

Notitie zienswijzen, nr. 2021-0131423

"20 woningen Heer Janstraat te Heerjansdam"

Zaaknummer: 2021-0116562 Datum: 28 september 2021

Deze notitie zienswijze behoort bij het raadsvoorstel- en besluit tot vaststelling van bestemmingsplan "20 woningen Heer Janstraat te Heerjansdam" (2021-0116562).

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "20 woningen Heer Janstraat te Heerjansdam" is opgesteld om ter plaatse van het perceel grond (tussen de Heer Janstraat, Rozenlaan en de Johannes Postlaan te Heerjansdam), dat de gemeente Zwijndrecht van de woningbouwvereniging Heerjansdam heeft aangekocht een nieuwe invulling met woningbouw te realiseren. Een invulling als verrijking voor de wijk en het dorp. De voormalige veertien sociale huurwoningen van de woningbouwvereniging zijn inmiddels gesloopt. De gewenste woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan de behoefte aan goedkope starterswoningen, middeldure en dure koopwoningen om tot een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling in Zwijndrecht te komen. Het bestemmingsplan voorziet, conform de eerdere wens van de gemeenteraad, in de bouwmogelijkheid voor 8 tot 10 goedkope starterswoningen, die geschikt zijn voor jongeren en gezinnen.

Deze starterswoningen worden aan de Heer Janstraat gerealiseerd als één blok van aaneengesloten woningen. De bouwhoogte is maximaal 7 m. De woningen worden uitgevoerd in 2 woonlagen met plat dak. De daken worden voorzien van een sedumdak.

De overige 8 woningen betreffen een mix van duurdere woningen.

Vier woningen in één blok aan de Johannes Postlaan krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 m en 10 m. De woningen worden uitgevoerd in 2 woonlagen met daarop een kap.

Tegenover de bestaande woningen aan de Rozenlaan worden vier twee-onder-één-kap woningen mogelijk gemaakt met een lagere goothoogte dan de overige woningen in het plangebied van 4,5 tot 6,5 m en met een nokhoogte van 10 m om de dorpse sfeer te accentueren. De woningen worden uitgevoerd in 2 woonlagen met daarop een kap.

Het bestaande transformatorhuis en de drie garageboxen in het plangebied blijven behouden. Zij maken wel onderdeel uit van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in De Brug en de Staatscourant van 24 juni 2021 tot en met 5 augustus 2021 (6 weken) voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente Zwijndrecht. Het ontwerpbestemmingsplan is ook naar onze wettelijk overlegpartners gestuurd (artikel 3.1.1. Bro). In hoofdstuk 8.2. van de Toelichting wordt hierop ingegaan.

Er is tijd en aandacht besteed aan het informeren van zowel de direct omwonenden als de andere bewoners van Heerjansdam door middel van een informatiebijeenkomst op 29 juni 2021 te Heerjansdam.

Naast kritische geluiden, die terugkomen in de ingediende zienswijzen, waren er ook veel enthousiaste bewoners die blij zijn dat er weer gebouwd wordt in Heerjansdam en die interesse hebben in de nieuwe woningen. Tijdens en na genoemde bijeenkomst konden reactie-

formulieren worden ingediend. Afgesproken is dat deze formulieren ook als zienswijzen zullen worden behandeld.

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

2. Overzicht zienswijzen

2.1 Zienswijzen

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

Nr.	Ingediend
1.	Op 12 juli 2021 ontvangen per post. (Ingeboekt 12 juli 2021).
2.	Op 29 juni 2021 ontvangen reactieformulier bij inloopbijeenkomst Heer Janstraat (Nogmaals ontvangen 4 juli 2021).
3.	Op 29 juni 2021 ontvangen reactieformulier bij inloopbijeenkomst Heer Janstraat
4.	Op 29 juni 2021 ontvangen reactieformulier bij inloopbijeenkomst Heer Janstraat
5.	Op 29 juni 2021 ontvangen reactieformulier bij inloopbijeenkomst Heer Janstraat
6.	Op 29 juni 2021 ontvangen reactieformulier bij inloopbijeenkomst Heer Janstraat
7.	Op 29 juni 2021 ontvangen reactieformulier bij inloopbijeenkomst Heer Janstraat
8.	Op 29 juni 2021 ontvangen reactieformulier bij inloopbijeenkomst Heer Janstraat
9.	Op 29 juni 2021 ontvangen reactieformulier bij inloopbijeenkomst Heer Janstraat
10.	Op 3 augustus 2021 ontvangen per email. (Ingeboekt 4 augustus 2021).
11.	Op 3 augustus 2021 ontvangen per email. (Ingeboekt 4 augustus 2021).
12.	Op 2 augustus 2021 ontvangen per email. (Ingeboekt 4 augustus 2021).
13.	Op 27 juli 2021 ontvangen per post. (Ingeboekt 30 juli 2021).
14.	Op 27 juli 2021 ontvangen per post. (Ingeboekt 28 juli 2021).

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 juni 2021 tot en met 5 augustus 2021 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Zwijndrecht. Alle zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

3. Behandeling zienswijzen (algemeen deel)

Er zijn binnen de inzagetermijn veertien zienswijzen ingediend. In onderstaande notitie zijn de zienswijzen (geanonimiseerd in verband met de AVG) integraal overgenomen.

De zienswijzen zijn geanalyseerd en de opmerkingen, vragen en bedenkingen zijn in onderstaande lijst samengebracht. Alle verschillende onderwerpen zijn daarbij apart genummerd met behulp van Romeinse cijfers. Vervolgens worden de onderwerpen per (cluster) nummer(s) behandeld. Hierbij staat de gemeentelijke beantwoording *cursief* weergegeven.

Aan het slot van deze notitie wordt per zienswijze via de gehanteerde Romeinse cijfers weergegeven welke onderwerpen aan de orde zijn gesteld en wat de gemeentelijke beantwoording is.

Algemene opmerking van de gemeente vooraf:

De gemeente is blij dat omwonenden en andere belanghebbenden hebben meegedacht en gesproken over het te realiseren bouwplan, alsmede de mogelijke aanpassing daarvan. De gemeente is ook blij met de aandacht die besteed wordt aan de handhaving van zoveel mogelijk bomen. De gemeente is dan ook van mening, dat er sprake is geweest van een omgevingsdialoog, die in voldoende mate is gevoerd.

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

Stedenbouwkundige inpassing en Groen

- I. Aandacht voor maatvoering van de nieuwbouw: mogelijke hoogtes ten aanzien van bestaande bebouwing, alsmede de onderlinge afstand van nieuwbouw tot bestaande bouw;
- II. Aandacht voor het behoud van bomen;
- III. Schending zorgvuldigheids- motiverings- en rechtszekerheidsbeginsel door gemeente;
- IV. Ontwerp bestemmingsplan strijdig met goede ruimtelijke ordening door aantasting woon- en leefklimaat;

Schade door bouw- of andere werkzaamheden

- V. Aandacht voor schade door heien of andere grondwerkzaamheden, mede in verband met het feit dat enkele van woningen/garages niet onderheid zijn. Tevens aandacht voor schade beperkende maatregelen;
- VI. Wanneer "nulmeting/voorinspectie" en voor wiens kosten? Beschikbaarheid rapportages voor bewoners?
- VII. Aandacht voor schade door routing zwaar bouwverkeer mede in verband met het feit dat enkele woningen/garages niet onderheid zijn, alsmede de slechte staat van het wegdek;
- VIII. Wanneer aannemer bekend?
- IX. Aandacht beperking van overlast van bouwwerkzaamheden in brede zin;

Planschade

- X. Aandacht voor mogelijke Planschade als gevolg van waardevermindering van woningen, verlies uitzicht, meer schaduwwerking of schade als gevolg van inkomensderving die niet op andere wijze vergoed wordt;

Verkeer en parkeren

- XI. Aandacht voor voldoende parkeerplaatsen c.q. parkeerdruk. De parkeerdruk is sinds 2018 sterk gestegen. Gepleit wordt voor een nieuwe parkeerdrukmeting. Nu te weinig nieuwe parkeerplaatsen er bij;
- XII. Aandacht voor eenrichtingsverkeer Rozenlaan en het kruispunt Rozenlaan/Johannes Postlaan;

Diversen

- XIII. Constatering verwijdering groenstrook naast garage (zoals getoond op tekening) en dat drie parkeervakken zijn ingetekend in ontwerp bestemmingsplan. Om overlast te voorkomen van foutparkeren een verhoogde scheiding te plaatsen tussen perceel garage en parkeervakken;
- XIV. Hoe wordt woningspeculatie voorkomen?

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

Ad I tot en met IV: Stedenbouwkundige inpassing en Groen

De gemeente Zwijndrecht wordt, net als de meeste gemeenten in Nederland, geconfronteerd met een grote vraag naar woningen. Ook de gemeenteraad heeft in zijn raadsprogramma: Krachtig Zwijndrecht 2018-2022, van woningbouw een hoofdthema gemaakt. Waarbij onder meer wordt ingezet om woningen te bouwen in de (middel-)dure sector. Tevens heeft de gemeenteraad eerder bepaald, dat er starterswoningen gebouwd moeten worden. Starterswoningen die door middel van een zogenaamd anti-speculatiebeding ook in de toekomst beschikbaar moeten blijven voor starters.

Op grond van het vigerende bestemmingplan 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' is de beoogde herontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin is in het bestemmingsplan een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient daarom een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen, waarbij is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure. Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, waarbinnen de beoogde nieuwbouw met bijbehorende voorzieningen mogelijk wordt gemaakt. Hierbij is qua maatvoering voor de woningen aansluiting gezocht bij hedendaags gangbare maten op basis van het Bouwbesluit 2018 en die ook goed aansluiten bij de maatvoering van de reeds aanwezige woningen in de buurt.

Dat dit leidt tot enig verschil in de maximaal toegestane bouwhoogte (circa 1 meter) is daarbij niet verwonderlijk. Immers woningen anno 2021/2022 zijn anders dan woningen uit de jaren zeventig of ouder. (De wensen- en eisenpakketten zijn nu eenmaal afkomstig uit andere tijdsgewrichten).

Qua stedenbouwkundige beleving en zicht in de heringerichte woonstraten zal dit goed passen.

Tijdens de informatiebijeenkomst van 29 juni 2021 is door de gemeentelijke medewerkers uitleg gegeven over het ontwerpbestemmingsplan. Op vragen van belangstellenden is zo goed mogelijk antwoord gegeven. Er is gesproken en meegedacht over de beleving van het nieuwe straatbeeld. In dat kader is geconcludeerd dat woningen met een maximale nokhoogte van 9 meter en woningen met een maximale nokhoogte van 10 meter zich in dezelfde range bevinden. Qua beleving zal dit voor de bewoners weinig tot geen verschil maken.

De oude 65+ woningen van de woningbouwvereniging Heerjansdam voldeden niet meer aan de huidige woonwensen en zij dienden vervangen te worden door nieuwe woningen. Daarom zijn ze ook door de woningbouwvereniging gesloopt. Betreffende woningen hadden een maximale nokhoogte van 6 meter. Dat daar bij de nieuwe woningen een woonlaag bij komt is inherent aan de wens en noodzaak om ook in Heerjansdam nieuwe woningen te bouwen voor gezinnen. Voor wat betreft de voorgevelrooilijn van de nieuwe woningen aan de Rozenlaan is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing aan de noordwestzijde. Tussen de woningen en de rijweg is een voortuin gesitueerd. Het bouwvlak van de nieuwe woningen langs de Rozenlaan is in het nieuwe bestemmingsplan circa 2 meter dicht bij de weg geprojecteerd. Dit wordt ingegeven door het feit, dat het hier moderne eengezinshuizen betreft waarbij binnen het project ook gezocht is om aan alle woningen een acceptabele achtertuin te geven. Het is bij een dergelijke binnenstedelijke invulling altijd de uitdaging om het gewenste aantal woningen op zo'n aantrekkelijk mogelijke manier te situeren en vorm te geven, dat zowel nieuwe als oude bewoners van een straat tevreden zijn. En in het geval van Heerjansdam en de betreffende wijk, dat het plangebied en de woningen daarbinnen door de variëteit in bouwtypen, stijlen en hoogtes een dorpsachtig karakter behouden. Het voorliggende bestemmingsplan creëert hiervoor de randvoorwaarden.

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

Dit heeft geleid tot een ruimtelijk kader (in opmaat naar de aanbesteding) dat de mogelijkheid biedt voor de bouw van 8 tot 10 starterswoningen in rij, 4 middeldure woningen in één blok, alsmede 4 duurdere woningen in de vorm van 2 onder 1 kap.

Er is, zoals eerder gesteld, tijd en aandacht besteed aan het informeren van zowel de direct omwonenden als de andere bewoners van Heerjansdam door middel van een informatiebijeenkomst op 29 juni 2021 te Heerjansdam.

Het voorliggend ontwerp bestemmingsplan biedt een globaal planologisch kader dat enerzijds voorziet om in de woningbehoefte tegemoet te komen en anderzijds een toegevoegde waarde biedt aan de wijk en het dorp. Hiermee heeft dit bestemmingsplan een zo groot mogelijk extern draagvlak onder de bewoners.

Ook vanuit de aspecten flora en fauna, stikstof, luchtkwaliteit, externe veiligheid zijn er geen belemmeringen, waardoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de diverse onderzoeken wordt verwezen naar de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Ook is bij de planvorming veel zorg besteed aan het behoud van grote bomen (en een compensatie bij kap) en de realisering van klimaatadaptieve maatregelen bij de woningbouw. De grotere bomen op het toekomstige bouwterrein blijven staan. Wel worden zes knotwilgen vervangen. De koningsboom, de boom die is geplant als herinnering aan de kroning van Koning Willem Alexander, wordt verplaatst. In overleg met de dorpsraad is daar een nieuwe plek voor gevonden. Tevens wordt het groen op het terrein zoveel mogelijk behouden. Er blijft op het terrein een groene zone. Zo'n groene zone zorgt tijdens warmte voor verkoeling. En bij zware regenval wordt het water sneller afgevoerd.

Geconcludeerd wordt, dat het voorliggende plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

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

Ad V tot en met IX: Schade door bouw- of andere werkzaamheden

Door veel indieners van zienswijzen is aandacht gevraagd voor schade door heien of andere grondwerkzaamheden. Enerzijds in verband met de specifieke bodemsamenstelling in de betreffende wijk (en dus ook plangebied) en anderzijds in verband met het feit dat enkele van de bestaande woningen en garages niet onderheid zijn. Aandacht wordt gevraagd voor schade beperkende maatregelen. Ook wordt gevraagd wanneer een "nulmeting/voorinspectie" zal plaatsvinden en voor wiens kosten? Ook wensen zij de beschikbaarheid te krijgen over de rapportages van hun opstellen.

Aan de bewoners, die op eerdergenoemde informatiebijeenkomst zijn geweest, is uitleg gegeven over het feit, dat de gemeente weliswaar de gronden van de woningbouwvereniging heeft gekocht, maar dat zij niet zelf zal gaan bouwen.

Uitleg is gegeven over het feit, dat er momenteel 2 procedures parallel aan elkaar lopen. Namelijk de ruimtelijk planologische procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan dient als kader om een concreet woningbouwplan te ontwikkelen. Daarnaast loopt een aanbestedingsprocedure, waarbij bouwers/ontwikkelaars worden uitgenodigd om in te schrijven op het mogen ontwerpen, ontwikkelen en bouwen van de gewenste woningen.

Deze laatste procedure gaat pas echt in een stroomversnelling komen als het ruimtelijk planologisch kader door de gemeenteraad is vastgesteld.

Immers dan weten mogelijk gegadigde bouwende partijen pas wat het formele kader is waarbinnen zij kunnen en mogen opereren en waarop zij kunnen inschrijven.

Nadat de inschrijvingen, naar wij verwachten medio 2022, zijn ontvangen zal de gemeente een keuze maken. Dan moeten er nog een aantal afspraken gemaakt worden ter zake grondaankoop/overdracht/overname risico's Planschade en anderszins.

Dan gaat een ontwikkelaar aan de slag. Onderdeel van de bouwvoorbereiding is een grondsondering waarbij de samenstelling van de bodem in beeld wordt gebracht en vervolgens wordt geanalyseerd. Dit is voor hem van belang om een goede keuze te kunnen maken voor de manier waarop heipalen worden geplaatst. (Welk materieel kan worden gebruikt zonder schade te veroorzaken).

Hij zal dit doen in samenspraak met zijn (verplichte) CAR-verzekeraar.

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

Dit resulteert in een nulmetingsrapport. (Tegenwoordig veelal digitaal).

De kosten van deze nulmeting komen voor rekening van de ontwikkelaar. Zoals gezegd betreft het hier veelal digitale bestanden. De gemeente zal dan ook vooraf met de gekozen inschrijver bij de aanbesteding afspreken, dat deze bestanden beschikbaar worden gesteld aan de betreffende eigenaar/bewoner. Hiervoor zullen geen kosten in rekening mogen worden gebracht bij de eigenaren/bewoners.

Deze nulmetingen zullen plaatsvinden niet al te lang voordat geheid gaat worden. Afhankelijk van de snelheid van genoemde procedures zal dit variëren van eind 2022 tot medio 2023.

De naam van de aannemer hoeft niet persé de naam van de projectontwikkelaar/winnende inschrijver te zijn. De verwachting is, dat de naam van de aannemer medio/eind 2022, dan wel zelfs medio 2023 bekend zal zijn.

Door meerdere indieners van zienswijzen is ook aandacht gevraagd voor de routing van zwaar bouwverkeer mede in verband met het feit dat enkele woningen/garages niet onderheid zijn, alsmede de slechte staat van het wegdek. In verlengde daarvan is ook aandacht gevraagd voor beperking van overlast van bouwwerkzaamheden in brede zin.

Zoals eerder al is aangegeven, worden na keuze van de inschrijver door partijen nog nadere afspraken gemaakt.

Eén van die afspraken is ook dat de gekozen inschrijver een routing aanlevert voor het bouwverkeer. En in het verlengde daarvan behoren ook afspraken over de risicoaanvaarding bij eventuele schade als gevolg van bouwverkeer door de inschrijver.

Een dergelijke routebeschrijving van het bouwverkeer zal natuurlijk heel kritisch door de gemeente bekeken en besproken worden met de inschrijver.

Bij enige twijfel zal dit ook kunnen c.q. moeten leiden tot een nulmeting.

Bij eerder genoemde nadere afspraken tussen gemeente en de gekozen inschrijver worden ook afspraken gemaakt, dat de inschrijver (dan wel de partij die voor hem werkzaamheden uitvoert) zich zoveel mogelijk beperkt qua het veroorzaken van overlast bijv. in de vorm geluid, stof en geurhinder bij de bouwwerkzaamheden in ruime zin (dus bijv. ook sloop/verwijderen van oude heipalen).

Ten overvloede wordt opgemerkt, dat normale bouwhinder niet volledig te voorkomen valt.

Ad X: Planschade

Door meerdere indieners is aandacht gevraagd voor mogelijke nadelen, zoals waardevermindering van woningen, verlies uitzicht, meer schaduwwerking of schade als gevolg van inkomensderving die niet op andere wijze vergoed wordt;

Bij de herontwikkeling van gebieden en realisering van woningbouwplannen in een binnenstedelijke omgeving, ook die van Heerjansdam, is het vrijwel onmogelijk om dat te doen zonder dat anderen daar op een of andere manier last van hebben.

Deze last kan zich inderdaad uiten in verschillende vormen, zoals bijvoorbeeld het ondergaan van meer schaduw als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, het wijzigen van het bestaande uitzicht en inderdaad soms ook in de vorm van al dan niet grote waardevermindering van een bijvoorbeeld bestaande woning.

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

Toch kan daar niet zonder meer met succes een beroep op worden gedaan. Er moet echt wel concrete schade zijn, die niet voorzienbaar is, die niet past binnen de kaders van het normaal maatschappelijk verkeer. Oude woningen worden nu eenmaal op enig moment gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Oude wijken worden gesaneerd om plaats te maken voor hedendaagse wijken en functies.

Voor wat betreft de aantasting het woongenot, de inkijk en de inbreuk op privacy menen wij, dat gelet op de afstanden van de geplande nieuwbouw tot de bestaande omringende bebouwing er sprake is van normale woonstraatafstanden. Dat er sprake is van meer nieuwbouwwoningen ten aanzien van het aantal woningen dat is afgebroken en dat zij iets hoger zijn dan de oudbouw doet hier op voorhand niets aan af.

De zienswijze betreffende het "verdwijnen van vrij uitzicht" gaat niet op, omdat er reeds woningen, die weliswaar inmiddels zijn afgebroken, hebben gestaan en in het vigerend bestemmingsplan er nog steeds een bouwmogelijkheid aanwezig is tot de bouw van woningen met een nokhoogte van weliswaar 6 meter. Maar van enig vrij uitzicht is geen sprake. Ten overvloede wordt opgemerkt, dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Reeds meermaals heeft de ABRvS ook gesteld dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Het onbetwiste gegeven dat het uitzicht voor reclamanten verandert maakt niet dat de raad moet afzien van de vaststelling van de voorgenomen planologische regeling.

Voor wat betreft schaduwsschade wordt opgemerkt, dat daarvoor in september 2021 een aparte bezonningsstudie door een onafhankelijk bureau heeft plaatsgevonden. Hierbij is in het bijzonder getoetst of de dichtstbijzijnde gelegen woning aan de noordzijde van het plangebied voldoet aan de zogenaamde lichte TNO-norm. Het betreft hier woning Rozenlaan 45. Deze woning geldt, gelet op noordelijke ligging alsmede de kortste afstand tot het plangebied, als maatgevend in dit onderzoek. Gebleken is, dat er weliswaar sprake is van toegenomen schaduwwerking, maar dat wordt voldaan aan de lichte TNO norm.

Indien eigenaren/bewoners van omliggende bebouwing desondanks menen dat zij onevenredig worden benadeeld kunnen zij, binnen 5 jaar nadat het besluit waardoor planschade wordt veroorzaakt onherroepelijk (=definitief) is geworden, een verzoek om planschade indienen. Daartoe dient een standaard planschadeformulier ingevuld en gericht aan het college van burgemeester en wethouders te worden ingediend. In dit formulier dient aangegeven te worden waarom /op basis waarvan de indiener denkt dat zijn/haar woning minder waard is geworden en bij voorkeur hoeveel. In geval van objectieve vaststelling van planschade, die niet voorzienbaar was en niet op andere wijze wordt vergoed, wordt deze vergoed. Hierbij geldt altijd een minimumpercentage van 2% van de waarde van de betreffende onroerende zaak als normaal maatschappelijk risico voor de eigenaar/aanvrager. Afhankelijk van de omstandigheden kan dit percentage oplopen naar 5%.

Ad XI tot en met XII: Verkeer en parkeren

Veel van de indieners van zienswijzen zijn van mening, dat de parkeerdruk sinds 2018 sterk is gestegen. Zij zijn van mening, dat het aantal parkeerplaatsen, dat in het plangebied ten behoeve van de maximaal 20 te bouwen woningen wordt opgenomen te gering is en de parkeerdruk onevenredig zal stijgen en het moeilijk zal worden om de auto 's avonds te kunnen parkeren. Door indieners wordt voor een nieuwe parkeerdrukmeting in de wijk gepleit.

*De bestaande parkeerdruk wordt door ons niet gebagatelliseerd. Echter, de Raad van State heeft meermalen bepaald, dat bestaande parkeerproblemen in een woonwijk niet behoeven te worden opgelost in een nieuw plangebied, **mits** het aantal parkeerplaatsen in dit plangebied voldoende is om in de parkeerbehoefte als gevolg van de nieuw te realiseren woningen te voorzien.*

Met andere woorden: elke initiatiefnemer van een bouwplan (in dit geval plangebied) is verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan 2009. Nieuwbouwplannen worden hieraan getoetst. Die parkeerbehoefte wordt als volgt gecijferd (Toelichting blz. 12):

Parkeerkencijfers woningen:

Categorie wonen	Rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers
<i>Koop, duur (2 onder 1 kap)</i>	<i>1,6</i>	<i>Waarvan 0,3 per woning</i>
<i>Koop, midden (tussen/hoek)</i>	<i>1,4</i>	<i>Waarvan 0,3 per woning</i>
<i>Koop, goedkoop (tussen/hoek)</i>	<i>1,4</i>	<i>Waarvan 0,3 per woning</i>

Hieruit volgt de parkeerbalans:

Functies	Type	Parkeernorm	Aantal woningen	Totaal aantal parkeerplaatsen
<i>Woningen</i>	<i>Koop, duur, 2/1</i>	<i>1,6</i>	<i>4</i>	<i>6,4</i>
<i>Woningen</i>	<i>Koop, midden tussen/hoek</i>	<i>1,4</i>	<i>4</i>	<i>5,6</i>
<i>Woningen</i>	<i>Koop, goedkoop tussen/hoek</i>	<i>1,4</i>	<i>10/12</i>	<i>14/16,8</i>
Totaal			<i>18/20</i>	<i>26/29</i>

In het plangebied zijn 29 openbare parkeervakken opgenomen. Tevens worden er voor de 2 onder 1 kapwoningen op eigen terrein in totaal 4 opritten aangelegd.

Dit betekent, dat er straks binnen het plangebied: $29 + 4 = 33$ parkeervakken aanwezig zijn. Waarmee in het plangebied de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen wordt geborgd voor het maximaal aantal te realiseren nieuwe woningen.

Buiten het plangebied en los van de plantontwikkeling-sec wordt in de zienswijzen ook aandacht gevraagd voor eenrichtingsverkeer Rozenlaan en het kruispunt Rozenlaan/Johannes Postlaan. Meer in het bijzonder omdat dit kruispunt gevaarlijk zou zijn.

De Rozenlaan is nu reeds vanaf de Molenweg richting de Johannes Postlaan eenrichtingsverkeer. Voor de "kortere" Rozenlaan tussen de Heer Janstraat en de Rozenlaan zal een profielwijziging worden onderzocht met het oog op eenrichtingsverkeer.

Los van de planontwikkeling zal de gemeente extra aandacht schenken aan de situatie op het en rond het kruispunt Rozenlaan/Johannes Postlaan.

Zoals reeds werd gesteld heeft deze zienswijze betrekking op zaken buiten het plangebied en staan los van de planontwikkeling-sec.

Ad XIII tot en met XIV:

Diversen

Door één indiener van een zienswijze wordt geconstateerd, dat een groenstrook naast een bestaande garage (zoals getoond op tekening) is verwijderd in het ontwerp bestemmingsplan en dat er ook drie parkeervakken zijn ingetekend in ontwerp bestemmingsplan. Om overlast te voorkomen van foutparkeren wordt gevraagd een verhoogde scheiding te plaatsen tussen perceel garage en parkeervakken.

Uit onderzoek onzerzijds blijkt, dat in het vigerend bestemmingsplan "Heerjansdam en bedrijventerrein Gors" een groenstrook is getekend naast de bestaande garages in het plangebied.

In het nieuwe bestemmingsplan "20 woningen Heer Janstraat Heerjansdam" behoudt deze strook grond naast de garages zijn Groenbestemming. Er staan geen drie nieuwe parkeervakken gepland naast de bestaande garages.

Door één indiener van een zienswijze wordt gevraagd hoe de gemeente denkt woningspeculatie van m.n. starterswoningen te voorkomen?

Door de gemeenteraad is gevraagd om starterswoningen met anti-speculatiebeding te realiseren. Dat is hetgeen zal gebeuren. De gemeente zal in de realisatieovereenkomst (privaatrechtelijk) met de ontwikkelaar/koper een bepaling opnemen, dat de ontwikkelaar/koper verplicht is door middel van een kettingbeding aan zijn opvolgende kopers op te leggen (en te aanvaarden) de verplichting de woningen gedurende minimaal 5 jaar zelf te bewonen. Bij overtreding zal een boete verschuldigd zijn aan de gemeente. Een en ander zal in de aanloop naar de aanbestedingsregeling nog nader worden uitgewerkt en vorm worden gegeven.

4. Ingediende geanonimiseerde zienswijzen inzake Heer Janstraat

Zienswijze 1:

Per post, zienswijze ongedateerd, ingeboekt d.d. 12 juli 2021

Geachte mevrouw, mijnheer,

Naar aanleiding van de publicatie van genoemd ontwerpbestemmingsplan vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Op het voor bebouwing bestemde terrein is een diversiteit aan bomen aanwezig (o.a. 3 lindebomen, wilgen en bloesemboompjes).

In het door de gemeente gepresenteerde plan zijn totaal geen bomen ingetekend.

Met name de 3 gezichtsbepalende lindebomen bij het electriciteitsgebouwtje op de hoek van de Rozenlaan zijn kenmerkend voor het landelijke karakter van deze straat.

Hierbij verzoek ik u om bij het opmaken van de definitieve plannen voor het aanleggen van parkeerplaatsen? deze bomen te ontzien.

(dit werd overigens toegezegd door uw collega tijdens de recente voorlichtingsbijeenkomst te Heerjansdam).

In afwachting van uw bericht,

Met vriendelijke groet,



Afrondende beoordeling zienswijze 1:

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

Onderdeel zienswijze	Geground, dan wel ongegrond
II Behoud bomen	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV. Beoordeling: ongeground;</i>

Zienswijze 2:

Reactieformulier: datum 29 juni 2021 (nogmaals ingekomen op 4 juli 2021 via mail)

Wij als eigenaren van de garages vrezen bij traditioneel heien of andere grondwerkzaamheden zekere schade zoals scheuren en/of verzakkingen zullen plaatsvinden.

Garages zijn enkelsteens gebouwd en niet onderheid. Originele bouwtekeningen zijn in ons bezit.

Graag zouden wij in gesprek met de gemeente c.q. projectleider willen komen.

Vragen van onze kant zijn:

1. Wanneer vindt er een "nulmeting" plaats;
2. Wie draagt de kosten hiervan
3. Welke (gevolg)schadebeperkende maatregelen neemt gemeente en wanneer worden wij daar schriftelijk van ingelicht
4. Wanneer is de informatie wat betreft contactpersoon aannemer bekend
5. Welke overige maatregelen neemt gemeente om overlast te vermijden of verminderen, dan wel schadeloosstelling te borgen

Afrondende beoordeling zienswijze 2:

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

Onderdeel zienswijze	Gegron, dan wel ongegrond
V schade als gevolg van heien etc., schade beperkende maatregelen; VI nulmeting; VIII aannemer bekend; IX beperkende maatregelen en voorkomen overlast.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad V tot en met IX.</i> Beoordeling: ongegrond; .

Zienswijze 3:

Reactieformulier: datum 29 juni 2021

Werkverkeer:

Huizen in de Rozenlaan zijn niet onderheid. Bouwverkeer niet door de Rozenlaan.

Parkeren:

Voor aantal te bouwen woningen ons inziens niet voldoende nieuwe parkeerplaatsen.

Straatwerk:

In middengedeelte v/d Rozenlaan is het straatwerk slecht. Er is door Gemeente Zwijndrecht aangegeven dit na realisatie van dit project te moderniseren. Dit is jaren geleden toen de leidingen vervangen zijn niet gedaan. In tegenstelling tot de rest van het dorp.

Plan:

Ziet er (op papier) netjes uit!

Heien:

Als er geheid gaat worden moet er rekening gehouden worden met woningen in de Rozenlaan die niet onderheid zijn. Trillingen zouden huizen kunnen beschadigen. Hier graag aandacht voor!

Afrondende beoordeling zienswijze 3:

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

Onderdeel zienswijze	Geground, dan wel ongegrond
VII Huizen Rozenlaan niet onderheid. Tevens straatwerk slecht. Geen bouwverkeer door Rozenlaan; V Bij heien rekening houden met feit, dat woningen Rozenlaan niet onderheid zijn. Mogelijkheid van beschadigen;	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad V tot en met IX.</i> Beoordeling: ongegrond;
XI Niet voldoende parkeerplaatsen.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad XI tot en met XII.</i> Beoordeling: ongegrond;

Zienswijze 4:

Reactieformulier: datum 29 juni 2021

* Parkeerdruk

Het is nu al erg vol met parkeren.

Graag een nieuwe meting uitvoeren voor parkeerdruk. De laatste is van 2018 hoorde ik. In laatste 3 jr is er veel veranderd.

Afrondende beoordeling zienswijze 4:

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

Onderdeel zienswijze	Gegrond, dan wel ongegrond
XI Vol met parkeren. Nieuwe parkeerdrukmeting laten uitvoeren.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad XI tot en met XII.</i> <i>Beoordeling: ongegrond;</i>

Zienswijze 5:

Reactieformulier: datum 29 juni 2021

Parkeerplekken zijn nu al krap
Laat staan met 20 extra huizen
En maar 12 meer plekken dan
nu de situatie is.
Dat de huidige plekken naast de
container worden meegerekend
is niet reëel.

Afrondende beoordeling zienswijze 5:

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

Onderdeel zienswijze	Gegron, dan wel ongegron
XI Vol met parkeren. Te weinig parkeerplaatsen er bij.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad XI tot en met XII.</i> <i>Beoordeling: ongegron;</i>

Zienswijze 6:

Reactieformulier: datum 29 juni 2021

Graag telefonisch contact

Betreft bouwverkeer en

bestemmingsplan Rozenlaan

Bouwhoogte nieuw bouw en impact voor
de Rozenlaan

Afrondende beoordeling zienswijze 6:

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

Onderdeel zienswijze	Gegrond, dan wel ongegrond
VII Huizen Rozenlaan niet onderheid. Tevens straatwerk slecht. Geen bouwverkeer door Rozenlaan;	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad V tot en met IX.</i> Beoordeling: ongegrond;
I Maatvoering nieuwbouw en impact ten aanzien van bestaande bebouwing	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV.</i> Beoordeling: ongegrond;

Zienswijze 7:

Reactieformulier: datum 29 juni 2021

De parkeerdruk:
De uitkomsten van het onderzoek
uit 2018 mbt parkeerdruk
staan in schril contrast met
de werkelijke parkeerdruk.
Met deze nieuwbouwplannen
zal de parkeerdruk tot
grote problemen leiden.

Afrondende beoordeling zienswijze 7:

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

Onderdeel zienswijze	Gegron, dan wel ongegron
XI Parkeerdrukonderzoek 2018 komt niet overeen met werkelijkheid. Nieuwbouw leidt tot grote problemen met parkeerdruk.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad XI tot en met XII.</i> <i>Beoordeling: ongegron;</i>

Zienswijze 8:

Reactieformulier: datum 29 juni 2021

- Meer parkeer gelegenheid. Nu staat alles vol.
- Eenrichtingsverkeer Rozenlaan bekijken:
 - o groot vervoer brandweer;
 - o gevaarlijk kruispunt Rozenlaan Johannes Postlaan als de situatie is zoals deze nu getekend is.
- Aanvoer materialen:
 - o Er zijn huizen niet geheid.
 - o Voor inspectie.
 - o Hoe om te gaan met schade aan huizen.

Afrondende beoordeling zienswijze 8:

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

Onderdeel zienswijze	Gegronnd, dan wel ongegrond
XI Nu reeds staat alles vol. Meer parkeer gelegenheid noodzakelijk.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad XI tot en met XII.</i> Beoordeling: ongegrond;
XII Aandacht gevraagd voor eenrichtingsverkeer Rozenlaan en het kruispunt Rozenlaan/Johannes Postlaan. Meer in het bijzonder omdat dit gevaarstelling met zich mee zou brengen.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad XIII tot en met XIV.</i> Beoordeling: ongegrond;
VII Huizen Rozenlaan niet onderheid. Voorinspectie? Schade aan huizen?	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad V tot en met IX.</i> Beoordeling: ongegrond;

Zienswijze 9:

Reactieformulier: datum 29 juni 2021

- Onze woningen zijn niet onderheid.
- Graag gedegen voorinspectie voor aanvang bouwwerkzaamheden.
- Beperk geluidsoverlast voor thuiswerkers.
- Geen raam aan zijde van starterswoningen.
- Goed schade plan igv calamiteiten.

Afrondende beoordeling zienswijze 9:

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

Onderdeel zienswijze	Gegron, dan wel ongegrond
V Bij heien rekening houden met feit, dat woningen niet onderheid zijn. Mogelijkheid van beschadigen. Graag voorinspectie. Schadeplan bij calamiteiten; IX Beperk geluidsoverlast voor thuiswerkers;	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad V tot en met IX.</i> <i>Beoordeling: ongegron;</i>
X Gevraagd wordt aan de zijkanten van starterswoningen geen (zij-)ramen in te brengen.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad X.</i> <i>Tevens de opmerking: afstanden van nieuwbouw tot zijgevel bestaande woning zijn dermate groot, dat er geen sprake is van inbreuk of vermindering privacy. Immers, er zit een straatbreedte + tuin tussen: ruim 12 meter. (Burgerlijk Wetboek gaat uit van minimale afstand van 2 meter).</i> <i>Beoordeling: ongegron;</i>

Zienswijze 10:

Ingekomen per email d.d. 3 augustus 2021, ingeboekt 4 augustus 2021

xxxxxxxxxx

GZD 04.08,2021 0019

L.s.

Korthedshalve verwijzen wij u naar de inhoud van de bijlage.

Met vriendelijke groet,

xxxxxx

xxxxxx

xxxxxx

xxxxxx

xxxxxx

Bijlage:

Aan de Gemeente Zwijndrecht

Postbus 15

3330 AA Zwijndrecht

Per e-mail: gemeente@zwijndrecht.nl

Heerjansdam, 3 augustus 2021

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Heer Janstraat, Heerjansdam

Ls.

Onder verwijzing naar de op 23 juni jl. ter inzagelegging van bovengenoemd bestemmingsplan, berichten, de navolgende bewoners aan de Johannes Postlaan te Heerjansdam,

xxxxxx

xxxxxx

xxxxxx

xxxxxx

xxxxxx

u onze zienswijze als volgt.

Alvorens onze zienswijze te geven, informeren wij u dat de relevante maatvoering van onze woningen (volgens de bestektekening uit 1969) als volgt zijn: goothoogte 5,40 mtr en nokhoogte 8,30 mtr.

Op 29 juni 2021 heeft de gemeente in Sporthal Den Dam tijdens een voorlichtingsbijeenkomst voorlichting en informatie gegeven over de door de gemeente voorgenomen nieuwbouw aan de Heer Janstraat te Heerjansdam.

Op de tijdens die bijeenkomst gestelde vraag of de nieuwbouwwoningen aan de Johannes Postlaan een hogere goot- en/of nokhoogte zullen krijgen dan onze woningen, is ontkennend geantwoord.

Wij waren daarmee op dat punt gerust gesteld.

Zienswijze betreffende goot- en dakhoogte

Uit bovengenoemd bestemmingsplan valt op te maken dat in tegenstelling tot hetgeen namens de gemeente op 29 juni jl. is verklaard, de goot- en nokhoogte van de nieuwbouwwoningen veel hoger zal worden, namelijk een goothoogte van 4,5 tot 6,5 mtr en een nokhoogte van 10 mtr. De nokhoogte wordt daarmee 20 % hoger en de goothoogte ruim 11 % hoger dan eerder door de gemeente is verklaard.

Het is evident dat ons woongenot onder meer (maar niet uitsluitend) vanwege verminderde lichtval zal afnemen, daarnaast verliezen wij het vrije uitzicht. Ten aanzien van dat laatste merken wij op dat de vorige eigenaar van het betreffende perceel er voor heeft gekozen om de grond jaren onbebouwd te laten en als groenvoorziening te gebruiken. Wij ondervinden in ieder geval schade vanwege de voorgenomen uitvoering van het bestemmingsplan.

In het licht van het vorenstaande menen wij dat de gemeente het zorgvuldigheids-, motiverings- en rechtzekerheidsbeginsel heeft geschonden. Wij hebben er belang bij dat de gemeente zich voor wat betreft genoemde maatvoering houdt aan de namens haar gedane toezeggingen.

Wij verzoeken u dan ook om het bestemmingsplan in die zin aan te passen dat van de nieuwbouwwoningen de bovengenoemde maatvoering kleiner dan wel gelijk is aan onze woningen.

Zienswijze betreffende parkeervoorzieningen

Tijdens bovengenoemde voorlichtingsavond is door ons te kennen gegeven dat gelet op de huidige bezetting van de parkeerplaatsen, in dit plan ruim onvoldoende rekening is gehouden met de parkeerbehoefte die na realisering van het plan zal bestaan. De onder 3.2.2. van het bestemmingsplan genoemde ruimte van 35 % om te parkeren, achten wij niet meer actueel. Wij verzoeken de gemeente, die verantwoordelijk is voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid, om op dat punt een nieuw representatief onderzoek te laten uitvoeren nu wel vast staat dat de uitkomsten van het ruim drie jaar oude parkeeronderzoek zijn achterhaald.

Bedenkingen en verzoek tot nulmeting

Naar wij aannemen is de gemeente bekend met de bodemstructuur, bestaande uit zware blauwe klei, in het plangebied. In 2015 heeft de gemeente in Heerjansdam, en dus rondom onze woningen, grondwerkzaamheden laten verrichten en nieuwe bestrating laten aanleggen. Voorafgaand aan die werkzaamheden is een "nulmeting" verricht en hebben de bewoners het rapport (met foto's) van de nulmeting ontvangen. Na genoemde werkzaamheden is gebleken dat (juist ook door de gedane nulmeting) veel woningen schade hebben opgelopen vanwege de werkzaamheden.

Vanwege deze ervaring hebben wij onze bedenkingen over de uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan. Wij geven de gemeente in overweging om schadebeperkende maatregelen te (laten) treffen door geen zware machines te laten gebruiken.

Verder nemen wij zonder tegenbericht aan, dat de gemeente een kosteloze "nulmeting" aan onze woningen laat verrichten en dat wij een kopie van het nulmetingsrapport ontvangen, alvorens het ontwerpbestemmingsplan tot uitvoering wordt gegeven.

In afwachting van uw berichten verblijven wij,

Afrondende beoordeling zienswijze 10:

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

Onderdeel zienswijze	Gegrond, dan wel ongegrond
I Maatvoering. Niet hoger dan bestaande woningen. en schending zorgvuldigheids-, motiverings- en rechtzekerheidsbeginsel, houden aan toezegging.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV.</i> <i>Beoordeling: ongegrond;</i>
X Verlies licht. Verlies van vrij uitzicht. Schade.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad X.</i> <i>Beoordeling: ongegrond;</i>
XI Parkeeronderzoek is oud. Verzoek nieuwe parkeerdrukmeting.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad XI tot en met XII.</i> <i>Beoordeling: ongegrond;</i>
V Bij heien rekening houden met feit, dat bodemstructuur slecht is. Bedenkingen bij uitvoering bestemmingsplan. Geen gebruik zware machines. Nulmeting, gratis en beschikking over nulmetingsrapport	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad V tot en met IX.</i> <i>Beoordeling: ongegrond;</i>

Zienswijze 11:

Ingekomen per email d.d. 3 augustus. Ingeboekt 4 augustus 2021.


MPGZD2021080407510020

Verweij, CA (Kees)

GZD 04.08.2021 0020 —

Van:

Verzonden:

dinsdag 3 augustus 2021 22:37

Aan:

Gemeente Zwijndrecht

Onderwerp:

zienswijze ontwerpbestemmingsplan Heer Janstraat, Heerjansdam

Bijlagen:

210803zienswijze ivm garage Rozenlaan 49Y.docx; Verbeelding bestemmingsplan 20 woningen Heer Janstraat, Heerjansdam.pdf

Opvolgingsvlag:

Opvolgen

Vlagstatus:

Met vlag

L.s.

Kortheidshalve verwijs ik u naar de inhoud van de bijlagen.

Hoogachtend,

Aan de Gemeente Zwijndrecht
Postbus 15
3330 AA Zwijndrecht
Per e-mail: gemeente@zwijndrecht.nl

Heerjansdam, 3 augustus 2021

Bijlage: verbeelding bestemmingsplan

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Heer Janstraat, Heerjansdam

L.s.

Onder verwijzing naar de op 23 juni jl. ter inzagelegging van bovengenoemd bestemmingsplan, berichten, wij u het navolgende.

Wij zijn eigenaar van de garagebox en voorliggend perceel aan de

Op 29 juni 2021 heeft de gemeente in Sporthal Den Dam tijdens een voorlichtingsbijeenkomst voorlichting en informatie gegeven over de door de gemeente voorgenomen nieuwbouw aan de Heer Janstraat te Heerjansdam.

Op de bijeenkomst is onder meer onderstaande afbeelding ter illustratie getoond.



Uit het eerdere verbeelding bestemmingsplan (zie bijlage) valt op te maken dat naast onze garage een groenstrook is getekend.

In het thans gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan is de groenstrook verwijderd en zijn daar drie parkeerplekken voor in de plaats gekomen.

Om toekomstige overlast van foutparkeerders op ons perceel te voorkomen verzoeken wij u om een verhoogde erfafscheiding te plaatsen tussen het perceel als parkeervak en ons perceel.

Bedenkingen en verzoek tot nulmeting

Naar wij aannemen is de gemeente bekend met de bodemstructuur, bestaande uit zware blauwe klei, in het plangebied. In 2015 heeft de gemeente in Heerjansdam, en dus rondom onze woningen, grondwerkzaamheden laten verrichten en nieuwe bestrating laten aanleggen. Voorafgaand aan die werkzaamheden is een "nulmeting" verricht en hebben de bewoners het rapport (met foto's) van de nulmeting ontvangen. Na genoemde werkzaamheden is gebleken dat (juist ook door de gedane nulmeting) veel woningen schade hebben opgelopen vanwege de werkzaamheden.

Vanwege deze ervaring hebben wij onze bedenkingen over de uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan. Wij geven de gemeente in overweging om schadebeperkende maatregelen te (laten) treffen door geen zware machines te laten gebruiken.

Verder nemen wij zonder tegenbericht aan, dat de gemeente een kosteloze "nulmeting" aan onze garage laat verrichten en dat wij een kopie van het nulmetingsrapport ontvangen, alvorens het ontwerpbestemmingsplan tot uitvoering wordt gegeven.

In afwachting van uw berichten verblijven wij,

XXXXX

Afrondende beoordeling zienswijze 11:

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

Onderdeel zienswijze	Gegrond, dan wel ongegrond
I Groenstrook naast garage wordt parkeerstrook.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad XIII tot en met XIV.</i> <i>Beoordeling: ongegrond;</i>
V Bij heien rekening houden met feit, dat bodemstructuur slecht is. Bedenkingen bij uitvoering bestemmingsplan. Geen gebruik zware machines. Nulmeting, gratis en beschikking over nulmetingsrapport.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad V tot en met IX.</i> <i>Beoordeling: ongegrond;</i>

Zienswijze 12:

Ingekomen per email d.d. 2 augustus 2021. Ingeboekt d.d. 4 augustus 2021.



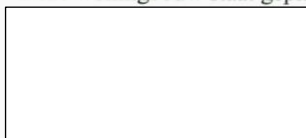
Verzonden: maandag 2 augustus 2021 22:29
Aan: Gemeente Zwijndrecht
Onderwerp: Bezwaar woningbouw Heerjansdam
Bijlagen: bezwaar woningbouw.docx



MPGZD2021080407510016

GZD 04.08.2021 0016

Bij deze stuur ik u mijn bezwaarschrift omtrent de woningbouw Heerjansdam.
Deze woningbouw staat gepland tussen heer Janstraat, johannes postlaan en de Rozenlaan.



Geachte mevrouw, mijnheer,

Bij deze teken ik bezwaar aan tegen de geplande woningbouw gelegen aan de heer Janstraat, de Johannes Postlaan en de Rozenlaan.

Mijn bezwaren zijn:

De parkeertelling is van ruim 3 jaar geleden en inmiddels ver achterhaald. Zelf heb ik foto's gemaakt op diverse tijdstippen, en geconstateerd dat er amper nog parkeerplekken over zijn.

Mochten er dus 20 woningen worden gerealiseerd komen, zijn er dus zeker 30 parkeerplaatsen extra nodig. Enkele staan er op de tekening vermeld, maar dit zal zeker niet toereikend zijn.

Tevens vraag ik mij af of deze woningen echt bijdragen aan het woning tekort in Heerjansdam.

In Heerjansdam is een tekort aan woningen voor jongeren en alleenstaanden. Dit is een landelijk probleem, waardoor mensen een woning kopen op een vakantiepark.

Er staat ook dat de koper verplicht is zelf in het huis moet gaan wonen, dit om speculatie te voorkomen. Hoe wilt u dit realiseren, en wat zijn de consequenties als iemand na 2 maanden zijn huis alsnog verkoopt. Je kan tenslotte iedere vorm van ontduiking verzinnen.

Ook ben ik erg bang voor schade aan ons huis.

Wij hebben slechte ervaringen tijdens het vernieuwen van het riool, de straat en het rooien van bomen.



Afrondende beoordeling zienswijze 12:

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

Onderdeel zienswijze	Gegrand, dan wel ongegrond
XI Parkeeronderzoek is achterhaald. Bij 20 nieuwe woningen minimaal 30 parkeerplaatsen realiseren.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad XI tot en met XII.</i> <i>Beoordeling: ongegrand;</i>
I Drogen woningen bij aan oplossen woningtekort van Heerjansdam?	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV.</i> <i>Beoordeling: ongegrand;</i>
XIV Hoe wordt woningspeculatie voorkomen?	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad XIII tot en met XIV.</i> <i>Beoordeling: ongegrand;</i>
V Vrees voor schade door heien en VII vrees voor schade als gevolg van routing bouwverkeer etc.	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad V tot en met IX.</i> <i>Beoordeling: ongegrand;</i>

Ingekomen per post, brief gedateerd op 27 juli 2021, ingeboekt op 30 juli 2021

29

Het realiseren van de nieuwe woningen zal ertoe leiden dat het woon- en leefklimaat van cliënten onevenredig wordt aangetast. Ik licht dit hieronder toe.

Toegestane hoogte

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is het volgende opgenomen onder 3.1:

"De starterswoningen worden aan de Heer Janstraat gerealiseerd als een blok van aaneengesloten woningen. De bouwhoogte is maximaal 7m. De daken worden voorzien van een sedumdak. De vier woningen aan de Johannes Postlaan krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 m en 10 m. Tegenover de bestaande woningen aan de Rozenlaan worden vier twee-onder-een-kap woningen mogelijk gemaakt met een lagere bouwhoogte dan de overige woningen in het plangebied van 4,5 tot 6,5 m met een nokhoogte van 10 m om de dorps sfeer te accentueren."

Na raadpleging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de nieuwe te realiseren woningen tegenover de bestaande woningen aan de Rozenlaan een maximum bouwhoogte mogen hebben van 10 meter en een maximum goothoogte van 6,5 meter. Naar de stellige overtuiging van cliënten is de bouwhoogte van deze woningen – anders dan in de toelichting wordt aangegeven – niet lager dan de overige woningen in het plangebied. Deze woningen mogen dezelfde hoogte hebben als bijvoorbeeld de woningen aan de Johannes Postlaan. Gelet hierop wordt de dorps sfeer niet geaccentueerd.

Voorts wordt met betrekking tot de toegestane bouwhoogte nog opgemerkt dat de toegestane bouwhoogte afwijkt van de reeds bestaande bebouwing. Om die reden passen de nieuwe te realiseren woningen niet in de omgeving. Bovendien doet de toegestane bouwhoogte afbreuk aan het uitzicht van cliënten.

Bouwhoogte en afstand

Tevens wordt opgemerkt dat in de oude situatie er minimaal 19 meter vanaf de woning van cliënten 65+ woningen stonden met een goothoogte van ongeveer 3 meter en een nokhoogte van ongeveer 5 meter. Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan komen de woningen dichterbij de woning van cliënten te liggen. De afstand tussen de tuin van cliënten en de nieuw te realiseren woningen bedraagt slechts 8,5 meter. De nieuw te realiseren woningen komen dus aanzienlijk dichterbij de woning van cliënten te liggen, dan de vroegere 65+ woningen.

Daarnaast geldt dat de nieuw te realiseren woningen ongeveer 1,5 meter hoger worden dan de woning van cliënten. De toegestane hogere bouwhoogte in combinatie met de kortere afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de tuin van cliënten zal evident leiden tot inbreuk op de privacy en een onevenredige afname van het zonlicht op het perceel van cliënten.

Parkeren

In de huidige situatie is het lastig om na 18:00 uur een parkeerplek te vinden. In de nieuwe situatie zal dit volgens cliënten nog lastiger worden.

Waardevermindering en schade

Cliënten stellen zich op het standpunt dat de woning in waarde zal dalen. Ook vrezen cliënten voor schade aan hun eigendommen als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Er zou vanuit de gemeente een ruilmeting worden verricht. Kunt u dit schriftelijk bevestigen?

Verder wordt opgemerkt dat cliënt volcontinu diensten werkt. Ten tijde van de bouwwerkzaamheden zal cliënt niet in staat zijn om nachtdiensten te werken, omdat zijn rust zal worden verstoord door de bouwwerkzaamheden. Cliënt wenst de niet gewerkte nachtdiensten gecompenseerd te krijgen.

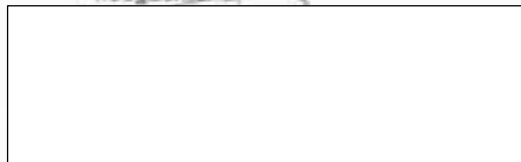
Conclusie

Op grond van het vorenstaande verzoek ik u namens cliënten om af te zien van definitieve vaststelling van het bestemmingsplan 'Heer Janstraat, Heerjansdam', dan wel het bestemmingsplan te wijzigen met inachtneming van de onderhavige zienswijze.

Namens cliënten behoud ik mij nadrukkelijk het recht voor om onderhavige zienswijze op een later moment zo nodig aan te vullen dan wel te wijzigen. Tot een nadere toelichting op deze zienswijze ben ik zo nodig bereid.

Onder dankzegging voor de door u aan deze zienswijze bestede tijd en aandacht en in afwachting van uw berichten over de behandeling daarvan, teken ik,

met vriendelijke groet,
hoogachtend,



Afrondende beoordeling zienswijze 13:

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

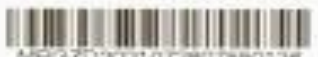
Onderdeel zienswijze	Gegrand, dan wel ongegrond
I Strijd met goede ruimtelijke ordening en Maatvoering (toegestane hoogte/ bouwhoogte/afstand);	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV.</i> <i>Beoordeling: ongegrand;</i>
X onevenredige aantasting woon- en leefklimaat;	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad X.</i> <i>Beoordeling: ongegrand;</i>
XI Nu reeds moeilijk parkeren na 18.00 uur. Nieuwe situatie nog lastiger;	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad XI tot en met XII.</i> <i>Beoordeling: ongegrand;</i>
X Vrees voor waardevermindering woning en mogelijke inkomstenderving;	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad X.</i> <i>Beoordeling: ongegrand;</i>
V Vrees voor schade door heien	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad V tot en met IX.</i> <i>Beoordeling: ongegrand;</i>

Zienswijze 14:

Ingekomen per post, brief gedateerd 27 juli 2021, ingeboekt op 28 juli 2021.

College

Per aangetekende post en per gewone post
Gemeenteraad Zwijndrecht
Postbus 15
3330 AA Zwijndrecht


MP-GZD2021 072807550136
GZD 28.07.2021 0136

Inzake:
Betreft: zienswijze
bestemmingsplan

Geachte raad,

Wij hebben kennisgenomen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Heer Janstraat Heerjansdam, waarmee de realisatie van maximaal twintig woningen aan de Heer Janstraat mogelijk wordt gemaakt.

Door deze maakt ondergetekende gebruik van de mogelijkheid om ter zake van dit onderwerp bestemmingsplan een schriftelijke zienswijze bij u in te dienen.

Algemeen

Wij stellen ons op het standpunt dat het thans voorliggende ontwerp bestemmingsplan in strijd is met de goed ruimtelijke ordening. Het realiseren van de nieuwe woningen zal ertoe leiden dat het woon- en leefklimaat van ondergetekende onevenredig wordt aangetast. Ik licht dit hieronder toe.

Toegestane hoogte

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is het volgende opgenomen onder 3.1:

De starterswoningen worden aan de Heer Janstraat gerealiseerd als een blok van aaneengesloten woningen. De bouwhoogte is maximaal zeven meter. De daken worden voorzien van een sedumdak. De vier woningen aan de Johannes Postlaan krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 meter en 10 meter. tegenover de bestaande woningen aan de Rozenlaan worden vier twee-onder-een-kapwoningen mogelijk gemaakt met een lagere bouwhoogte dan de overige woningen in het plangebied van 4,5 meter tot 6,5 meter met een nokhoogte van 10 meter om de dorps sfeer te accentueren.

Na raadpleging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de nieuw te realiseren woningen tegenover de bestaande woningen aan de Rozenlaan een maximum bouwhoogte mogen hebben van 10 meter een maximale goothoogte van 6,5 meter. Naar de stellige

overtuiging van ondergetekende is de bouwhoogte van deze woningen - anders dan in de toelichting wordt aangegeven - niet lager dan de overige woningen in het plangebied. Deze woningen mogen dezelfde hoogte hebben als bijvoorbeeld de woningen aan de Johannes Postlaan. Gelet hierop wordt de dorps sfeer niet geaccentueerd.

Voorts wordt met betrekking tot de toegestane bouwhoogte nog opgemerkt dat de toegestane bouwhoogte afwijkt van de reeds bestaande bebouwing. Om die reden passen de nieuw te realiseren woningen niet in de omgeving. Bovendien doet de toegestane bouwhoogte afbreuk aan het uitzicht van de ondergetekende.

Bouwhoogte en afstand

Tevens wordt opgemerkt dat in de oude situatie er minimaal negentien meter vanaf de woning van ons perceel 65 plus woningen stonden met een goothoogte van ongeveer drie meter en een nokhoogte van ongeveer vijf meter. Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan komen de woningen dichterbij de woning van ons perceel te liggen. De afstand tussen de tuin van ons huis en de nieuw te realiseren woningen bedraagt slechts 8,5 meter. De nieuw te realiseren woningen komen dus aanzienlijk dichterbij de woning van ons perceel te liggen dan de vroegere 65 plus woningen.

Daarnaast geldt dat de nieuw te realiseren woningen ongeveer anderhalve meter hoger worden dan onze woning. De toegestane hogere bouwhoogte in combinatie met de kortere afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de tuin van ons huis zal evident leiden tot inbreuk op de privacy en een onevenredige afname van het zonlicht in ons huis.

Parkeren

In de huidige situatie is het lastig om na 18:00 uur een parkeerplek te vinden. In de nieuwe situatie zal dit volgens ons nog lastiger worden.

Waardevermindering en schade

Wij stellen ons op het standpunt dat de woning in waarde zal dalen. Ook vrezen wij voor schade aan onze eigendommen als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Er zou vanuit de gemeente een nulmeting worden verricht. Kunt u dit schriftelijk bevestigen.

Op grond van de wet ruimtelijke ordening kunnen wij een verzoek om planschade indienen als er een bestemmingsplan wordt vastgesteld. U moet er rekening mee houden dat er in het kader van deze procedure niets wordt gedaan met de waardevermindering van de woning.

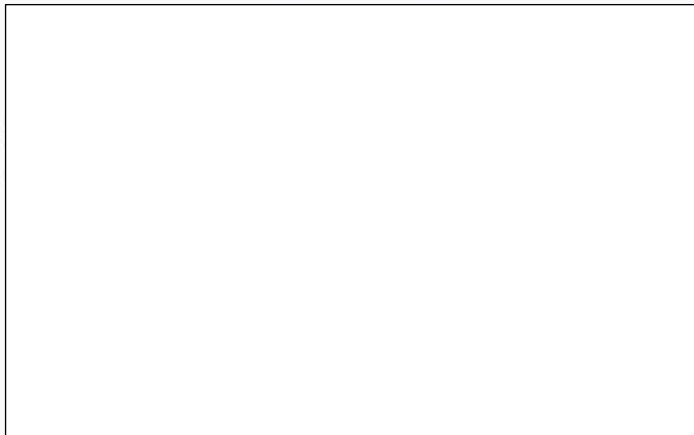
Conclusie

Op grond van het vorenstaande verzoek ik u om af te zien van definitieve vaststelling van het bestemmingsplan Heer Janstraat Heerjansdam. Dan wel het bestemmingsplan te wijzigen met inachtneming van de onderhavige zienswijze.

Ik behoud mijn nadrukkelijke recht voor om onderhavige zienswijze op een later moment zo nodig aan te vullen dan wel te wijzigen. Tot een nadere toelichting op deze zienswijze ben ik zo nodig bereid.

Onder dankzegging voor de door u aan deze zienswijze bestede tijd en aandacht en in afwachting van uw berichten over de behandeling daarvan, teken ik,

Hoogachtend,



Afrondende beoordeling zienswijze 14:

De ingediende zienswijze nr. 14 is op enkele woorden na hetzelfde als zienswijze 13.

Onderdeel zienswijze	Geground, dan wel ongegrond
I Strijd met goede ruimtelijke ordening en Maatvoering (toegestane hoogte/ bouwhoogte/afstand);	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad I tot en met IV.</i> <i>Beoordeling: ongeground;</i>
X onevenredige aantasting woon- en leefklimaat;	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad X.</i> <i>Beoordeling: ongeground;</i>
XI Nu reeds moeilijk parkeren na 18.00 uur. Nieuwe situatie nog lastiger;	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad XI tot en met XII.</i> <i>Beoordeling: ongeground;</i>
X Vrees voor waardevermindering woning en mogelijke inkomstenderving;	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad X.</i> <i>Beoordeling: ongeground;</i>
V Vrees voor schade door heien	<i>Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording in hoofdstuk 3 Ad V tot en met IX.</i> <i>Beoordeling: ongeground;</i>