomst aan gemaakte afspraken met name over planschade en kosten die samenhangen met het project. Ook wordt ingegaan over wat is afgesproken over de rechten en plichten bij verzuim in de nakoming van verplichtingen van beide partijen.

Tegen de gesloten anterieure overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.

Burgemeester en wethouders Zwijndrecht,
29 december 2023

Bijlage 5 Uitnodiging bijeenkomst bewoners Passage, Vijverweg en Van Ruisdaelstraat

Aan de bewoners van het gebied Passage,
Vijverweg en Van Ruisdaelstraat

Raadhuisplein 3
3331 BT Zwijndrecht
Postbus 15
3330 AA Zwijndrecht
T 14 078 (algemeen)
F (078) 770 80 80
gemeente@zwijndrecht.nl

Onderwerp	Verzonden door	Datum
Uitnodiging bijeenkomst over het gebied de Passage	[REDACTED]	18 december 2023
Uw kenmerk/aanpak	Org nummer	Verzenddatum
	2023-0164761	18 december 2023

Geachte mevrouw, meneer,

Wij nodigen u van harte uit voor een bijeenkomst over nieuwe ontwikkelingen van de Passage in Zwijndrecht.

De Passage zal een aanzienlijke verandering ondergaan door de bouw van een drietal nieuwe woongebouwen ter plaatse van de bestaande Aldi, Wibra/Du Bistro en het Wagenveld. De gemeente en Van Wingerden (eigenaar van de Passage) zijn een samenwerkingsovereenkomst aangegaan om de ontwikkeling mogelijk te maken.

U bent van harte welkom!
op maandag 15 januari 2024, 19.00 uur
in het gemeentehuis, Raadhuisplein 3 te Zwijndrecht

Bijeenkomst voor bewoners van het gebied de Passage, Vijverweg en Van Ruisdaelstraat

Wij kunnen ons goed voorstellen dat u vragen heeft over de nieuwe ontwikkelingen. Ook kan het zijn dat u suggesties of opmerkingen wil meegeven aan de gemeente en Van Wingerden. Daarom organiseren wij deze bijeenkomst speciaal voor u.

De gemeente informeert u over de uitgangspunten van het woonbeleid en masterplan Diztrikt Noord. Ook lichten wij het ontwerpbestemmingsplan Boulevard Noord en Passage kort toe. Van Wingerden informeert u over zijn bouwplan.

Na de pauze geven wij de ruimte voor persoonlijk contact met vertegenwoordigers van de gemeente en Van Wingerden.

Wilt u zich aanmelden?

Wij stellen het op prijs als u zich aanmeldt voor deze bijeenkomst en met hoeveel personen u komt. Stuur hiervoor een korte mail naar diztrikt@zwijndrecht.nl.

Datum
18 december 2023

Onderwerp
Uitnodiging bijeenkomst over het
gebied de Passage

Pagina
2 van 2

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage

Van vrijdag 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024 ligt het ontwerpbestemmingsplan Boulevard Noord en Passage ter inzage. Het bestemmingsplan geeft de contouren aan waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. De gemeente organiseert eind januari 2024 een openbare inloopbijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan. Daarvoor ontvangt u nog een aparte uitnodiging.

Vragen?

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief, dan kunt u die stellen via een mail naar diztrikt@zwijndrecht.nl.

Met vriendelijke groet,




Projectleider Passage

Onder de naam Diztrikt ontwikkelt de gemeente Zwijndrecht verschillende gebieden in de spoorzone, waaronder delen van de wijk Noord. De directe aanleiding is de behoefte aan woningen in een duurdere prijsklasse. Deze woningen dragen bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en veerkrachtige buurten.
www.diztrikt.nl



www.zwijndrecht.nl

Adressenlijst uitnodiging bijeenkomst bewoners Vijverweg, Passage en Van Ruisdaelstraat

Straatnaam	Huisnr	Huisletter	Postcode	Woonplaats
van Ruisdaelstraat	1	A	3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	1	B	3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	3	A	3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	3	B	3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	5		3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	7		3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	9		3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	11		3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	13		3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	15		3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	17		3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	19		3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	21		3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	23		3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	25		3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	27		3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	29		3331CT	Zwijndrech
van Ruisdaelstraat	31		3331CT	Zwijndrech
Vijverweg	1		3331CZ	Zwijndrech
Vijverweg	2		3331CZ	Zwijndrech
Vijverweg	3		3331CZ	Zwijndrech
Vijverweg	4		3331CZ	Zwijndrech
Vijverweg	5		3331CZ	Zwijndrech
Vijverweg	6		3331CZ	Zwijndrech
Vijverweg	7		3331CZ	Zwijndrech
Vijverweg	8		3331CZ	Zwijndrech
Vijverweg	9		3331CZ	Zwijndrech
Vijverweg	10		3331CZ	Zwijndrech
Vijverweg	11		3331CZ	Zwijndrech
Vijverweg	12		3331CZ	Zwijndrech

Bijlage 6 Presentatie bijeenkomst bewoners Passage, Vijverweg en Van Ruisdaelstraat



1



Slide 2: Programma

- Welkom
 - Gespreksleider [redacted] accountmanager bedrijven
- Aanleiding ontwikkelingen in verband met woon- en retailbeleid
 - Tycho Jansen, wethouder Economie
- Masterplan Diztrikt Noord
 - [redacted] projectleider
- Bouwplan Passage
 - [redacted] architect, namens Van Wingerden
- Ontwerpbestemmingsplan BM(O)
 - [redacted] beleidsontwikkelaar Ruimtelijke Ontwikkeling
- 20.10 uur afsluiting plenair gedeelte
 - uitgebreide mogelijkheid voor het stellen van persoonlijke vragen
- 21.00 uur - einde bijeenkomst



The image shows a modern building complex with a mix of residential and commercial units. The text below the image reads: "Identiteit van Zwijndrecht".

2

Passage



3

Beleid



- Masterplan Noord
- Retail- en horecabeleid
- Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan
- Duurzaamheid

4



Masterplan Noord

- De identiteit als basis
- Prettig samenleven
- Een toekomstbestendige wijk
- Diverse en duurzame woningvoorraad
- Krachtige lokale economie
- Gezond en veilig bewegen

5



BMO

6

BM10



Passage programma

- Herontwikkeling door geleidelijke transformatie
- Toevoeging van koppen met woningen
- Voorzieningen verschuiven richting gezondheid en dienstverlening
- Mogelijkheid onderzoeken voor realisatie overkapping in middengebied
- Bestemmingsplan hierop aanpassen
- Herinrichting openbare ruimte

7

Stand van zaken

- Gesprekken met ontwikkelaar
- Onderzoeken (o.a. parkeren, geluid, bodem)
- Ontwerpbestemmingsplan
- Voorlopig ontwerp
- Samenwerkingsovereenkomst

Vervolgstappen

- Taxatie
- Opstellen grondexploitatie
- Nadere uitwerking openbare ruimte
- Nadere uitwerking ontwerp/architectuur
- Welstand
- Bestemmingsplan vaststellen

8

Passage bestemmingsplan

- Bestemmingsplan regelt bouw- en gebruiksmogelijkheden
- Vormt toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning
- Diverse ontwikkelmogelijkheden en beleidskaders omschreven
- Onderzoeken verricht:
 - Bodem
 - Geluid
 - Flora en fauna/ Stikstof
 - Parkeren
 - Luchtkwaliteit





Eikelbestemming
Bedrijf - Natuurontwikkeling

Eikelbestemming
Detailhandel

Eikelbestemming
Gemengd

Eikelbestemming
Winkel - Verhuurpand

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 3

Gruttenaanbouw
pluinbouw - Wolkraak

Plan gebied

9

Passage kaders

- Bestemming Gemengd-3 (GD-3): drie nieuwe gebouwen voor 64 woningen
- NO: 7 bouwlagen / 24 woningen
 - Plint met horeca / dienstverlening / maatschappelijk, woningen op de verdiepingen
- NW: 7 bouwlagen / 24 woningen
 - Plint met dienstverlening / maatschappelijk, woningen op de verdiepingen
- ZW: 6 bouwlagen / 16 woningen
 - Plint met dienstverlening / maatschappelijk, woningen op de verdiepingen
- Detailhandel niet toegestaan in de plinten van de nieuwbouw. Bestaande detailhandel in de te behouden delen blijft mogelijk
- Horeca toegestaan op de hoek Koninginneweg / Burg. Jansenlaan, afhaalhoreca is wegbestemd
- Parkeren, groen en wegen mogelijk in bestemming Openbare Ruimte (O-OR)



10

- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage tot en met 8 februari
- Mogelijkheid tot indienen zienswijzen bij gemeenteraad
- Raad neemt besluit over vaststelling bestemmingsplan
- 16 januari 17.00 uur informatiebijeenkomst ondernemers
- 24 januari 18.00 – 21.00 uur inloopavond omgeving



Passage procedure

11

- Vragen

12

Bijlage 7 Vragen en opmerkingen informatiebijeenkomst bewoners Passage

Van Ruisdaelstraat één richting vanaf Rembrandstraat naar Koninginneweg en schuin in parkeren.
Hierdoor straks ook minder last van parkerende horecabezoekers.

Winkelvoorziening, kwalijke zaak dat de Aldi weggaat.

- Hoeveel jaar? Beantwoord 3 fasen.
- Overlast hoe lang? Beantwoord.
- Zie echt een parkeerprobleem. Aldi parkeerplaatsen, wordt net gedaan of dat er veel zijn, maar staat vaak vol. Ook 's avonds blijven auto's staan. Soms geen eens plek bij de
- Vijverweg. Parkeerdruk gemeten. Welke periode? Beantwoord.
- Parkeer horeca en andere bezoekers.
- Zon dakterras Vijverweg wordt veel weggenomen door toren NO.

- Bushalte bij Noord + Passage.
- Inrit onze parkeerplaats.
- Parkeergelegenheid.
- Indeling winkels Passage + Noord.
- Hangjeugd → hekken? → hoe handhaven?
- Onderbroken groene long → Passage had nooit onderbroken mogen worden.
- Waarom Aldi weg?
- Atrium → hangjeugd.
- Parkeerplaats Aldi → markt?
- Vijverweg weg?
- 1 richtingsverkeer + schuine vakken.
- Verkeer Burg. Jansenlaan & Koninginneweg.
- Waarom niet oude postkantoor plat en appartementen bouwen?
- Hoe ga ik m'n deur uit ?!
- Worden originele huizen vernieuwd??
- Waar is onze zon?

Bijlage 8 Uitnodiging bijeenkomst ondernemers/winkeliers Passage



Aan de ondernemers/winkeliers
van de Passage te Zwijndrecht

Raadhuisplein 3
3331 BT Zwijndrecht
Postbus 15
3330 AA Zwijndrecht
T 14 078 (algemeen)
F (078) 770 80 80
gemeente@zwijndrecht.nl

Onderwerp	Verzonden door	Datum
Uitnodiging bijeenkomst over de Passage	[REDACTED]	18 december 2023
Uw kenmerk/achternaam	Orde nummer	Verzenddatum
-	2023-0164761	18 december 2023

Geachte mevrouw, meneer,

Wij nodigen u van harte uit voor een bijeenkomst over nieuwe ontwikkelingen van de Passage in Zwijndrecht.

De Passage zal een aanzienlijke verandering ondergaan door de bouw van een drietal nieuwe woongebouwen ter plaatse van de bestaande Aldi, Wibra/Du Bistro en het Wagenveld. De gemeente en Van Wingerden (eigenaar van de Passage) zijn een samenwerkingsovereenkomst aangegaan om de ontwikkeling mogelijk te maken.

U bent van harte welkom!
op dinsdag 16 januari 2024, 17.00 uur
in het gemeentehuis, Raadhuisplein 3 te Zwijndrecht
Bijeenkomst voor ondernemers/winkeliers van de Passage

Wij kunnen ons goed voorstellen dat u vragen heeft over de nieuwe ontwikkelingen. Ook kan het zijn dat u suggesties of opmerkingen wil meegeven aan de gemeente en Van Wingerden. Daarom organiseren wij deze bijeenkomst speciaal voor u.

De gemeente informeert u over de uitgangspunten van het **retail**- en horecabeleid en masterplan Diztrikt Noord. Ook lichten wij het ontwerpbestemmingsplan Boulevard Noord en Passage kort toe. Van Wingerden informeert u over zijn bouwplan.

Na de pauze geven wij de ruimte voor persoonlijk contact met vertegenwoordigers van de gemeente en Van Wingerden.

Wilt u zich aanmelden?

Wij stellen het op prijs als u zich aanmeldt voor deze bijeenkomst en met hoeveel personen u komt. Stuur hiervoor een korte mail naar diztrikt@zwijndrecht.nl.

Datum
18 december 2023

Onderwerp
Uitnodiging bijeenkomst over de
Passage

Pagina
2 van 2

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage

Van vrijdag 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024 ligt het ontwerpbestemmingsplan Boulevard Noord en Passage ter inzage. Het bestemmingsplan geeft de contouren aan waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. De gemeente organiseert eind januari 2024 een openbare inloopbijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan. Daarvoor ontvangt u nog een aparte uitnodiging.

Vragen?

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief, dan kunt u die stellen via een mail naar diztrikt@zwijndrecht.nl.

Met vriendelijke groet,


Projectleider Passage

Onder de naam Diztrikt ontwikkelt de gemeente Zwijndrecht verschillende gebieden in de spoorzone, waaronder delen van de wijk Noord. De directe aanleiding is de behoefte aan woningen in een duurdere prijsklasse. Deze woningen dragen bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en veerkrachtige buurten.
www.diztrikt.nu

www.zwijndrecht.nl

Adressenlijst uitnodiging bijeenkomst winkeliers-ondernemers Passage

Straatnaam	Huisnr	Huisletter	Postcode	Woonplaats
Burgemeester Jansenlaan	2			Zwijndrecht
Passage	1	A	3331CM	Zwijndrecht
Passage	1		3331CM	Zwijndrecht
Passage	2		3331CM	Zwijndrecht
Passage	3		3331CM	Zwijndrecht
Passage	4		3331CM	Zwijndrecht
Passage	5		3331CM	Zwijndrecht
Passage	8		3331CM	Zwijndrecht
Passage	9		3331CM	Zwijndrecht
Passage	10		3331CM	Zwijndrecht
Passage	11		3331CM	Zwijndrecht
Passage	12		3331CM	Zwijndrecht
Passage	13		3331CM	Zwijndrecht
Passage	16		3331CM	Zwijndrecht
Passage	17		3331CM	Zwijndrecht
Passage	18		3331CM	Zwijndrecht
Passage	19		3331CM	Zwijndrecht
Passage	21		3331CM	Zwijndrecht
Passage	22		3331CM	Zwijndrecht
Passage	24		3331CM	Zwijndrecht
Passage	25		3331CM	Zwijndrecht
Passage	27		3331CM	Zwijndrecht
Passage	28		3331CM	Zwijndrecht
Passage	29		3331CM	Zwijndrecht
Passage	32		3331CM	Zwijndrecht
Passage	40		3331CM	Zwijndrecht

Bijlage 9 Verslag bijeenkomst winkeliers/ondernemers Passage



Informatiebijeenkomst ontwikkeling Passage voor ondernemers/winkeliers 16 januari 2024

Vragen en antwoorden

Transparant en benaderbaar worden als sleutelwoorden gebruikt. Ik ben echter nergens van op de hoogte en heb geen uitnodiging ontvangen. Ik wil graag over het vervolg op de hoogte gehouden worden.

Door beperkingen die de AVG geeft, kon de gemeente de uitnodiging helaas alleen naar de adressen in de Passage sturen. Via contacten in de Passage is een aantal eigenaren met adressen elders wel bereikt. Iedereen kan zijn mailadres hier achterlaten en aangeven op de hoogte van de ontwikkelingen te willen blijven.

Waarom zijn jullie met de één al wel in gesprek en met de ander niet? Er is nog geen communicatie naar de andere eigenaren van de panden is gegaan.

De gesprekken met enkele ondernemers zijn op initiatief en verzoek van betrokkenen zelf gebeurd. Het is voor het eerst dat er nu concrete plannen zijn, waarover gesproken kan worden.

Is er na gedacht over ondergronds parkeren?

Ondergronds parkeren is duur. Het moet wel realiseerbaar en betaalbaar zijn. Het is voor de ontwikkelaar geen haalbare businesscase.

De vijver is ooit gedempt voor parkeerruimte, zodat de parkeerdruk in de wijk minder zou worden. De vijver is in dit project louter een optische toevoeging.

Er ligt een duiker die aan vervanging toe is. Dit biedt nu de kans om er open water van te maken. Naar de parkeercapaciteit is uitvoerig onderzoek gedaan.

Er lijken zo weinig parkeerplaatsen te zijn.

Er is op basis van de de wettelijke normering geteld en onderzocht. Dit moet toereikend zijn.

Hoe zit het met de bereikbaarheid van de hulpdiensten? Is dat met dit ontwerp wel goed geregeld?

Daarover vindt overleg plaats met de Omgevingsdienst.

Vraag aan de architect over de omvang van de bebouwing. Het is belangrijk dat het niet de hoogte ingaat waar mensen er last van kunnen hebben.

Wat vaststaat zijn de stenen volumes. Er komen nog precieze metingen.

Het Atrium, wat vindt de gemeente daarvan?

De gemeente wil dat de eigenaar eerst nagaat of er draagvlak is bij de bewoners en ondernemers. Als er voldoende draagvlak is, dan kan de gemeente faciliterend meekijken naar de mogelijkheden.

Andere eigenaars willen graag dat de ontwikkelaar over de overkapping contact opneemt met de andere eigenaren in de Passage.

De ontwikkelaar is aanwezig en heeft het verzoek gehoord.

U geeft aan dat de huidige detailhandel mag blijven, maar wat als er een nieuwe huurder komt? Mag er dan nieuwe detailhandel komen?

Volgens het bestemmingsplan is het middendeel gemengd gebied, wat betekent dat er detailhandel mag komen. Op de drie koppen waar nieuwbouw komt, is geen nieuwe detailhandel toegestaan. Wel mag er aan de zijde van de Koninginneweg specifieke horeca komen.

Hoe ziet de gemeente het als er steeds meer detaillisten weg trekken? Wordt er wel aandacht besteed aan de huidige ondernemers.

Bij het winkelcentrum Kort Ambacht is een vergelijkbare route gelopen. Daar heeft het goed uitpak om een nieuwe koers te varen. De huidige winkeliers kunnen blijven. Het is belangrijk om aandacht te hebben voor de zichtbaarheid van de winkels.

Wanneer worden de werkzaamheden gestart, hoe lang gaan de werkzaamheden duren en waar wordt er begonnen?

De bouw is gefaseerd. Het plan is om in 2025 te beginnen aan de kop van het Wagenveld/zijde Burgemeester Jansenlaan en te eindigen aan de Koninginneweg. De realisatie neemt twee à 3 jaar in beslag.

Een aantal **persoonlijke vragen** van betrokkenen worden na de bijeenkomst één-op-één besproken. Ook vindt er een gesprek plaats met alle standplaatshouders.

Het **ontwerpbestemmingsplan** Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage heeft vanaf 29 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen tm 8 februari 2024. Op 24 januari 2024 heeft een inloopbijeenkomst in het gemeentehuis plaatsgevonden. Geïnteresseerden lieten zich tijdens deze inloopavond informeren over het ontwerpbestemmingsplan en het plan van Van Wingerden.

De **Planning** na het bekijken van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Volgens planning stuurt het college van burgemeester en wethouders in het tweede of derde kwartaal de notitie zienswijzen en het aangepaste bestemmingsplan naar de gemeenteraad.

De gemeenteraad zal een besluit nemen over het bestemmingsplan.

+++

Bijlage 10 Brief uitnodiging inloopbijeenkomst Boulevard Noord en Passage



Aan de bewoners

Raadhuisplein 3
3331 BT Zwijndrecht
Postbus 15
3330 AA Zwijndrecht
T 14 078 (algemeen)
F (078) 770 80 80
gemeente@zwijndrecht.nl

Onderwerp

Uitnodiging inloopbijeenkomst
Boulevard Noord en Passage

Uw kenmerk/schrijven

Van/behandeld door



Ons nummer

Datum

11 januari 2024

Verzenddatum

Geachte mevrouw, meneer,

In uw omgeving liggen de winkelcentra Boulevard Noord en Passage. De gemeente wil hier nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken die passen binnen het Masterplan Diztrikt Noord en aansluiten bij het Horeca- en Retail beleid. Dit met het oog op verbetering van de woonomgeving, toevoegen van woningen en realisatie van passende voorzieningen. Daarvoor is het ontwerp bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage' opgesteld. Graag informeren wij u hierover in deze brief en tijdens de inloopbijeenkomst.

Uitnodiging inloopbijeenkomst

Ontwerp bestemmingsplan Boulevard Noord en Passage.
op woensdag 24 januari 2024 tussen 18.00 en 21.00 uur
Gemeentehuis, Raadhuisplein 3 te Zwijndrecht
U kunt vrij binnen lopen op het tijdstip dat u het beste uitkomt.

Toekomst Boulevard Noord en Passage

Boulevard Noord wordt voor de toekomst gezien als hét wijkwinkelcentrum van de wijk Noord dat beschikt over een compleet dagelijks winkelaanbod. De Passage zal verandering ondergaan naar dienstverlenende detailhandel, hoogwaardige horeca en aanvullend nieuwe woningen. Voor de Passage heeft eigenaar Van Wingerden concrete plannen voor de bouw van een drietal nieuwe woongebouwen, op de plek van de Aldi, Wibra/Du Bistro en het Wagenveld.

Wat krijgt u te zien?

In het ontwerpbestemmingsplan Boulevard Noord en Passage staat *hoe* een bepaalde plek gebruikt mag worden en *wat* en *waar* er gebouwd mag worden. Op bijgaande plattegrond ziet u om welk gebied het gaat.

Datum
11 januari 2024
Onderwerp
Uitnodiging inloopbijeenkomst
Boulevard Noord en Passage
Pagina
2 van 2

Naast het ontwerpbestemmingsplan tonen we de uitgangspunten voor de uitstraling van de woongebouwen (beeldkwaliteit) en de veranderingen in de buitenruimte (parkeren en groen). U krijgt de gelegenheid om hierover vragen te stellen aan de aanwezige medewerkers. Van Wingerden, eigenaar van de Passage, zal aanwezig zijn om de concrete plannen voor de Passage toe te lichten.

Officieel reageren

Uw bezoek aan de inloopbijeenkomst is geen officiële reactie. Wilt u officieel reageren op het ontwerp bestemmingsplan? Dan kunt u een zienswijze indienen tot en met 7 februari 2024. Dit kan onder vermelding van 'Zienswijze bestemmingsplan Boulevard Noord en Passage' op de volgende wijze:

- schriftelijk (adres: gemeente Zwijndrecht, postbus 15, 3330 AA Zwijndrecht),
- per e-mail (e-mailadres: gemeente@zwijndrecht.nl),
- mondeling, na afspraak met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (telefoon 14 078).

Het ontwerp bestemmingsplan vindt u online via:

www.zwijndrecht.nl/ruimtelijkeplannen, klik vervolgens op Ontwerpbestemmingsplannen.

Ook kunt u het ontwerp op afspraak inzien in het gemeentehuis tijdens kantooruren.

Hiervoor kunt u een verzoek richten aan vergunningen@zwijndrecht.nl.

Informatie

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief, mail naar diztrikt@zwijndrecht.nl. Meer informatie over de wijk Noord vindt u op www.diztrikt.nu.

Met vriendelijke groet,



Robert Kreukniet
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage: 1
Bijlage Plangebied

www.zwijndrecht.nl

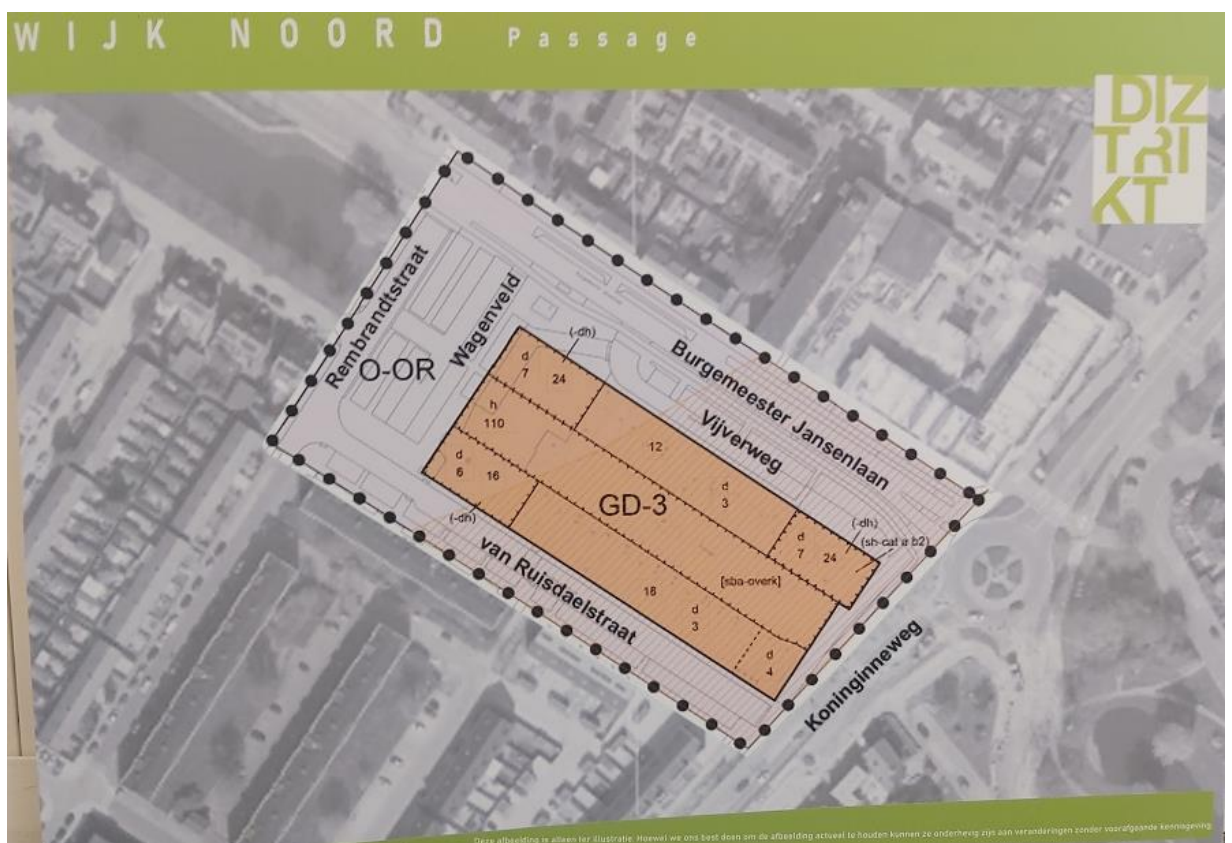
Bijlage Plangebied



Verspreidingsgebied



Bijlage 11 Panelen inloopbijkomst Boulevard Noord en Passage



WIJK NOORD so openbare ruimte

DIZ
TRIKT



Bijlage 12 Vragen/opmerkingen inloopbijeenkomst Boulevard Noord en Passage

<ul style="list-style-type: none"> - Tot welk punt kunnen er auto's blijven rijden op de Burg. Jansenlaan? Zoals het nu op de tekening eruit ziet wordt het laatste stukje voor de winkel strip alleen toegankelijk voor de bus? - De plannen die wij gehoord hebben is dat afhaal winkels/bedrijven geen nieuwe vergunning krijgen zodra ze hun winkel hebben verkocht. Hoe staan jullie tegenover het idee dat 5% tot 10% van het winkelcentrum "Food-afhaal" winkels blijven. Belangrijk voor mijn toekomst!
<ul style="list-style-type: none"> - Hoe gaat het met het bouwverkeer wat betreft over de Jansenlaan. En de planschade v/d gebouwen aan de Jansenlaan.
<ul style="list-style-type: none"> - Snelheid 30 km s.v.p. (=Eerder beloofd!) Antwoord = noodzakelijk! → Zeno!
<ul style="list-style-type: none"> - Dhr. V. Beek woont op B. Jansenlaan 9 - Zijn de tekeningen van architecten voor wagenveld gebouw beschikbaar? - Hoe is het huidige aantal parkeerplaatsen en het nieuwe aantal - Hoeveel woningen komen erbij - Blijven de parkeerplaatsen langs Jansenlaan bestaan met name tegen over nr. 9 - Hoe ziet het planschade proces eruit - Worden graag op de hoogte gehouden van de stappen in de vergunningaanvraag - Welke ruimtelijke procedure wordt er gelopen

- Komt plan nog in de Raad
 - Hoe is de stemming in de Raad
 - Waar komt de bouwplaats
 - Komt er een regeling (vergunning) voor bestaande bewoners voor parkeren tijdens de bouw
 - Wat is de aanrijroute bouwverkeer
 - Is er een bezonningschema/rapport m.b.t. nr. 9!
-
- Wij hebben 2 punten m.b.t. de extra parkeerplaatsen in de Van Ruisdaelstraat;
 - Er worden groenvlakken weggehaald. Deze zijn juist aangelegd als maatregel tegen wateroverlast als gevolg van een bouwfout (de huizen zijn 30 te laat gebouwd). Ons inziens moeten deze groenvlakken dus blijven.
 - Voor de woningen aan de Van Ruisdaelstraat (nr. 5U-6U) zijn nu parkeerplekken gepland. Dit levert een onveilige situatie op; vanuit het huis stap je direct de openbare ruimte in (er zijn geen voortuinen). Dit betekent dat auto's direct voor de voordeur kunnen parkeren. (In meerdere woningen wonen kleine kinderen die zo maar de straat op lopen en daarbij aangereden kunnen worden). Ter info; de bewoners verlaten het huis altijd via de voordeur of de garage).
-
- Boulevard Noord: kan het aandeel afhaal een flink niveau lager; naar hoeveel %? Afhaal mag overblijven? Gaat om de zuidkant van Burg. Jansenlaan!
-
- Vuilnisbakken
 - Afzuigsystemen horeca
 - Privacy bewoners passage + Koninginneweg
 - Groencompensatie voor stenen
 - Te hoog!
 - Uitnodiging om vanaf ons balkon te komen kijken. Koninginneweg 25E12.
-
- Is er eigenlijk aan de omwonende mensen gevraagd hoe die erover denken dat de Aldi & Wibra weg moeten? Veel mensen uit de wijk willen deze winkels behouden!!
-
- Blijft de markt op woensdag en zaterdag
 - Hoe zit het met hien en eventueel schade en bouwverkeer?
-

- En auto parkeerplaatsen
- En een zebrapad aanleggen

- x

- Vreest grote parkeeroverlast; met zekerheid als er 'n supermarkt bijkomt
- Er is nu teveel horeca 6! 3=max
- Garagebedrijf dat er zit legt veel beslag op parkeren

- AUB op de hoogte houden van plannen

- Als bewoner van Burg. Jansenlaan 13 heeft het complex van 7 hoog een enorme impact. Veel minder of geen zon, veel minder privacy

- Ik woon in de koningshof aan de kant van de Burg. Jansenlaan
- Wanneer start de bouw van de passage?

- Er vervallen veel parkeerplaatsen. Hoe wordt dat opgelost zonder dat de wijk er last van krijgt
- Bouwverkeer goed aansturen en niet langs scholen laten gaan

- Ik zou heel graag de mogelijkheden willen weten en bespreken met wie er over gaat (vanuit gemeente/architect) of er in het plan voor de appartementen bij de passage mogelijkheden gecreëerd kunnen worden voor dement vriendelijk wonen. Dit gezien de vergrijzing en de behoefte hieraan nu en komende jaren. Ik ben zelf regio bestuurslid voor Alzheimer Nederland dus kan er een toelichting op geven. Gezien de beperkte bouw mogelijkheden is er nu de kans er iets aan te doen en impact te bereiken voor de kwetsbare groep en hun (mantel) zorgers.
 Dank alvast!

- Gezien de geplande parkeerplaatsen bij Passage en Noord zal er chaos ontstaan. Hoe wordt dit door de gemeente ondervangen
- Komt er een verkeersverbod in de diverse straten (zij) van de Jansenlaan
- Hoe wordt geluid van het verkeer beperkt. Janssen is nu al een racebaan wat wordt dit in de toekomst
- VVE Aqualita heeft een eigen parkeerterrein. Wat kan de VvE doen als onbevoegden (niet bewoners) hier gaan parkeren. Het terrein is eigendom VvE's

- Als bij Passage hoogwaardige horeca komt wordt er veel gegeten en gedronken en daarna gecontroleerd. Ook hier wordt parkeerplaatsen vereist. Hoe dit op te lossen? Gaarne uw reactie.

- Burgemeester Jansenlaan wordt dat 30 km zone?
- Parkeerplekken Noord?! Er is nu al een enorm parkeerprobleem
- Geen appartementencomplex op de plek GD-1 (waar nu de garage zit)

- Wij worden graag op de hoogte gehouden over de bouw van appartementen

- Ik zie nog een hele lange weg voor de plannen van "Noord" waar ik op uit kijk. Hoop wel dat de Gemeente alles in het werk stelt de situatie daar (ook) te verbeteren/te stimuleren
- Het is een verpauperende toestand daar. Mede door vervuiling door schooljeugd (waar uiteraard de gemeente niet op aangekeken kan worden)
- Passage mooi plan! Fijn dat vijver terug komt

- We willen graag op de hoogte gehouden worden

- Ik blijf graag op de hoogte van de plannen omtrent wc. Noord en het plan m.b.t. de supermarkt
- Ik ben het niet eens met hoogbouw op de parkeerplaats Noord. Max 1 laag

- In de omschrijving staat 'Hoogwaardige' horeca in de passage
- Echter zegt het bestemmingsplan categorie snackbar/afhaal. Dit matched wat ons betreft niet met elkaar, alles behalve.
- De 6 woningen aan de Van Ruisdaelstraat zijn 30 cm te laag gebouwd waardoor er wateroverlast is. De gemeente heeft hiervoor dubbele riolering en een groene buffer aangelegd. Met deze maatregelen komt het water bij een fikse regenbui tot aan onze dorpel. Als de groene buffer verdwijnt dan zal het water bij ons naar binnenstromen. Het is onverantwoord om deze buffer weg te halen.
- Het heeft ca. 6 jaar geduurd om met alle partijen tot de situatie te komen zoals deze nu is in de straat. Het is dan ook erg teleurstellend om te zien dat de plannen zo snel om zeep worden geholpen. Alle bewoners waren juist net tevreden met de situatie zoals deze zojuist is aangelegd en gerealiseerd.
- We zijn niet tegen het project van de passage. De tekeningen van de nieuwe bebouwing ziet er mooi uit. We zijn wel resoluut tegen de verwijdering van de groene buffer in de Van Ruisdaelstraat.

- App. Aan Burg. Jansenlaan worden te hoog hebben we zoveel minder zon en inkijk

- Wil op de hoogte gehouden worden

Bijlage 13 Brief indieners zienswijzen



Zienswijzen bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord Passage

Raadhuysplein 3
3331 BT Zwijndrecht
Postbus 15
3330 AA Zwijndrecht
T 14 078 (algemeen)
F (078) 770 80 80
gemeente@zwijndrecht.nl

Onderwerp	Van/behandeld door	Datum
Zienswijze bestemmingsplan Boulevard Noord en Passage	K. Noels	9 juli 2024
Uw kenmerk/achtnamen	Omroepnummer	Verzenddatum
zienswijzen	20240709/KG/KN	18 juli 2024

Geachte heer/mevrouw,

In de periode van 25 januari t/m 13 februari jl. heeft u een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage. Daarop hebben wij u een ontvangstbevestiging gestuurd.

Wij bieden u de graag de mogelijkheid om uw zienswijze mondeling te verduidelijken. Als u dat wilt kunt u bellen met Kirsten Gakes op telefoonnummer 06-42839019 (dinsdag en donderdag) of mailt u naar kd.gakes@zwijndrecht.nl. De afspraak wordt gepland van 26 augustus (week 35) t/m 5 september 2024 (week 36).

Hoe verloopt de procedure die vooraf gaat aan de vaststelling van het bestemmingsplan?

Inloopavond en zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Op 24 januari jl. heeft gemeente Zwijndrecht een inloopavond gehouden. Tijdens deze avond is de strekking van de bezwaren duidelijk naar voren gekomen.

Verwerken aanpassingen in bestemmingsplan

De opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de inloopbijeenkomsten en alle zienswijzen die zijn binnengekomen bundelen we in een notitie zienswijze. Deze notitie gaat samen met voorstellen voor wijzigingen in het bestemmingsplan naar het college van B&W. Het college maakt een eerste afweging welke aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

Gemeenteraad stelt bestemmingsplan vast

Vervolgens biedt het college het aangepaste ontwerpbestemmingsplan aan bij de gemeenteraad. Het bestemmingsplan wordt dan eerst behandeld in een openbare carrouselvergadering. In die vergadering is het mogelijk om gebruik te maken van het spreekrecht. Daarna gaat het bestemmingsplan ter vaststelling naar de gemeenteraad. De data van de raadsvergaderingen kunt u vinden op <https://zwijndrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Calendar>.

Datum

9-7-2024

Onderwerp

Zienswijze bestemmingsplan Verbrede
reikwijdte Boulevard Noord en Passage

Pagina

2 van 2

U mag uw zienswijze mondeling toelichten

Wij luisteren naar uw mondelinge toelichting om uw zienswijze beter te begrijpen. Voor de duidelijkheid: u kunt geen nieuwe onderwerpen toevoegen aan uw zienswijze.

Het staat u vrij of u van deze mogelijkheid gebruik wil maken. Ook zonder een mondelinge toelichting nemen wij uw zienswijze mee in de notitie naar het college van B&W.

Met vriendelijke groet,



Kevin Noels

Hoofd afdeling Ruimtelijke ontwikkeling

Bijlage 14 Verslagen mondelinge toelichting zienswijzen

Verslag mondelinge toelichting zienswijze 3

Donderdag 5 september 2024 16:00 uur, Gemeentehuis Zwijndrecht

Het gesprek start met een korte voorstelronde en toelichting vanuit de gemeente.

De gemeente maakt excuses voor het presenteren van een tekening op de informatieavond, waarbij bij het intekenen van nieuwe parkeerplaatsen geen rekening is gehouden met de functie van het aanwezige groen voor de woningen aan het oostelijk deel van de Van Ruisdaelstraat. De gemeente geeft aan dat de situatie in het oostelijk deel van de Van Ruisdaelstraat behouden blijft zoals het in de huidige situatie is. Wel zal voor de portiekflat extra parkeren gerealiseerd worden. De huidige drempel blijft ook behouden.

Er gaat groen weg bij de portiekflat. Indieners geven aan dat daar ook groen weg gehaald wordt en vragen of daar een berekening is gedaan wat voor invloed dit heeft bij een T20 of T50 bui op de waterafvoer in de straten. Een onderzoek als deze is nog niet uitgevoerd, maar dat kan wel gedaan worden. De gemeente spreekt af een onderzoek zoals indiener vraagt op termijn uit te laten voeren.

Het nieuw te realiseren open water in de Vijverweg zal ook als waterberging voor het hele gebied functioneren. Indiener vraagt of de nieuwe parkeerplaatsen in de Van Ruisdaelstraat ook met grasbetontegels worden ingericht. De gemeente geeft aan dat dit de wens is. Op het Wagenveld is dit niet mogelijk, omdat de bestaande bestrating hergebruikt wordt om kapitaalvernietiging te voorkomen.

Indiener verteld dat bij een T50 bui het water tot tegen de dorpel staat. Indieners zijn bang wat het weghalen van het groen als gevolg zal hebben. Indieners willen niet naar de oude situatie terug.

Er is dubbele riolering aangelegd bij de woning van de indiener. Indiener vraagt of het wagenveld afvoering gaat krijgen op de singel. Gemeente geeft aan dat we daar een ingenieursbureau voor gaan inhuren. Er ligt ook andere riolering onder de grond waar nog onderzoek naar gedaan moet worden. Als het Wagenveld ook wordt aangesloten op de singel wat heeft dat dan voor gevolg voor de woningen aan de Van Ruisdaelstraat? Het open water wordt gerealiseerd in plaats van een duikerverbinding wat beter is om regenwater op te vangen. Hiervoor zal een rioleringsplan gemaakt worden, wat onderdeel is van het bouwplan. Het Wagenveld zal tevens groener worden.

Indieners hebben strubbelingen gehad met wisseling van werknemers. Wat voor hen soms lastig was. Op de informatieavond kwam naar voren dat het bestemmingsplan vooral afhaalrestaurantjes mogelijk maakt. De gemeente legt uit dat in de Passage alleen horeca mogelijk is op de locatie waar de Wibra zat. Op deze hoek is een functie van een restaurant gewenst. De afhaalhoreca die in het midden van de Passage zit is wegbestemd. Op de plekken waar de winkels nu zitten, is in het nieuwe bestemmingsplan geen afhaalhoreca mogelijk. Du Bistro zal tijdens de nieuwbouw twee jaar dicht moeten, maar de wens vanuit de gemeente is wel om deze terug te laten keren. Du Bistro draagt bij aan sociale cohesie. De gemeente heeft nauw contact met de eigenaar van Du Bistro.

Het is van belang en gewenst dat de Passage transformeert naar gemengd wonen/zorg, ook wel medische dienstverlening.

De ontwikkelaar heeft ideeën om de oude woningen die blijven te renoveren met dezelfde materialen als de nieuwbouw. Dit staat nog niet vast en is aan de ontwikkelaar.

Als gemeente willen we dit plan graag verder uitwerken om te kunnen realiseren. Door indieners is gevraagd op welke termijn de ontwikkeling zal plaatsvinden. Dit is afhankelijk van het verdere verloop van de procedure en het bereiken van overeenstemming met de ontwikkelaar over de grondverkoop.

Indieners ontvangen een brief met beantwoording van de zienswijze in concept. Indieners zullen gewezen worden op de mogelijkheid van het spreekrecht. Volgens planning komt op 15 oktober komt het bestemmingsplan inclusief beantwoording van de zienswijzen in de carrousel (commissie). Hier zal de inhoud van de beantwoording van de zienswijzen bekeken worden. Op 5 november volgt een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en beantwoording van de zienswijzen door de gemeenteraad.

Indieners worden betrokken middels een brief over de vervolgstappen. Over het definitieve ontwerp en de uitvoering wordt te zijner tijd gecommuniceerd.

Verslag mondelinge toelichting zienswijze 7

Donderdag 5 september 2024 16:30 uur, Gemeentehuis Zwijndrecht

Het gesprek start met een korte voorstelronde en toelichting vanuit de gemeente.

De gemeente maakt excuses voor het presenteren van een tekening op de informatieavond, waarbij bij het intekenen van nieuwe parkeerplaatsen geen rekening is gehouden met de functie van het aanwezige groen voor de woningen aan het oostelijk deel van de Van Ruisdaelstraat. De Van Ruisdaelstraat is op de tekening opnieuw ingericht zonder de maatregelen die genomen zijn om de overlast van de te laag gebouwde woningen tegen te gaan, daarin mee te nemen.

Tijdens de informatieavond in januari heeft de gemeente vooral opmerkingen ontvangen m.b.t. de Van Ruisdaelstraat en de Vijverweg.

Er is intern veel gesproken met de verschillende afdelingen, ook t.a.v. de ingediende zienswijzen, over het getoonde ontwerp en de fouten die gemaakt zijn.

De Van Ruisdaelstraat tot huisnummer 64 blijft behouden zoals deze in de huidige situatie is. Rondom de portiekflat zal het profiel wel aangepast worden, zodat er meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Er zullen bomen geplaatst worden op het Wagenveld. In de Vijverweg zullen ook zoveel mogelijk bomen behouden/gerealiseerd worden. Het groen van de Van Ruisdaelstraat zal in tact blijven. Ook blijft de huidige drempel behouden. Het Wagenveld zal in de nieuwe situatie vooral gebruikt worden door bewoners, nu is dat grotendeels ook voor detailhandel (de Aldi).

De Vijverweg is in het concept inrichtingsplan in andere vorm teruggebracht. Bij het eerdere ontwerp was het niet mogelijk om met hulpdiensten of een verhuishwagen in de straat te komen. De parkeerplaatsen zullen wel weggehaald worden, maar de weg blijft behouden.

Er is gerekend aan de parkeerplaatsen en in het nieuwe ontwerp voldoen het aantal parkeerplaatsen aan de parkeernorm. Er zal voor een klein deel afgewenteld worden op de omgeving. Er is op maatgevende momenten gemeten, buiten de vakanties. Er ontstaat ruimte in de omgeving om af te wentelen omdat de parkeerdruk in sommige straten nu op 70% ligt en dit mag tot 90% worden verhoogd. Het omliggende gebied voldoet aan de maximale loopafstand. Dit voldoet aan de normen van het CROW en maakt onderdeel uit van het beleid GVVP. Hierover zal ook gecommuniceerd worden.

Indiener vraagt of bovenstaande gecommuniceerd wordt met een brief aan bewoners. Dat er afgewenteld gaat worden op de omgeving en dat parkeren voor de deur niet altijd mogelijk is. Indiener geeft aan dat communicatie een hoop helpt. De gemeente zegt toe dat er gecommuniceerd zal worden over het afwentelen.

Het komt regelmatig voor dat andere automobilisten parkeren voor/op de oprit van de indieners, waardoor de indieners de garage niet uit kunnen. Dit toont wel de huidige parkeerdruk aan. Bij het verdwijnen van de Aldi zal de parkeerdruk verminderen.

Indiener vraagt of de bestemming verandert. De gemeente licht toe dat de winkels behouden blijven in het bestaande deel. De afhaalhoreca mag bij verdwijning niet meer terug komen. Ook blijft de bestemming voor een restaurant op de hoek behouden. De Passage gaat meer naar woon/zorg bestemming, ook wel medische dienstverlening. Het pand van de oude Wibra staat wel bestemd als restaurant waar de gemeente wenst de horecafunctie te behouden.

Indiener geeft aan dat medische dienstverlening ook zorgt voor parkeerdruk. De gemeente geeft aan dat dit afwisselt met bewoners die, over het algemeen, overdag naar het werk zijn. Dit heeft te maken met dubbelgebruik van parkeerplaatsen en aanwezigheidspercentages.

Indieners zijn niet op de hoogte gebracht dat de woningen te laag zijn gebouwd, met als gevolg wateroverlast bij harde regenbuien. Dit heeft een aantal keer plaats gevonden waarna de straten zijn verhoogd. Er is veel tijd gestopt om hiervoor maatregelen te nemen. Dit was een vervelend proces voor de indieners omdat ze niet goed geholpen en gehoord werden. Uiteindelijk zijn maatregelen genomen om wateroverlast tegen te gaan. Indieners werden onaangenaam verrast op de informatiebijeenkomst. Indieners geven aan graag gehoord te worden. Wederzijds vertrouwen mist regelmatig. Open en eerlijk zijn is van belang. Vanuit de gemeente is het belangrijk goed te communiceren en verplaatsen in de inwoners.

Er zullen onderzoeken uitgevoerd worden of met het nieuwe ontwerp de overlast beperkt blijft in de Van Ruisdaelstraat. Als de gemeente de plannen verder heeft uitgewerkt zal een bijeenkomst georganiseerd worden om de bewoners te informeren over de plannen en hen mee te nemen.

In de Vijverweg zal open water gerealiseerd worden zodat dit kan bijdragen als buffer om wateroverlast tegen te gaan. Het gevolg hiervan zal verder onderzocht worden. Het water van de nieuwe bebouwing en de parkeerplaats kan afgewenteld worden op het open water zodat het water niet in de Van Ruisdaelstraat komt. Op dit moment heeft het schetsplan nog een concept status. De raad moet nog wel instemmen met de voorgestelde aanpak. De Raad neemt uiteindelijk een besluit op de beantwoording van de zienswijzen. Als het plan wordt uitgevoerd zoals het er nu ligt dan zijn de indieners blij dat de straat blijft zoals deze is.

Indieners ontvangen een brief met beantwoording van de zienswijze in concept. Indieners zullen gewezen worden op de mogelijkheid van het spreekrecht. Volgens planning komt op 15 oktober komt het bestemmingsplan inclusief beantwoording van de zienswijzen in de carrousel (commissie). Hier zal de inhoud van de beantwoording van de zienswijzen bekeken worden. Op 5 november volgt een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en beantwoording van de zienswijzen door de gemeenteraad.

Indieners worden betrokken middels een brief over de vervolgstappen. Over het definitieve ontwerp en de uitvoering wordt te zijner tijd over gecommuniceerd.

Indiener vind het fijn als het betrekken van bewoners breder binnen de gemeente wordt opgenomen. Gemeente is bezig met een beleid en verordening om participatie vast te leggen.

Verslag mondelinge toelichting zienswijze 8

Donderdag 5 september 2024 17:00 uur, Gemeentehuis Zwijndrecht

Het gesprek start met een korte voorstelronde en toelichting vanuit de gemeente.

Beantwoording van de zienswijze is een ambtelijke rol en de gemeenteraad moet met de beantwoording instemmen. De mondelinge toelichting is een extra tussenstap waar de gemeenteraad om heeft gevraagd om indieners te horen.

Indiener heeft een drietal bezwaarpunten ingediend. Veel laagbouw in de gemeente en het eerste hoogbouw is de hoek Koningshof. De Passage is onderdeel van het Stationsgebied. Binnen Zwijndrecht zijn de Burg. Doumaweg – Koninginneweg – Laan van Walburg belangrijke verkeersaders. Langs deze verkeersaders komt meer hoogbouw voor en ook bij een aantal locaties binnen het Stationskwartier is hoogbouw. Dit is nodig om te kunnen voldoen aan de woningvraag. Op belangrijke punten zijn we aan het kijken of we iets qua hoogbouw toe kunnen voegen. Bij deze plannen wordt ook gekeken naar bezonning. Hier worden studies voor gedaan en wordt getoetst aan de hand van de TNO-norm. Voor de Passage is ook een bezonningsstudie uitgevoerd waar wordt voldaan aan de TNO-norm.

Vanuit de Passage wordt een poort gecreëerd en loopt de hoogbouw omhoog richting het Koningshof. Er kan geen garantie geboden worden dat het uitzicht blijft zoals het is, we moeten voldoen aan de woningvraag. Privacy proberen we zo goed mogelijk op te lossen, bijvoorbeeld door situering van de balkons.

Indiener heeft een penthouse op de bovenste verdieping en geeft aan dat de nieuwe bewoners van de Passage kijken op het terras. De gemeente geeft aan dat de afstand tussen nieuwbouw en de woning van indiener 90 meter is. Er is geen recht op blijvend vrij uitzicht in Nederland. De indiener zal geen last hebben van de bezonning.

Indiener maakt zich zorgen om het parkeren. Gemeente geeft aan dat parkeren geen recht is om in de openbare ruimte voor de deur te parkeren,. Indiener krijgt ook wel eens bezoekers en de omgeving is erg druk. Indiener geeft aan dat het Wagenveld in de huidige situatie regelmatig erg vol staat. Er zijn tellingen uitgevoerd op maatgevende momenten (buiten de vakantie).

Er worden 62 woningen gerealiseerd met een parkeernorm 1 (inclusief bezoekers). Er komen 117 parkeermogelijkheden in het ontwerp. Ten opzichte van de bestaande situatie komen er 16 parkeerplaatsen bij. Er wordt ook rekening gehouden met deelmobiliteit. De supermarkt gaat weg en de Wibra is al weg. Deze functies laten 31 parkeerplaatsen achter.

Dienstverlening en wonen wisselen elkaar af qua parkeren, mogelijkheid tot toepassing dubbelgebruik. Dat komt uit op een te kort van 38 parkeerplaatsen. Een deel vinden we op het Wagenveld en de Van Ruisdaelstraat. Een deel kan opgevangen worden in de omgeving, de Schildersbuurt, ten westen van de Van Rembrandstraat.

Met regelmaat worden er parkeerdrukmetingen uitgevoerd. Deze uitkomsten worden meegenomen bij een eventuele herinrichting van een wijk.

De parkeermeting is uitgevoerd op een maatgevend moment. Op het drukste moment zijn er nog parkeermogelijkheden over. Een deel kan afgewenteld worden op de omgeving. Zo komen we op een sluitende parkeeroplossing. Dit wordt ook uitgelegd in het bestemmingsplan en de reactie op de zienswijze.

De containers moeten nog een plek krijgen in het plan. Er ligt nu een voorlopig ontwerp. In het definitieve ontwerp wordt hier plek aan gegeven. Financieel is het niet mogelijk om ondergronds/gebouwd te parkeren. De wens is om woningen van een ander segment toe te voegen zodat het woningaanbod meer gemixt wordt.

Indiener geeft aan dat de klachten m.b.t. verkeersdrukke/geluidsoverlast van de Burgemeester Jansenlaan vooral komen van bewoners van de onderste verdieping. Burgemeester Jansenlaan maakt geen onderdeel uit van het project de Passage maar wel van het masterplan Noord. In het GVVP staat dat de gemeente wil kijken naar de functie van de Burgemeester Jansenlaan, zodat dit een rustigere weg kan worden. Dit staat in het beleid, maar het kost veel geld. Er wordt binnen de onderhoudsplanning van de asfaltwegen wel gekeken naar de mogelijkheid om stil asfalt toe te passen, maar dat is wel iets voor op de lange termijn.

Indieners ontvangen een brief met beantwoording van de zienswijze in concept. Indieners zullen gewezen worden op de mogelijkheid van het spreekrecht. Volgens planning komt op 15 oktober komt het bestemmingsplan inclusief beantwoording van de zienswijzen in de carrousel (commissie). Hier zal de inhoud van de beantwoording van de zienswijzen bekeken worden. Op 5 november volgt een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en beantwoording van de zienswijzen door de gemeenteraad.

Verslag mondelinge toelichting zienswijze 9

Donderdag 29 augustus 2024 16:30 uur, Gemeentehuis Zwijndrecht

Het gesprek start met een korte voorstelronde en toelichting vanuit de gemeente.

De indieners zijn woonachtig sinds 2021 in de woning. Het hele blok is te laag gebouwd, wat leidde tot wateroverlast. Er zijn enkele oplossingen gevonden, zoals het verhogen van de straat en het splitsen van het riool. Ook is er meer groen gerealiseerd voor het opnemen van het regenwater.

De gemeente maakt excuses voor het presenteren van een tekening op de informatieavond, waarbij bij het intekenen van nieuwe parkeerplaatsen geen rekening is gehouden met de functie van het aanwezige groen. Er is binnen de gemeente veel gesproken over de situatie. Dit het oostelijk gedeelte van de Van Ruisdaelstraat (nummers 54 tot 64) blijft zoals deze nu is in de huidige situatie. Er wordt gezamenlijk gekeken op de tekening. Er worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd voor de huidige flat (Van Ruisdaelstraat 86 – 126). Qua aantallen parkeerplaatsen is het niet nodig om ook in het oostelijk deel van de Van Ruisdaelstraat 54 tot 64 extra parkeerplaatsen te realiseren. De huidige verkeersdrempel in de Van Ruisdaelstraat blijft behouden.

De indieners vragen waar de ondergrondse/bovengrondse containers geplaatst zullen worden in het nieuwe plan. De ondergrondse/bovengrondse containers krijgen nog een locatie in of buiten het plangebied. Dit moet nog uitgedacht worden.

De Wibra is weg en indiener vraagt of dit woningen worden. Op deze plek komt horeca/dienstverlening op de begane grond en woningen er boven. De contracten moesten opgezegd worden vanwege het mogelijk maken van de nieuwe ontwikkelingen.

De ingetekende parkeerplaatsen zijn voldoende voor de toekomstige ontwikkelingen inclusief de retail die in de bestaande Passage blijft. Er zijn parkeerdrukmetingen uitgevoerd, waaruit blijkt dat er tevens afgewikkeld kan worden op de omliggende straten.

Indiener vraagt of de flat Van Ruisdaelstraat 86 tot 126 gesloopt gaat worden. De gemeente geeft aan dat de flat gerenoveerd is en niet gesloopt wordt.

De gemeente geeft aan dat het schetsplan voor de parkeeroplossing nu nog geen status heeft. Deze status is er pas als de raad naar verwachting in november een besluit neemt over het bestemmingsplan.

De indieners van de zienswijze zullen een brief ontvangen wanneer het plan in de Raad komt. Ook ontvangen ze een afschrift van de concept beantwoording van de zienswijze zoals het college deze aan de raad zou willen voorleggen.