

Omgevingsdialoog

- I. **Samenvatting omgevingsinformatie en participatie 8 april 2022**
- II. **Verslag 27 maart 2021, overlegronde 1:**
- III. **Verslag 29 mei 2021, overleg ronde 2:**
- IV. **Brief omgeving 23 december 2022, overlegronde 3:**

I. Samenvatting omgevingsinformatie en participatie 8 april 2022

Omgevingsinformatie en -Participatie herontwikkeling Prinsesmargrietstraat 10 Zwijndrecht

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

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

Overlegronde 1

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

Overlegronde 2

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

Overlegronde 3

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

27 januari 2021 +
1 februari 2021

Individueel gesprek met 6 omwonende(n) bij betrokkenen thuis, voor individuele toelichting en uitleg van de voorgenomen ontwikkeling. Met name gericht op het bereiken van een oplossing voor de bezwaren van betrokkenen.

30 maart 2022

Bovnstaand overleg heeft geleid tot Individueel gesprek met omwonende(n) op kantoor SDO, voor het bespreken van een maatwerkoplossing en het intrekken van zienswijze(n).

Bijlage(n):

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

II. Verslag 27 maart 2021, overlegronde 1:

Verslag omliggende huizen Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

Locatie : Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

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

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

Datum : 27 maart 2021

In totaal zijn er 37 uitnodigingen verstuurd.

Opkomst: 30 personen (waarvan 1 telefonisch op maandag 29 maart jl.).

9 personen hebben de opmerkingen / suggesties op een lijst ingevuld en opgestuurd.

Opmerkingen: Het grootste gedeelte van de genodigde waren positief gestemd echter hadden twijfels over het toe te passen heisysteem en waren benieuwd hoe het terrein afgesloten gaat worden tijdens de bouw.

Antwoord: Wij hebben aangegeven dat voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden er een opname zal worden gemaakt van alle omliggende woningen en het heisysteem zal worden aangepast op de omgeving naar aanleiding van het advies van constructeur / funderingsadvies van de sondeerder en de CAR-verzekering.

Het terrein zal worden afgesloten door middel van een bouwhek en mogelijk camera bewaking.

Opmerkingen: Diverse omwonenden zijn bezorgd om de parkeeroverlast.

Antwoord: Wij hebben gemeld dat de parkeernorm op de doelgroep is afgestemd.

Opmerkingen: Er waren een aantal vragen hoe het regenwater zal worden afgevoerd.

Antwoord: Wij zullen niet boven de peilmaten van de huidige woningen gaan bouwen en er zal een waterdoorlatende laag op een verdiept gedeelte ter plaatse van de parkeerplaatsen worden aangelegd.

Opmerkingen: Het verdwijnen van de huidige beplanting / bomen. Dit was vooral een hekel punt van de [REDACTED] omdat ze minder privacy zouden hebben.

Antwoord: Wij hebben aangegeven om zoveel mogelijk groen, indien mogelijk, te laten staan, echter wat in de weg staat voor de bouwwerkzaamheden zal worden verwijderd en er worden bomen teruggeplaatst in het totale plan.

Opmerkingen: Er waren diverse bewoners die last hebben van de bomen en graag niet meer terug wilden hebben.

Antwoord: Op het binnenhofje worden nieuwe groenvoorzieningen en bomen gepland waar de omwonenden geen of weinig last van hebben.

Opmerkingen: Er zijn diverse mensen die gereageerd hebben op de erfafscheiding en het recht van overpad.

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

Opmerkingen: [REDACTED] heeft een probleem met zijn kastanjeboom tegen de erfgrens. En wil graag 3 mtr tuin bijkopen in verband met de vallende bladeren en overhangende takken.

Antwoord: Wij hebben aangegeven één en ander in overweging te nemen en dit eventueel schriftelijk vast te leggen voor de nieuwe kopers van de achterliggende woning.

Opmerkingen: [REDACTED] heeft er moeite mee dat hij achter nu een vrij uitzicht heeft en daar straks een woning komt te staan. Daarnaast vind hij het oprijpad naar de parkeerplaats / woningen toe bezwaarlijk.

Antwoord: Wij hebben afgesproken met deze meneer om de tafel te gaan zitten en een en ander te bespreken en kijken of we tot een oplossing kunnen komen.

Opmerkingen: Diverse omwonenden zijn bezorgd over de hoogte van de bouwwerken.

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

Opmerkingen: De mensen, vooral aan de Rotterdamseweg, waren bezorgd om de routing van het bouwverkeer.

Antwoord: Wij hebben aangegeven dat wij de route voor het bouwverkeer langs de navolgende wegen wil leiden: rijksweg A16, Langeweg, Swanendrift, Hoofdland, Rotterdamseweg naar de Prinses Margrietstraat. Echter kunnen wij dit niet garanderen aangezien de navigatiesystemen vaak hun eigen wegen bepalen.

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

III. Verslag 29 mei 2021, overleg ronde 2:

Verslag ontwikkelingsplan Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

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

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

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

Samenvatting inleiding gemeente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De positie van de gemeente is vooral toetsend.

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

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

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

Samenvatting inleiding architect:

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

De aanpassingen en aanvullingen die wij gedaan hebben aan het plan zijn de volgende;

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

ruimte ontstaat. Door deze aanpassing is er aan de achterzijde van de woningen (richting de omliggende bebouwing) ca. 0,5 m. meer ruimte gekomen.

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

Vragen / opmerkingen:

Bomen/groen:

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

Reactie:

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

Erfgrens/erfafscheidingen:

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

Reactie:

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

Schade als gevolg van bouw (incl. heien):

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

Reactie:

Voor aanvraag van de bouwactiviteiten zal er door een onafhankelijk bureau een woning inspectie worden uitgevoerd, een zogenaamde nul-meting. Dit zal zowel schriftelijk als fotografisch, worden vastgelegd en gedeeld met de desbetreffende bewoner.

Dit geldt uiteraard voor de bewoners aangrenzend aan het bouwperceel. Bewoners kunnen ook zelf een dergelijke rapportage/nul meting aanleggen en vooraf vergelijken

met de resultaten van het onafhankelijk bureau.

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

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

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

Parkeren:

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

Reactie:

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

Verkeersveiligheid tijdens de bouw:

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

Reactie:

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

Planschade:

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

Reactie:

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

planschade moet worden ingediend binnen 5 jaar nadat het besluit waardoor planschade wordt veroorzaakt onherroepelijk (=definitief) is geworden.

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

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

Betaling planschade:

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

Reactie:

De gemeente geeft aan niets met deze opmerking te kunnen doen. Hoe andere organisaties en bedrijven hun schades afwikkelen kan de gemeente Zwijndrecht niet worden aangerekend.

De gemeente is duidelijk in zijn reactie: als de gemeente Zwijndrecht schadeplichtig is beoordeeld, dan wordt het schadeplichtig bedrag betaald. De gemeente Zwijndrecht komt zijn verplichtingen na.

Vrij uitzicht:

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

Reactie:

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

Voorkomen wateroverlast:

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

Reactie:

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

wadi's rondom het perceel.

Het erf rond de nieuwbouw zal in ieder geval niet worden verhoogd ten opzichte van de reeds bestaande naburige erven.

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

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

IV. Brief omgeving 23 december 2022, overlegronde 3:

Aan de bewoners van:

Prinses Margrietstraat 2 t/m 14

Prinses Margrietstraat 21 t/m 29

Prinses Beatrixstraat 15 t/m 35

Rotterdamseweg 146 t/m 176

Prinsessenpark 22

Onderwerp:

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

Datum: 23 december 2021

Beste mensen,

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

1. Bomen/groen

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

2. Erfgrens/erfafscheidingen

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

3. Schade als gevolg van bouw (incl. heien)

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

Parkeren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dit ondersteunt de voorgaande berekening van de benodigde parkeercapaciteit.

5. Verkeersveiligheid tijdens de bouw

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

6. Planschade

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

7. Betaling planschade

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

8. Vrij uitzicht

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

9. Voorkomen wateroverlast

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

het hemelwater binnen het plangebied kan worden opgevangen.

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

Met vriendelijke groet,

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

Bijlage(n):

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

Cc.:

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