

RAADSBSLUIT

Datum: donderdag 27 januari 2022

De raad van de gemeente Papendrecht,

gelezen het voorstel inzake Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan',

gelezen het voorstel van het college van 7 december 2021,

gelet op

artikelen 3.1 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikelen 1.2.3 en 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening

besluit:

1. de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Veerweg-Vondellaan vast te stellen;
2. de wijzigingen zoals in het geel zijn aangegeven in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. de digitale versie van het gewijzigde bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan' zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0590.Vondellaan-3001, inclusief bijlagen, vast te stellen;
5. te bepalen dat voor de digitale ondergrond van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d. 30 maart 2020;
6. de verbeelding van het bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan' tevens analoog vast te stellen.

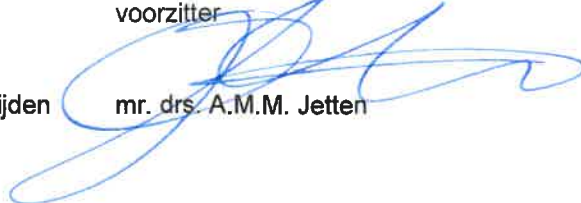
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 januari 2022,

griffier



M.A.P. Muijzer-van der Meijden

voorzitter



mr. drs. A.M.M. Jetten

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Veerweg-Vondellaan

Inhoud

Inleiding.....	3
Zienswijze 1.....	4
Zienswijze 2.....	9
Zienswijze 3.....	10
Zienswijze 4.....	11
Zienswijze 5.....	12
Zienswijze 6.....	14
Zienswijze 7.....	18
Zienswijze 8.....	23
Zienswijze 9.....	28
Zienswijze 10.....	29
Zienswijze 11.....	31
Zienswijze 12.....	34
Zienswijze 13.....	35

Inleiding

Met ingang van donderdag 1 juli 2021 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan' voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging is bekend gemaakt in de Staatscourant, de Klaroen en de gemeentelijke website www.papendrecht.nl. Het ontwerp bestemmingsplan kon worden ingezien in het gemeentehuis van Papendrecht, op de gemeentelijke site en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode kon een ieder zijn zienswijze kenbaar maken over het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn dertien zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.

Gelet op de Algemene Verordening Gegevensbescherming zijn de naam en de adresgegevens van diegenen die een zienswijze hebben ingediend anoniem geformuleerd.

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Algemeen

Allereerst is op 14 juli 2021 een schriftelijke zienswijze ontvangen van eigenaar/ bewoners van een woning in de nabijheid van het project Veerweg-Vondellaan. Vervolgens heeft DAS Rechtsbijstand (hierna DAS) de schriftelijke zienswijzen aangevuld bij brief 11 augustus 2021 (ontvangen op 12 augustus 2021). De brief hebben wij beschouwd als een aanvulling op de reeds door indiener zelf ingediende zienswijze. DAS geeft aan dat het plangebied zich op zo'n 45 meter afstand van de woning van indiener bevindt en op ongeveer 35 meter van de tuin van indiener. De woontorens staan volgens DAS gepland op 60 meter van de woning van indiener en op 50 meter van de tuin van indiener. Wij stellen ons op het standpunt dat de dichtstbijzijnde woontoren tot aan de dichtstbijzijnde hoek van de woning van indiener op circa 67,3 meter is gelegen en voor wat betreft de afstand tussen de dichtstbijzijnde woontoren tot aan de dichtstbijzijnde hoek van het perceel van indiener op circa 53,8 meter is gelegen.

- a) Indiener van de zienswijze geeft aan ernstig bezwaar te hebben tegen de bouw van het complex en met name tegen de hoogte van het complex. DAS geeft aan dat de gronden onder de geplande woontorens in het huidige planologische regime 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht' de bestemming 'Bedrijf en daarnaast voor een deel de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' hebben. De maximale bouwhoogte bij de bedrijfsbestemming is 6 meter. Voorts is het bouwvlak aan de noordoostzijde voor een deel gelegen op gronden die in de beheersverordening de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' hebben en waarop aldus enkel bebouwing ten behoeve van de verkeersbestemming is toegestaan. Daar waar dus eerst bebouwing van maximaal 6 meter hoog of minder mocht zijn, zou indiener nu opeens een woontoren van 35 meter hoog te dulden hebben. Deze zou zich zoals gezegd op 60 meter van de woning bevinden en op zo'n 50 meter van de tuin. Het uitzicht naar die kant is met de woontoren compleet verdwenen.

Beantwoording a:

In het algemeen geldt dat aan een geldend bestemmingsplan of beheersverordening geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen die het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De indiener van de zienswijze kan dan ook niet zonder meer aanspraak maken op een gelijkblijvend uitzicht. Bovendien woont indiener op meer dan 50 meter van de voorgenomen bebouwing en in een zodanig verstedelijkt gebied dat een hoogbouwontwikkeling een voor de hand liggende keuze is.

De gemeente Papendrecht is een zogenaamde beheergemeente die te maken heeft met een grote (regionale) woningbouwopgave. Nieuwbouw van woningen zal dan ook slechts plaats kunnen vinden door herinrichting van het bestaande gebied. Om tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen in en nabij het centrum is het realiseren van hoogbouw vaak de enige optie. Om te bezien welke bouwhoogte(n) stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn, zijn voor de locatie Veerweg-Vondellaan stedenbouwkundige kaders opgesteld. Deze kaders zijn als bijlage 1 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan Veerweg-Vondellaan. Het bestemmingsplan voldoet aan deze kaders.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- b) Door de hoogte van de bebouwing raakt indiener zijn privacy kwijt omdat de woontoren op ca. 50 meter van de bebouwing van indiener wordt gerealiseerd. DAS voegt hieraan toe dat afgaande op de tekening in de toelichting op

ontwerpbestemmingsplan er balkons aan de zijde van de Veerweg zijn voorzien. Het is ook mogelijk dat de balkons aan de zijde van de Vondellaan zullen worden gesitueerd. Voor beide varianten geldt dat vanaf de balkons dan wel vanachter de ramen van de appartementen zó de woning en de tuin van indiener in kan worden gekeken.

Doordat dit zicht van boven komt, wordt het nog eens als extra indringend en ongewenst ervaren. Van het ene op het andere moment zou indiener dan van tientallen huishoudens en uit diverse hoeken dit ongewenste zicht hebben te dulden. De woning en de tuin verworden van een fijne plek om te verblijven tot een plek waar geen enkel gevoel van privacy meer bestaat. Het is dan ook onbegrijpelijk waarom zo'n hoge woontoren zo dicht bij bestaande laagbouw gepland wordt.

Beantwoording b:

De privacy van woningen in de omgeving is met de ontwikkeling aan de Veerweg-Vondellaan niet in het geding. De afstand tot woningen aan de overzijde van de Veerweg is groter dan 50 meter. Binnenkijken in een woning vanaf zo'n grote afstand is niet mogelijk. Tussen de appartementen in het te ontwikkelen gebouw en de woningen in de omgeving staan ook volwassen bomen. Die belemmeren, zeker in de zomer het zicht op de tuinen. Het bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Desondanks zullen nog twee extra bomen worden geplant langs de Veerweg.

Ook is er bezorgdheid dat de privacy wordt aangetast doordat op de locatie Veerweg-Vondellaan elf bouwlagen worden gebouwd. Hier geldt in het algemeen dat vanaf een vijfde bouwlaag weinig contact is met het maaiveld en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hogere bouwlagen wordt het zicht op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving. Overigens is de vermindering van de privacy niet zodanig dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de grote woningbouwopgave die er ligt en waaraan het voorgenoemde bouwplan toe bijdraagt.



Aanzicht vanaf de Vondellaan naar het zuiden. De boomkruinen belemmeren het zicht op tuinen in de omgeving.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de toelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- c) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de hoogte past in een serie van gebouwen van negen lagen hoog langs de Veerweg: het hotel bij het sportcentrum, in het centrum bij de Markt en in Dordrecht aan het Otto Dickeplein. Wat heeft dit laatste met de bebouwing in Papendrecht van doen? DAS vult aan dat de twee woontorens van 23- en 35 meter niet passend zijn in de directe omgeving. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de hoogte past in een serie van gebouwen van 9 lagen hoog langs de Veerweg zoals indiener reeds heeft benoemd in de zienswijze. Deze gebouwen zijn echter niet representatief voor de omgeving van het plangebied. Het Otto Dickeplein bevindt zich bijvoorbeeld op 1,5

kilometer afstand in de gemeente Dordrecht. Het hotel bevindt zich op zo'n 700 meter afstand en de Markt tenslotte op circa 350 meter afstand.

Dit lijkt op het selecteren van de gebouwen die men goed uitkomt. Kijkend namelijk naar de Veerweg vanaf de A15 naar het zuiden tot aan de Markt is er voor het overgrote deel enkel sprake van laagbouw: rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen, zeker in de directe omgeving van het plangebied. Beide woontorens, en zeker de hoogste die met z'n 35 meter 2- tot 3x keer zo hoog is, zijn daarmee in het geheel niet in lijn met de rest van de in de directe omgeving aanwezige bebouwing. Het karakter van de wijk verandert drastisch. Hier is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording c:

De Veerweg is samen met de Burgemeester Keyzerweg de belangrijkste ontsluitingsweg in Papendrecht, die van oudsher Dordrecht verbindt met de polder Alblasserwaard. De Veerweg vormt een belangrijke as binnen de stedenbouwkundige structuur van Papendrecht, waarlangs op belangrijke knooppunten ruimte is voor een hogere ontwikkeling. Zo wordt er tot negen lagen hoog gebouwd in het centrum, bij het kruispunt met de Burgemeester Keijzerweg (het hotel). De verbinding met Dordrecht wordt nu ook visueel gelegd, doordat langs die verbindinglijn op verschillende plekken hogere bebouwing staat, ook aan het Otto Dickeplein in Dordrecht bij de waterbushalte. Nieuwe hogere bebouwing langs deze lijn is op deze belangrijke plek in de structuur van Papendrecht, namelijk aan het Vondelpark, vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend. Voorts voldoet het bestemmingsplan aan de vastgestelde stedenbouwkundige voorwaarden.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- d) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat een hoogte van negen lagen niet voor het gehele bouwblok geschikt is voor het complex aan de Veerweg-Vondellaan. De woonwijk aan de westkant van de Constantijn Huygenslaan bestaat uit laagbouw, met bungalows van één bouwlaag en rijwoningen van twee lagen met een kap. De bebouwing op de locatie Vondellaan-Veerweg moet daarom richting het westen in hoogte afnemen. Dan is het toch vanzelfsprekend dat dit ook geldt voor de woonwijk met bungalows van 1 bouwlaag en rijwoningen van 2 lagen met kap aan de zuid-oostkant?

DAS geeft aan dat de bewuste woningen aan de Constantijn Huygenslaan zich bevinden op zo'n 50 meter afstand van de geplande woontorens. Klaarblijkelijk acht de gemeente, gelet op deze afstand, een hoogte van 9 bouwlagen in de nabijheid van de Constantijn Huygenslaan (terecht) niet conform een goede ruimtelijke ordening. Echter zoals indiener in zijn zienswijze terecht opmerkt, bevinden zich aan de oostzijde óók woningen op dezelfde geringe afstand. De woningen aan de Scheidingslaan 2 en de Azaleastraat 1 bevinden zich op 50 meter afstand van de geplande woontoren. Voor cliënt gaat het zoals gezegd om 50 meter vanaf de tuin en 60 meter vanaf de woning.

Het is voor cliënt dan ook onbegrijpelijk dat omwille van de aanwezige woningen in het westen de bouwmassa naar die windrichting toe afloopt, terwijl ten aanzien van de aanwezige woningen in het oosten die zich op dezelfde afstand bevinden, daar niet toe wordt overgegaan. Sterker nog, de bouwlagen die in het westen worden afgeroomd tot 7 worden in het oosten weer opgetopt tot 11. Niet alleen heeft cliënt dus (ten onrechte) te maken met 9 bouwlagen, maar daarbovenop ook nog eens met de 2 bouwlagen die er in het westen 'af moesten. Wellicht is dit een commerciële keuze, maar met een goede ruimtelijke ordening heeft dit niets te maken. Bovendien is deze wijze van uitvoering van het plan in strijd met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 lid 2 Algemene wet bestuursrecht.

Beantwoording d:

Voor het bepalen van de gewenste massa zijn stedenbouwkundige kaders opgesteld. Deze kaders zijn in eerste instantie opgesteld voor een ontwikkeling waarbij meteen toekomstige herontwikkeling in de directe omgeving is meegenomen. Op die manier kan op de lange termijn het hele blok tussen de Vondellaan, Coornhertstraat, Constantijn Huygenslaan en Veerweg worden herontwikkeld.

De noord-oost hoek van het gebouw is een belangrijk hoogte-accent als markering van de kruising Veerweg-Vondellaan en als markering van het Vondelpark aan de Veerweg. De open ruimte van het park biedt de ruimte om een stedelijke wand te vormen, maar aangezien deze bij een verdere toekomstige ontwikkeling slechts door een zogenaamde buurtstraat van de rest van de wijk Westpolder wordt gescheiden, moet de bebouwing aan de westkant lager worden.

In de stedenbouwkundige kaders is aangegeven dat de bouwmassa aan de Veerweg naar het zuiden moet zakken. Door met de bebouwingshoogte aan te sluiten op de reeds aanwezige bebouwing vormt ook dit deel van het blok een stedelijke wand langs de Veerweg en ontstaat op deze wijze één geheel.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- e) Indiener van de zienswijze geeft nadrukkelijk aan niet tegen het bouwen van woningen te zijn op de locatie. Volgens indiener zijn er voldoende voorbeelden van gebouwen met 4-6 woonlagen die wel haalbaar zijn zoals in de Oostpolder, de nieuwbouw in Land van Matena en aan de Markt van Matena. Indiener doet daarom ook het voorstel de locatie te bebouwen met een plint van één bouwlaag, een ondergrondse parkeergarage met daar bovenop twee bouwmassa's tot in totaal vijf en zes lagen mooi oplopend naar de belendende bebouwing aan de Veerweg en Constantijn Huygenslaan.

DAS geeft daarbij nog aan dat indiener wil benadrukken om de belangen van indiener niet af te wegen tegen het belang van de complete woningbouwopgave. Zo kan alles immers wel worden doorgezet. Het juiste gewicht toekennen aan de belangen van indiener en de overige omwonenden betekent echter niet meteen dat de woningbouwopgave niet langer kan worden gerealiseerd. Bij een reductie van het aantal bouwlagen wordt evengoed een stevige bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave, terwijl aan de belangen van omwonenden meer recht wordt gedaan. Het huidige plan is in ieder geval strijd met het criterium van een goede ruimtelijke ordening en in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Beantwoording e:

Het feit dat het hier gaat om een inbreidingslocatie nabij het centrum brengt (locatie)specifieke en kostenverhogende aspecten met zich mee. Aspecten waar rekening mee moet worden gehouden zijn onder andere de hoge grondwaterstand, de vierkante meter prijs voor grond nabij het centrum, de afkoopkosten van een goed renderend tankstation, de sloopkosten van de bestaande bebouwing, de bereikbaarheid van de locatie tijdens de bouwwerkzaamheden, het moeten aansluiten op de bestaande bebouwing, het aanpassen van de bestaande omgeving, saneringskosten etc. Dergelijke kosten zijn er niet bij uitleglocaties zoals in de Oostpolder of Land van Matena. De haalbaarheid van het plan moet dan ook worden opgevangen door het aantal woningen te vergroten. Bovendien is de vraag naar woningen in het centrum zeer groot en wordt door middel van dit bouwplan een doorstroomeffect bereikt waarmee tegemoet wordt gekomen aan de grote woningbouwopgave die er ligt. Wij kennen aan voornoemde belangen een groter gewicht toe dan aan het individuele belang van indiener.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- f) DAS geeft aan dat de bezonning achteruit zal gaan. Door HFB Groep is het aspect bezonning onderzocht en is getoetst aan de TNO-normen. Conclusie van dat onderzoek is

dat aan de TNO-normen wordt voldaan. Het aspect bezonning is hierbij echter niet afdoende onderzocht. Zo zijn de maanden november tot en met januari niet onderzocht. Verder is er in geen enkele maand gekeken naar de bezonningssituatie na 16:00 uur. Wellicht is dit niet nodig om na te kunnen gaan of aan de TNO-normen wordt voldaan, het is in het kader van het evenredigheidsbeginsel wél nodig om na te gaan of indiener niet onevenredig in het bezonningsbelang wordt geschaad. Immers, een zomerse namiddag- en avondzon na een werkdag is heel veel waard. Verlies van die uren wordt als extra pijnlijk ervaren. Nu het bezonningsonderzoek op deze punten gebrekkig te noemen is, is er tevens sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht.

Beantwoording f:

In ons land zijn geen wettelijke normen voor de bezonning van woningen. Engeland en ook meer Noord-Europese landen hebben wel bezonningsnormen voor woningen in hun wetgeving opgenomen. De gemeente Papendrecht hanteert de door TNO gestelde normen welke zijn afgeleid van de Engelse wetgeving.

De normen die door TNO zijn opgesteld luiden als volgt:

Minimumnorm:

Er is sprake van voldoende daglichttoetreding wanneer er sprake is van tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in de woonkamer.

Streefnorm:

Er is sprake van voldoende daglichttoetreding wanneer er sprake is van tenminste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 januari – 21 november (gedurende 10 maanden) in de woonkamer.

Voor de bezonning van tuinen zijn geen normen door TNO opgesteld. Omdat met name de schaduw van de voorgestelde (nieuwe) bebouwing op de omringende tuinen bepalend is voor de kwaliteit van de woonomgevingsbeleving, is ervoor gekozen de volgende norm hiervoor te hanteren:

Tuinen:

Op 21 maart (en 23 september) minimaal vijf uren zon op een strook grond (terras) van 16 m² direct achter de woning tussen 7.40 uur en 17.40 uur.

Om te bezien of er sprake is van verlies aan zonlicht vanwege de toekomstige bebouwing is door HFB te Rotterdam een bezonningsstudie verricht. Deze bezonningstudie is als bijlage 11 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze over bezonning is de bezonningsstudie uitgebreid. De resultaten van de bezonningsstudie laten zien dat voor een aantal percelen, waaronder ook het perceel van indiener, sprake zal zijn van een toename van schaduwwerking als gevolg van het plan. Ook blijkt uit de bezonningsstudie dat wordt voldaan aan de normen die Papendrecht stelt ten aanzien van schaduwwerking. Zowel wat betreft de minimale norm, als de streefnorm en de bezonningsnorm voor de tuin. Mede gelet op alle belangen die met de realisatie van het plan gemoeid zijn, kennen wij de schaduwwerking dan ook geen groter gewicht toe.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het de indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De eerder uitgevoerde bezonningsstudie wordt vervangen door de uitgebreide bezonningsstudie d.d. 29 november 2021.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- g) Hoewel indiener begrijpt dat er gebouwd moet worden in Papendrecht, geeft indiener van de zienswijze aan dat een hoog gebouw/ kolos, zoals mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan Veerweg-Vondellaan, de privacy ernstig aantast vanwege de korte afstand tot aan de woning van indiener.

Beantwoording g:

De woning van indiener is op circa 87,50 meter gelegen gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de woning van indiener ten opzichte van de voorgestane bebouwing aan de Veerweg-Vondellaan. Gelet op deze afstand is de privacy niet in het geding. Binnenkijken in een woning vanaf zo'n grote afstand is niet mogelijk. Tussen de appartementen in het te ontwikkelen gebouw en de woningen in de omgeving staan ook volwassen bomen. Die belemmeren, zeker in de zomer het zicht op de tuinen. Het bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Desondanks zullen nog twee extra bomen worden geplant langs de Veerweg.

Ook is er bezorgdheid dat de privacy wordt aangetast doordat op de locatie Veerweg-Vondellaan elf bouwlagen worden gebouwd. Hier geldt in het algemeen dat vanaf een vijfde bouwlaag weinig contact is met het maaiveld en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hogere bouwlagen wordt het zicht op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving. Overigens is de vermindering van de privacy niet zodanig dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de grote woningbouwopgave die er ligt en waaraan het voorgenomen bouwplan toe bijdraagt.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Voor de beantwoording van het overige gedeelte van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder a.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- h) Indiener geeft aan door de hoogte van het gebouw verlies aan zonlicht te lijden.

Beantwoording h:

Om te bezien of er sprake is van verlies aan zonlicht vanwege de toekomstige bebouwing is door HFB te Rotterdam een bezonningsstudie verricht. Deze bezonningsstudie is als bijlage 11 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Uit deze bezonningsstudie blijkt dat op het perceel van indiener geen vermindering van zonlicht zal zijn als gevolg van de voorgenomen bebouwing. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de bezonningsstudie uitgebreid. Ook uit de uitgebreide bezonningsstudie blijkt dat geen sprake zal zijn van vermindering van zonlicht op het perceel van indiener.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De eerder uitgevoerde bezonningsstudie wordt vervangen door de uitgebreide bezonningsstudie d.d. 29 november 2021.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

- i) Indiener van de zienswijze geeft aan niet tegen een gebouw te zijn dat ruimte biedt voor extra woningen maar wel bezwaar te hebben tegen het ontwerp van de enorme woontoren van circa 35 meter. Deze toren is op minder dan 50 meter gelegen vanaf de woning van indiener. Hierdoor komt de privacy volledig te vervallen. Indiener geeft te kennen dat de situatie van alle andere genoemde gebouwen in Papendrecht en Dordrecht hem niet boeien omdat die geen betrekking hebben op het woongenot van indiener.

Beantwoording i:

De woning van indiener ligt op circa 99 meter af van de dichtstbijzijnde hoek van de voorgenomen bebouwing. Gelet op deze afstand is de privacy van de woning met de ontwikkeling aan de Veerweg-Vondellaan niet in het geding. Binnenkijken in een woning vanaf zo'n grote afstand is niet mogelijk. Het bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy.

Ook is er bezorgdheid dat de privacy wordt aangetast doordat op de locatie Veerweg-Vondellaan elf bouwlagen worden gebouwd. Hier geldt in het algemeen dat vanaf een vijfde bouwlaag weinig contact is met het maaiveld en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hogere bouwlagen wordt het zicht op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving en andere bebouwing. Overigens is de vermindering van de privacy niet zodanig dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de grote woningbouwopgave die er ligt en waaraan het voorgenomen bouwplan toe bijdraagt.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Voor de beantwoording van het overige gedeelte van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder a en c.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- j) Het is indiener van de zienswijze opgevallen dat de gemeente wel rekening houdt met de woningen aan de Constantijn Huygenslaan gezien de hoogte van de woningen. Het ontwerp van de bebouwing dient daarnaar te worden aangepast. De gemeente gaat echter volledig voorbij aan de wijk Azaleastraat, Rozenstraat, Scheidingslaan.

Beantwoording j:

Zie beantwoording onder d. Bovendien wordt de bebouwing aan de westkant van de ontwikkeling slechts gescheiden van die ontwikkeling door een zogenaamde buurtstraat. Tussen de ontwikkeling en de laagbouw aan de oostkant ligt de Veerweg, een bredere gebiedsontsluitingsweg die ook de grens vormt tussen de wijken Westpolder en Kraaihoek. Terwijl in het verleden in het gebied tussen de Veerweg, Vondellaan, Constantijn Huygenslaan en P.C. Hooftlaan zonder meer hoogbouw is gebouwd, zijn de kaders er nu juist op gericht om de hoogbouw te beperken tot accenten aan de Veerweg en lager te bouwen naar de rest van de wijk Westpolder toe.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

- k) Indiener van de zienswijze geeft aan zich voor te kunnen stellen dat gezien de woningnood die er heerst woningen geplaatst moeten worden. Indiener maakt echter bezwaar tegen de absurd hoge woontoren van 35 meter. Als bewoner aan de Veerweg tast deze woontoren de privacy aan.

Beantwoording k:

De woning van indiener is op circa 90 meter gelegen gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de woning van indiener ten opzichte van de voorgestane bebouwing aan de Veerweg-Vondellaan. Gelet op deze afstand is de privacy niet in het geding. Binnenkijken in een woning vanaf zo'n grote afstand is niet mogelijk. Tussen de appartementen in het te ontwikkelen gebouw en de woningen in de omgeving staan ook volwassen bomen. Die belemmeren, zeker in de zomer het zicht op de tuinen. Het bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare

inbreuk op de privacy. Desondanks zullen nog twee extra bomen worden geplant langs de Veerweg.

Ook is er bezorgdheid dat de privacy wordt aangetast doordat op de locatie Veerweg-Vondellaan elf bouwlagen worden gebouwd. Hier geldt in het algemeen dat vanaf een vijfde bouwlaag weinig contact is met het maaiveld en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hogere bouwlagen wordt het zicht op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving. Overigens is de vermindering van de privacy niet zodanig dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de grote woningbouwopgave die er ligt en waaraan het voorgenomen bouwplan toe bijdraagt. Voor de beantwoording van het overige gedeelte van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder a.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- l) Indiener geeft aan dat de woontoren van 35 meter zonlicht ontnemt.

Beantwoording l:

Zie beantwoording onder h.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De eerder uitgevoerde bezonningsstudie wordt vervangen door de uitgebreide bezonningsstudie d.d. 29 november 2021

- m) Indiener pakt de mogelijkheid van het indienen van een zienswijze tegelijkertijd aan om een klacht in te dienen voor bebouwing op en het gebruik van het eiland tussen de Veerweg en de van Muilwijckstraat.

Beantwoording m:

De klacht heeft geen betrekking op het plangebied Veerweg-Vondellaan. Daarom is de klacht ter afhandeling doorgegeven aan het team Wijkonderhoud en wordt hier in deze nota niet verder op ingegaan.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

- n) Indiener van de zienswijze geeft aan bezwaar te hebben tegen de appartementencomplex van elf etages hoog omdat de huidige privacy in de achtertuin van de woning aan de Veerweg door de bouw ten einde komt. Ook vreest indiener dat door de bouw van een 35 meter hoog appartementencomplex de waarde van de woning zal verminderen.

Beantwoording n:

De woning van indiener is op circa 54,3 meter gelegen gemeten vanaf de dichtstbijzijnde hoek van de woning van indiener ten opzichte van de voorgestane bebouwing aan de Veerweg-Vondellaan. Gelet op deze afstand is de privacy niet in het geding. Binnenkijken in een woning vanaf zo'n grote afstand is niet mogelijk. Tussen de appartementen in het te ontwikkelen gebouw en de woningen in de omgeving staan ook volwassen bomen. Die belemmeren, zeker in de zomer het zicht op de tuinen. Het bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Desondanks zullen nog twee extra bomen worden geplant langs de Veerweg.

Ook is er bezorgdheid dat de privacy wordt aangetast doordat op de locatie Veerweg-Vondellaan elf bouwlagen worden gebouwd. Hier geldt in het algemeen dat vanaf een vijfde bouwlaag weinig contact is met het maaiveld en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hogere bouwlagen wordt het zicht

op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving. Overigens is de vermindering van de privacy niet zodanig dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de grote woningbouwopgave die er ligt en waaraan het voorgenomen bouwplan toe bijdraagt.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Voor de beantwoording van het overige gedeelte van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder a.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- o) Indiener geeft aan dat de jaren 30 woningen aan de Veerweg niet zijn onderheid. De gevolgen van de bouwwerkzaamheden kunnen dramatisch zijn voor de staat van de woningen. Eerdere bouw-, riolerings- en bestratingswerkzaamheden in en rond het centrum hebben in het verleden al een negatieve invloed gehad op de woning van indiener. Indiener eist dat in de bouwplannen hiermee rekening wordt gehouden en schade aan de woningen aan de Veerweg wordt voorkomen. Indiener doet hierbij de nodige suggesties om de schade te voorkomen dan wel te beperken. Ook geeft indiener aan dat bij toekomstige werkzaamheden in het centrum van Papendrecht rekening moet worden gehouden met de mogelijke schade aan de woning.

Beantwoording o:

De aannemer van de locatie Veerweg-Vondellaan zal de naburige panden met betrekking tot de locatie vóór aanvang van de werkzaamheden schouwen; de zogenaamde nulmeting. Voor het bepalen van de kring van naburige panden wordt door de aannemer advies ingewonnen bij een nader aan te stellen adviesbureau. Indien schade is opgetreden dan zal na afloop de woning nogmaals worden geschouwd. Aan de hand van de resultaten van die dubbele schouw kan worden vastgesteld of het pand tijdens de werkzaamheden schade heeft opgelopen of dat reeds bestaande schade is verergerd. Mocht sprake zijn van schade dan is de aannemer verantwoordelijk voor deze schade.

Het is een algemeen gebruik dat bij werkzaamheden een nulmeting wordt verricht. Wij adviseren u bij toekomstige werkzaamheden die niet onder deze locatie vallen de desbetreffende aannemer ook hierop te attenderen en hierover in gesprek te gaan.

Juridische gezien wordt e.e.a. geborgd in het Bouwbesluit 2012 (zie met name art. 8.1 en 8.2 Bouwbesluit 2012). Het bouwplan moet uitgevoerd worden met inachtneming van het Bouwbesluit 2012. Daaraan wordt ook de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' getoetst en zo nodig kan het college maatregelen opnemen om schade te voorkomen. Uit het Bouwbesluit 2012 volgt onder meer dat, om onveilige situaties te voorkomen, maatregelen moeten worden getroffen om letsel van personen of beschadiging van al dan niet roerende zaken te voorkomen. Blijkens de toelichting bestaat de onveiligheid er ten aanzien van al dan niet roerende zaken in dat daaraan schade wordt toegebracht. Dergelijke onveilige situaties kunnen weliswaar niet altijd worden voorkomen, maar om die zoveel als mogelijk te voorkomen, moeten in ieder geval de in artikel 8.2 bedoelde maatregelen worden getroffen, zodat deze maatregelen als minimumeisen hebben te gelden.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- p) Indiener geeft aan dat in een ruime cirkel rondom het appartementencomplex sprake zal zijn van verlies op zonlicht.

Beantwoording p:

In ons land zijn geen wettelijke normen voor de bezonning van woningen. Engeland en ook meer Noord-Europese landen hebben wel bezonningsnormen voor woningen in

hun wetgeving opgenomen. De gemeente Papendrecht hanteert de door TNO gestelde normen welke zijn afgeleid van de Engelse wetgeving.

De normen die door TNO zijn opgesteld luiden als volgt:

Minimumnorm:

Er is sprake van voldoende daglichttoetreding wanneer er sprake is van tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in de woonkamer.

Streefnorm:

Er is sprake van voldoende daglichttoetreding wanneer er sprake is van tenminste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 januari – 21 november (gedurende 10 maanden) in de woonkamer.

Voor de bezonning van tuinen zijn geen normen door TNO opgesteld. Omdat met name de schaduw van de voorgestelde (nieuwe) bebouwing op de omringende tuinen bepalend is voor de kwaliteit van de woonomgevingsbeleving, is ervoor gekozen de volgende norm hiervoor te hanteren:

Tuinen:

Op 21 maart (en 23 september) minimaal vijf uren zon op een strook grond (terras) van 16 m² direct achter de woning tussen 7.40 uur en 17.40 uur.

Om te bezien of er sprake is van verlies aan zonlicht vanwege de toekomstige bebouwing is door HFB te Rotterdam een bezonningsstudie verricht. Deze bezonningstudie is als bijlage 11 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze over bezonning is de bezonningsstudie uitgebreid. De resultaten van de bezonningsstudie laten zien dat voor een aantal percelen, waaronder ook een deel van het Vondelpark, sprake zal zijn van een toename van schaduwwerking als gevolg van het plan. Voor wat betreft het perceel van indiener zal er geen toename zijn van schaduwwerking. Ook blijkt uit de bezonningsstudie dat wordt voldaan aan de normen die Papendrecht stelt ten aanzien van schaduwwerking. Mede gelet op alle belangen die met de realisatie van het plan gemoeid zijn, kennen wij de schaduwwerking geen groter gewicht toe.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het de indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De eerder uitgevoerde bezonningsstudie wordt vervangen door de uitgebreide bezonningsstudie d.d. 29 november 2021

- q) Indiener eist dat de gemeente een milieueffectrapportage door een onafhankelijke instantie laat uitvoeren waarbij de gevolgen voor omliggende woningen en het park voor wat betreft het verlies van zonlicht wordt berekend.

Beantwoording q:

Zie voor wat betreft het verlies aan zonlicht de beantwoording onder o.

Voor wat betreft het milieueffect blijkt uit de in bijlage 12 van het bestemmingsplan opgenomen 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling bestemmingsplan Veerweg-Vondellaan' opgesteld door Plan Ros op 15 april 2021 (versie 3), dat gezien de omvang van het plan in relatie tot de drempelwaarde en de verwachte effecten, er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Hierdoor is een nadere analyse in een milieueffectrapportage niet noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 18 mei 2021 besloten dat geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De eerder uitgevoerde bezonningsstudie wordt vervangen door de uitgebreide bezonningsstudie d.d. 29 november 2021.

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

- r) Indiener van de zienswijze geeft aan dat hij in de bestaande situatie vanuit de woning aan de Scheidingslaan al kan kijken in de woonkamer van de woning van de verkopers van de bedrijfslocatie 'Van Wijngaarden' en dat dit vice versa het geval is. Indiener zit er niet op te wachten dat straks vanuit minimaal drie keer negen appartementen mensen zicht hebben op wat de indiener op het bord heeft binnen of buiten. En daar komt straks ook nog de bebouwing naast de locatie Veerweg-Vondellaan bij en bovendien komt de nieuwe bebouwing dichterbij de woning van indiener te staan. Er is sprake van een groot verlies aan privacy en woongenot van indiener. Ook geeft indiener aan dat door het bouwplan het aantal hardrijders zal toenemen wat zal leiden tot geluidsoverlast vanwege weerkaatsing van het geluid.

Beantwoording r:

De woning van indiener is circa 52,8 meter gelegen vanaf de voorgenomen ontwikkeling aan de Veerweg-Vondellaan. Gelet op deze afstand is binnenkijken in de woning vanaf zo'n grote afstand niet mogelijk. Tussen de appartementen in het te ontwikkelen gebouw en de woningen in de omgeving staan ook volwassen bomen. Die belemmeren, zeker in de zomer het zicht op de tuinen. Het bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Desondanks zullen nog twee extra bomen worden geplant langs de Veerweg.

Ook is er bezorgdheid dat de privacy wordt aangetast doordat op de locatie Veerweg-Vondellaan elf bouwlagen worden gebouwd. Hier geldt in het algemeen dat vanaf een vijfde bouwlaag weinig contact is met het maaiveld en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hogere bouwlagen wordt het zicht op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving. Overigens is de vermindering van de privacy niet zodanig dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de grote woningbouwopgave die er ligt en waaraan het voorgenomen bouwplan toe bijdraagt.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Daarnaast komt de bebouwing van het voorgenomen hoofdgebouw met circa 2,8 meter dichterbij te liggen ten opzichte van de dichtstbijzijnde gevel van de woning van indiener. De huidige voorgevel van het hoofdgebouw van het complex aan Veerweg 173 tot aan de dichtstbijzijnde gevel van de woning van indiener bedraagt circa 52,8 meter. Daarentegen vervalt de huidige luifel/overkapping en de hoge, verlichte reclamezuil/ prijsaanduiding van het benzinepompstation, vervalt het onbemand benzinepompstation dat elke dag 24 uur is geopend en als zodanig in gebruik is en verdwijnen de 3 vlaggenmasten. Gelet op het vervallen van het pompstation met een 24 uren openstelling achten wij het opschuiven van de voorgevelrooilijn met slechts 2,8 meter niet onevenredig nadelig ten aanzien van het woongenot.

Indiener refereert aan mogelijk toekomstige bebouwing grenzend aan het plangebied. Wij merken hierbij op dat deze mogelijke initiatieven buiten de omvang van dit bestemmingsplan vallen.

Voor wat betreft de weerkaatsing van het geluid is een nader onderzoek verricht. Hierbij is de weerkaatsing van het geluid van de Veerweg en de N3 tegen de gevel van het woningbouwplan aan de Veerwegzijde onderzocht. In het rapport wordt

ingegaan op het effect van eventuele reflectie door de komst van het woningbouwplan. De situatie zonder en met woningbouwplan zijn doorgerekend. Ter plaatse van de beschouwde woningen is sprake van een toename van de geluidbelastingen vanwege de reflectie door het woningbouwplan van:

- maximaal 0,1 dB bij beschouwing van alle wegen gezamenlijk;
- maximaal 0,6 dB voor de maatgevende weg (Scheidingslaan).

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een significante toename.

Overigens is een verschil van 0,6 voor het menselijk oor niet hoorbaar. Daarnaast blijkt uit het verkeersonderzoek het voorgenumen bouwplan geen negatieve invloed heeft op de verkeersveiligheid.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt. Daarnaast wordt het geluidreflectie onderzoek als bijlage 9 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

- s) Indiener geeft aan dat de lichtinval ook enorm zal veranderen. Vooral in de namiddag en avond en 's winters al aan het eind van de middag. Ook geeft indiener aan dat er sprake zal zijn van verminderde daglichttoetreding in de woning van indiener.

Beantwoording s:

Zie beantwoording onder p. Daarnaast blijkt uit de bezonningsstudie dat sprake is van schaduwwerking op het perceel van indiener. Deze schaduwwerking is echter zodanig dat hier geen zwaarwegend gewicht aan wordt toegekend. Ondanks deze schaduwwerking wordt voldaan aan de minimale bezonningsnorm, de streefnorm en de norm met betrekking tot de bezonning van de tuin. De westgevel van de woning van indiener heeft circa 3 m² glasoppervlakte. Daarnaast zal de toekomstige bebouwing op circa 50 meter van de woning van indiener komen te liggen. Daarom zal naar verwachting geen sprake zijn van significante, verminderde daglichttoetreding.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De eerder uitgevoerde bezonningsstudie wordt vervangen door de uitgebreide bezonningsstudie d.d. 29 november 2021.

- t) Er zullen bomen moeten verdwijnen vanwege het bouwplan. Indiener verwacht dat de hittestraling richting zijn woning zal toenemen.

Beantwoording t:

Er zullen geen bestaande bomen verdwijnen als gevolg van de nieuwbouw en langs de Veerweg worden twee bomen aangeplant om de laanbeplanting te versterken. Deze zullen ook het directe zicht op de omgeving verminderen. In dit geval neemt het verhard oppervlakte niet toe vanwege dit planvoornemen. Door het groen rondom het parkeerterrein neemt het aandeel groen (onverhard) toe. Er wordt een lange strook groen toegevoegd tot aan de bestaande groenstrook in het westen. Deze strook gaat mogelijk dienen als wadi (water, afvoer drainage en infiltratie), waarbij hier ter plaatse regenbuien van 20 mm kunnen worden vastgehouden conform het Gemeentelijk Rioleringsplan. Door de aanleg van meer onverharde terreinen is er sprake van een positief effect op de lokale waterhuishouding, ten opzichte van de huidige situatie. Dit is een klimaatadaptieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- u) De vleermuizen die er nu zijn, zullen verdwijnen.

Beantwoording u:

In bijlage 4 van het bestemmingsplan is de quickscan flora en fauna opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt ten aanzien van vleermuizen dat op de locatie Veerweg-Vondellaan het te slopen woonhuis geschikt is als vaste verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. Om deze reden dient nader onderzoek gedaan te worden

naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

In bijlage 5 van het bestemmingsplan is het nader onderzoek opgenomen naar vleermuizen. Geconcludeerd wordt dat er geen vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn aangetroffen. Het geschikt bevonden woonhuis is niet in gebruik als vaste verblijfplaats van vleermuizen. Tijdens de veldbezoeken zijn er sporadisch foeragerende en overvliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Het onderzoeksgebied zal geen essentieel foerageergebied zijn voor de genoemde soort en soortgroep. In de directe omgeving van het onderzoeksgebied wordt sporadisch gefoerageerd door de gewone dwergvleermuis. Het betreft echter geen essentieel foerageergebied, aangezien er in de directe omgeving geschikter foerageergebied aanwezig is zoals het Vondelpark en het Vijverpark. Gezien het vorenstaande zullen de voorgenomen plannen geen nadelig effect hebben op de genoemde soort en soortgroep. Anders dan de algemene zorgplicht bestaan er vanuit de Wet natuurbescherming geen verplichtingen ten aanzien van deze soort en soortgroep.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- v) 's Nachts zal sprake zijn van een grote hoeveelheid lichtvervuiling van alle lichten die in en aan een dergelijk gebouw hangen. Dit levert irritatie op. Ook geeft indiener aan last te zullen krijgen van zonreflectie via de ruiten van de hoogbouw. Indiener verzoekt de torens te draaien met 90 graden. Indiener kijkt liever tegen een kale wand aan.

Beantwoording v:

De toren heeft een open uitstraling naar de omgeving. Aangezien bebouwing hier prominent in beeld is, stellen we extra eisen aan de gevels. Zowel overdag als 's avonds moet het gebouw aantrekkelijk ogen. Het gebouw moet een levendig en alzijdig gebouw worden. De gevels aan de Vondellaan en aan de Veerweg worden als voorgevels ontworpen. Interne verkeersruimten zijn vanaf buiten niet afleesbaar; de gevels worden vanuit het geheel ontworpen met veel aandacht voor de uitstraling naar de omgeving. Vanwege de alzijdigheid is er geen sprake van een kale wand zoals indiener aangeeft. Het draaien van de torens ligt dan ook niet in de reden.

Het voorgenomen gebruik van het pand is wonen en de corridorontsluiting is in het gebouw gelegen. Er zal dan ook geen galerijverlichting zichtbaar zijn aan de Veerwegzijde. Wel zal normaliter gebruikelijk zijnde verlichting zichtbaar zijn vanwege bewoning van de woningen.

De oostgevel bestaat niet volledig uit glas. De verwachting is dan ook dat er geen sprake zal zijn van onevenredige overlast als gevolg van zonreflectie.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- w) In het bestemmingsplan wordt de haalbaarheid van het plan aangehaald. Indiener gaat uit dat hiermee de financiële haalbaarheid wordt bedoeld. Waarom moet het gebouw elf lagen hebben? Indiener vindt en heeft berekend dat met vier of vijf bouwlagen er meer dan genoeg marge over blijft.

Beantwoording w:

Zie beantwoording onder e.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- x) In het plan worden enkel de directe gevolgen beschreven voor de bewoners aan de Constantijn Huygenslaan (de westkant) en de voor de gebruikers van de bedrijfsruimten in het gebouwenblok binnen Veerweg, Vondellaan, Constantijn Huygenslaan en Coornhertstraat. Er wordt in het geheel geen aandacht besteed aan de bewoners die aan de oostkant wonen. Wat een minachting. Alsof er straks geen hoogbouw staat voor deze bewoners. Indien er eist dat daar wel grondig onderzoek aan besteed gaat worden zodat duidelijk is wat de gevolgen zijn.

Beantwoording x:

Zie voor beantwoording onder d en j

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- y) De waarde van mijn woning zal dalen als gevolg van de nieuwbouw.

Beantwoording y:

Indiener heeft de mogelijkheid om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Door een onafhankelijk deskundige zal vervolgens advies worden uitgebracht of sprake is van mogelijke planschade. Het college van burgemeester en wethouders neemt naar aanleiding van het deskundigenadvies een beslissing op het verzoek om planschade.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- z) Wat zijn de gevolgen voor de woning van indiener wanneer langdurig bemaald moet worden tijdens de bouw? Tijdens rioleringswerkzaamheden in de Scheidingslaan in 2017/2018 is ook langdurig bemaald waardoor verzakkingen zijn ontstaan.

Beantwoording z:

Zie beantwoording onder o.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- aa) Waarom wordt een vrij nieuw gebouw aan Dordrecht aan het Otto Dickeplein aangehaald in het bestemmingsplan? Dit plein ligt inderdaad in het verre verlengde van de Veerweg maar wel 1450 meter hier vandaan. De hoogbouwplannen op de oude brandweerkazernelocatie hadden beter genoemd kunnen worden waarmee de hoogbouwkoorts van B&W Papendrecht nogmaals wordt aangetoond. De gemeente Papendrecht wil op nog meer plaatsen langs de Veerweg hoogbouw realiseren. Het dorpse karakter verlaten en de verstedelijking verwelkomen. Maar de huidige bewoners, waaronder indiener, willen dit helemaal niet.

Beantwoording aa:

Zie beantwoording onder a en c.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

- bb) In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven: 'De hoogte past in een serie van gebouwen van 9 lagen hoog langs de Veerweg: het hotel bij het sportcentrum, in het centrum bij de Markt, en in het in Dordrecht aan het Otto Dickeplein bij de waterbushalte.' Indiener vraagt zich af wat Dordrecht hiermee te maken heeft? Het gebouw in Dordrecht is vanaf de Veerweg helemaal niet te zien. Bovendien is er geen sprake van een reeks omdat het maar om twee gebouwen in Papendrecht gaat en twee is geen reeks.

Beantwoording bb:

Zie beantwoording onder c. Ook blijkt uit de ingediende reactie dat het woordje 'serie' voor verwarring zorgt. De tekst zal hierop worden aangepast.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- cc) Indiener van de zienswijze geeft aan dat het gegoochel met getallen een doorn in het oog is. Er staat toch duidelijk dat sprake is van een plint van 2 lagen met daar bovenop een bouwmassa van 11 lagen. Dat is dus 13 lagen en geen 9 lagen.

Beantwoording cc:

De exacte tekst is: 'Vanwege de haalbaarheid is in plaats van een gebouwdeel in 4 lagen en in 9 lagen gekozen voor een plint in 2 bouwlagen met daarbovenop twee bouwmassa's **tot in totaal** 7 en 11 lagen.' Dit betekent dat de 2 bouwlagen van de plint niet nog een keer worden opgeteld bij het totaal aantal lagen. Het gaat dus om één gebouw met 7 bouwlagen en één gebouw met 11 bouwlagen. Ter verduidelijking verwijzen wij naar figuur 7 (doorsnede) op pagina 12 van de plantoelichting.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- dd) In bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan staat dat een hoogte van negen lagen niet voor het hele bouwblok geschikt is. De woonwijk aan de westkant van de Constantijn Huygenslaan bestaat uit laagbouw, met bungalows van één bouwlaag en rijwoningen van twee lagen met een kap. De bebouwing op de locatie moet daarom naar het westen toe in hoogte afnemen. Langs de Vondellaan is een wand gewenst langs de straat en naar het Vondelpark toe. Aan de Veerweg moet de bouwmassa aansluiten op een bouwhoogte van zes bouwlagen. Met die bebouwingshoogte vormt ook dit deel van het blok een stedelijke wand langs de Veerweg. Indiener geeft aan niet te begrijpen waarom er slechts twee richtingen worden beschreven en niet de oost- en noordkant. Immers ook aan de oost- en noordkant bevindt zich één en twee laagse bebouwing en is sprake van één straat tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing.

Beantwoording dd:

Zie voor beantwoording onder d en j.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- ee) Als bewoner van de omgeving Veerweg-Vondellaan geeft indiener aan de hoogbouw te ervaren als een inbreuk op de privacy.

Beantwoording ee:

De woning van indiener is op circa 94 meter gelegen gemeten vanaf de dichtstbijzijnde hoek van de woning van indiener ten opzichte van de voorgestane bebouwing aan de Veerweg-Vondellaan. Gelet op deze afstand is de privacy niet in het geding. Binnenkijken in een woning vanaf zo'n grote afstand is niet mogelijk. Tussen de appartementen in het te ontwikkelen gebouw en de woningen in de omgeving staan ook volwassen bomen. Die belemmeren, zeker in de zomer het

zicht op de tuinen. Het bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Desondanks zullen nog twee extra bomen worden geplant langs de Veerweg.

Ook is er bezorgdheid dat de privacy wordt aangetast doordat op de locatie Veerweg-Vondellaan elf bouwlagen worden gebouwd. Hier geldt in het algemeen dat vanaf een vijfde bouwlaag weinig contact is met het maaiveld en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hogere bouwlagen wordt het zicht op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving. Overigens is de vermindering van de privacy niet zodanig dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de grote woningbouwopgave die er ligt en waaraan het voorgenomen bouwplan toe bijdraagt.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Voor de beantwoording van het overige gedeelte van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder a.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- ff) In paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt een weergave getoond van het bedachte gebouw. Dit is gezien vanaf de zuidzijde. Rechts hoog en links laag. Wordt hiermee beoogd dat er geen hoogbouw komt aan de Veerwegzijde?

Beantwoording ff:

De verbeelding betreft een dwarsdoorsnede van het gebouw gezien vanuit zuidelijke kant. Het betreft geen gevelaanzicht. Het beoogde bouwplan voorziet hoogbouw aan de Veerwegzijde.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het beeldmateriaal zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan wordt verduidelijkt.

- gg) In paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder 10. een 3D-sfeerbeeld met de omgeving weergegeven. Deze afbeelding schept een onjuist beeld van de zichtlijnen, gelet op de beplanting die hier is afgebeeld. Indiener heeft ter verduidelijking nog een tekening toegevoegd met betrekking tot de ligging van de rooilijnen.

Beantwoording gg:

Het betreft slechts een sfeerbeeld en geen exacte verbeelding van de bebouwing. Uit de in paragraaf 2.3 van de toelichting opgenomen verbeelding met het bovenaanzicht onder 8. is te zien waar de bebouwing komt. Daarnaast is exact op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan aangegeven waar woonbebouwing mogelijk is (in het gele vlak).

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het sfeerbeeld (figuur 11) in de plantoelichting wordt verduidelijkt ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- hh) In paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening besproken met als conclusie dat het niet van toepassing is. Waarom wordt dit dan opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Beantwoording hh:

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat in een bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Eén van de

aspecten daarbij is dat een afweging wordt gemaakt of het bestemmingsplan niet in strijd is met landelijke regelgeving, waar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening deel van uitmaakt. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening moet dus in acht worden genomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- ii) In punt paragraaf 4.4.1. van de toelichting van het bestemmingsplan (indiener spreekt abusievelijk van 4.1.4.) wordt de fietspadsituatie beschreven. Zo komt de oversteek aan de Vondellaan niet meer schuin te liggen maar wordt dit een rechte oversteek. In de huidige situatie zijn het vooral de auto's die de situatie gevaarlijk maken door vanaf de Veerweg een afslaan beweging te maken. Deze situatie lijkt niet te veranderen. Wat is dan de verbetering? Bovendien blijft de ventweg bestaan en het autoverkeer zal door de bebouwing alleen maar toenemen. Het nieuwe fietspad zal binnen een lengte van circa 100 meter op drie punten worden doorkruist door auto's. Dit is niet veilig. Indiener geeft aan dat diverse rotondes vanwege de verkeersveiligheid opnieuw moeten worden ingericht en indiener is van mening dat een dergelijk voortschrijdend inzicht ook nodig zal zijn bij de nieuwe situatie.

Beantwoording ii:

Door fietsers een rechte oversteek te geven wordt voor hen de verkeerssituatie overzichtelijker bij het oversteken van de Vondellaan. Daarnaast is het in de toekomstige situatie niet meer mogelijk dat fietsers samen met auto's op de ventweg te rijden. Dit komt de veiligheid ten goede. Daarnaast wordt de structuur van de Veerweg versterkt. Hierdoor is het duidelijker dat de auto's een fietspad over moeten steken om de Vondellaan in te rijden en zodoende toegang te krijgen tot de locatie. Of andersom om toegang te krijgen vanaf de Vondellaan tot de autorijbaan op de Veerweg. Dit zorgt voor een meer overzichtelijke situatie, hetgeen de veiligheid bevordert.

Het verkeer op de ventweg zal door de bebouwing niet toenemen omdat de ontsluiting voor bewoners niet aan de Veerweg is gelegen.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- jj) In paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan worden de kabels en leidingen besproken. Indiener vraagt zich af of er wel goed gekeken is naar de bestaande situatie. Indiener verzoekt dit alsnog te doen en daarna een gefundeerde uitspraak hierover te doen.

Beantwoording jj:

In een bestemmingsplan wordt de afweging gemaakt of een plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Vandaar dat in het bestemmingsplan de ligging van planologisch beschermde kabels en leidingen in het plangebied moet worden beoordeeld. In het plangebied is geen sprake van planologisch beschermde kabels en leidingen. Voor wat betreft de overige kabels en leidingen zal door initiatiefnemer een zogenaamde KLIC melding moeten worden gedaan. Een KLIC melding (Kabels en Leidingen Informatie Centrum) is een melding die door grondroerders (bijvoorbeeld aannemers en kabelbedrijven) verplicht gedaan moet worden als iemand ergens in de openbare ruimte gaat graven.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- kk) In paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de geluidsdruk besproken. Uit de bewoordingen blijkt dat hier een voorbereiding voor is geweest door de

Vondellaan als 30 km/uur weg aan te wijzen. Want dan is de verhoging van eerder vastgestelde normen makkelijk te verkrijgen. Indiener vraagt zich af waarom er een Wet geluidhinder is als de normen die daarin worden besproken zo eenvoudig kunnen worden verhoogd. Publiceer dan alleen de echte maximale waarden. Scheelt een hoop geneuzel en ambtelijke kosten.

Beantwoording kk:

Voor de locatie dienen hogere waarden te worden verleend vanwege wegverkeerslawaaï als gevolg van de Veerweg. Een dergelijk besluit wordt niet lichtvaardig genomen. Zo dienen bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen. Ook is bezien of het beperken van de rijsnelheid op de weg, het reduceren van verkeersintensiteiten of het verplaatsten van het pand tot de mogelijkheden behoren. Pas wanneer geconcludeerd wordt dat voorgaande niet mogelijk is, wordt een besluit tot het verlenen van hogere waarden overwogen.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- ll) Is de door de gemeente Papendrecht beoordeelde uitvoerbaarheid van het plan openbaar?

Beantwoording ll:

De gemeente beoordeeld de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en niet de uitvoerbaarheid van het bouwplan sec. Het betreft een particulier initiatief en er zijn geen gemeentelijke investeringen mee gemoeid. Daarnaast wordt het bouwplan gerealiseerd op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. Bovendien heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Een planschadeovereenkomst maakt deel uit van de anterieure overeenkomst. Gelet op vorenstaande heeft het college op voorhand geen twijfels over de uitvoerbaarheid van het project. Het is in beginsel aan de initiatiefnemer om te beoordelen of het project voor hem rendabel is.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- mm) Wat is volgens de gemeente Papendrecht de prijs van een koopwoning in de middenklasse?

Beantwoording mm:

Het begrip koopwoning in de middenklasse is geen afgerond begrip en is voor de prijsbepaling afhankelijk van de actuele marktomstandigheden. Wel is het zo dat bij een koopwoning in de middenklasse wordt uitgegaan van een woning met een gebruiksoppervlakte van minder dan 95 m².

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- nn) Wat zijn de gevolgen en consequenties als blijkt dat de appartementen niet in de midden en hogere sector worden gezet door de externe ondernemer maar alleen in de hogere sector?

Beantwoording nn:

Zoals al onder de beantwoording ll is aangegeven, is het project volledig voor risico van initiatiefnemer. Wanneer de woningen prijstechnisch te hoog in de markt worden weggezet, zal dit consequenties hebben voor de verkoopbaarheid van de woningen met eventuele financiële gevolgen voor initiatiefnemer.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- oo) In paragraaf 6.2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan wordt geponeerd dat er vragen zijn ontvangen en beantwoord. Na gesprekken met omwonenden weet indiener dat niet alle binnengekomen vragen zijn beantwoord.

Beantwoording oo:

Bij de gemeente zijn hier geen opmerkingen over binnengekomen. Wij onderschrijven dat de verslaglegging met betrekking tot de inspraak summier is weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. Wij hebben daarom een gespreksverslag van de inspraak opgevraagd bij initiatiefnemer.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is gebleken dat omwonenden meerdere vragen hebben gesteld aan initiatiefnemer. Gelet hierop heeft de gemeente besloten een inloopbijeenkomst te organiseren. Deze bijeenkomst is gehouden op 12 oktober 2021.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid met de verslaglegging/ resultaat van de inspraak en inloopbijeenkomst (bijlage 13).

- pp) Indiener verwijst naar de bezonningsstudie die als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingplan is opgenomen. Wat een bijzondere studie en uitgangspunten in de bezonningsstudie, aldus indiener. De tijden en de dagen waarop is gemeten, geven als uitkomst dat in de ochtend de schaduw aan de Vondellaan haaks op de huizen valt en dus geen hinder geeft. Tevens volgt uit deze bezonningsstudie dat de schaduw in de middag in het Vondelpark valt en op het Veerweg stuk waar het fietspad ligt. Wat een geweldige uitkomst is dit voor het plan. Echter, als deze tijden wat meer spreiding hadden gehad, werd meteen duidelijk dat de woonwijk ten westen en ten noord-oosten van het gebouw een behoorlijke impact zouden hebben. Extrapolatie maakt dat meteen duidelijk. Waar nu de gehele dag zon is, gaat die in de nieuwe situatie verdwijnen in de ochtend en de avond. Dat vindt indiener onaanvaardbaar. Ook hierom is verlaging van de hoogte onvermijdelijk.

Beantwoording pp:

Zie beantwoording onder p. Uit de bezonningsstudie blijkt dat voor wat betreft het perceel van indiener wordt voldaan aan de TNO norm die de gemeente Papendrecht hanteert.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De eerder uitgevoerde bezonningsstudie wordt vervangen door de uitgebreide bezonningsstudie d.d. 29 november 2021.

Zienswijze 8

Samenvatting zienswijze

- qq) Indiener stelt dat een verkeersonderzoek c.q. verkeerscirculatieplan ontbreekt als bijlage.

Beantwoording qq:

Als gevolg van deze zienswijze is een verkeersonderzoek opgesteld door het bureau Goudappel d.d. 14 oktober 2021. Dit verkeersonderzoek wordt toegevoegd.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het verkeersonderzoek wordt toegevoegd als bijlage 6 aan de toelichting van het bestemmingsplan.

- rr) Indiener stelt dat in de toelichting voor wat betreft verkeer alleen wordt ingegaan op het aantal extra te verwachten voertuigen op de Veerweg. Er wordt echter niet ingegaan op de piekbelasting van verkeer dat de Veerweg op moet komen of af moet gaan bij het complex, dan wel het effect op de Veerweg dat opdraaiend of wegvloeiend verkeer naar het complex genereert. Indiener denkt dat de toevoeging van ruim 500 voertuigen per dag zal leiden tot verkeersonveilige situaties voor de overige deelnemers op de kruising Vondellaan,

Veerweg, Scheidingslaan en congestie op de Veerweg en/of Vondellaan impliceert. Naast het perceel Veerweg 148 zijn er meer percelen die rechtstreeks op de Veerweg ontsluiten en hinder gaan ondervinden van deze ontwikkeling.

Beantwoording rr:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is alsnog een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel op 14 oktober 2021. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat met een toename van de verkeersgeneratie van 183 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal er vanuit verkeerskundig oogpunt sprake is van een verwaarloosbare toename van de verkeersintensiteit in de huidige opzet. Daarnaast ligt dit ruim onder de bandbreedte zoals geschetst in het bestemmingsplan en de stikstofberekening: minimaal 505 en maximaal 576,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het verkeersonderzoek wordt toegevoegd als bijlage 6 aan de toelichting van het bestemmingsplan.

- ss) Artikel 9.2 van de bestemmingsplanregels bevat een afwijkingsmogelijkheid ten aanzien van parkeren. Indien er stelt dat deze afwijkingsmogelijkheid dusdanig ruim geformuleerd is dat het om andere dan verkeers- of parkeerredenen (bijvoorbeeld financiële redenen) mogelijk wordt om minder parkeerplaatsen te realiseren.

Beantwoording ss:

Uit de gesloten anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar volgt dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Parkeerplaatsen op de openbare weg mogen worden meegerekend, mits ze binnen het plangebied vallen. De parkeernormen voor deze locatie zijn 1,6 parkeerplaatsen per duur koopappartement en 1,5 parkeerplaats voor middeldure koopappartementen. De grens tussen een duur en middelduur appartement ligt op 90 tot 95 m² gebruiksoppervlakte. Parkeerplaatsen moeten altijd onafhankelijk van elkaar, op alle momenten bereikbaar zijn. Verder moet voldaan worden aan de Parkeernormennota Papendrecht 2018. Vanwege jurisprudentie en de inhoud van de ingediende zienswijze zijn de bestemmingsplanregels in artikel 7.3 aangescherpt en is een engere formulering opgenomen. De formulering komt te luiden:

7.3 Parkeren

7.3.1. Parkeereis

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de Parkeernormennota Papendrecht 2018 wordt gerealiseerd en in stand gehouden.*
b. Als de onder sub a. bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

7.3.2. Afwijken van parkeereis

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3.1 indien:

- a. uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;*
b. het voldoen aan de in lid 7.3.2 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

7.3.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 7.3.1. indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Artikel 7.3 van het bestemmingsplan wordt als gevolg van dit gedeelte van de zienswijze gewijzigd.

- tt) Artikel 9.2 sub a van de bestemmingsplanregels eindigt met het woordje 'óf'. Indiener stelt dat 'óf' moet worden vervangen door het woordje 'mits'. Anders ontbreekt de verplichting om bij afwijking op andere wijze in de benodigde parkeerruimte te voorzien.

Beantwoording tt:

Gelet op de beantwoording onder ss komt artikel 9.2 Parkeren in zijn geheel te vervallen.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Artikel 9.2 van de bestemmingsplanregels komt als gevolg van dit gedeelte van de zienswijze in het geheel te vervallen.

- uu) Indiener stelt dat in het akoestisch onderzoek uitsluitend wordt ingegaan op het akoestische effect van het complex. Er wordt niet ingegaan op de akoestische effecten die de bouw teweeg brengt in de bouwfase en welke akoestische effecten het extra verkeer met zich meebrengt na de bouwfase.

Beantwoording uu:

Zoals in het akoestisch onderzoek is aangegeven, heeft op grond van de Wet geluidhinder iedere weg een zone aan weerszijden van de weg met een breedte die afhankelijk is van de inrichting van die weg (artikel 74 Wgh). De zone is het aandachtsgebied waarbinnen het akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De zone is van belang voor "nieuwe situaties". Gelet op artikel 76 van de Wet geluidhinder is de afdeling nieuwe situaties niet van toepassing ten aanzien van conserverende onderdelen van een bestemmingsplan. Dit zijn de onderdelen van een bestemmingsplan die slechts een vastlegging betekenen van onderdelen waarin de weg en de nabij gelegen woningen en andere geluidsgevoelige objecten reeds zijn of worden gerealiseerd (d.w.z. de bouwvergunning is afgegeven op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld).

Voor wat betreft het tijdelijk akoestisch effect tijdens de bouw wordt voorzien in regelgeving in het Bouwbesluit welke aan de orde komt bij de beoordeling op de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Uit artikel 2.2, lid 6 van de Regeling omgevingsrecht volgt dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in het kader van de aanvraag gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen, dient aan te leveren. Vervolgens wordt getoetst of voldaan wordt aan de voorschriften uit artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012.

Overigens is naar aanleiding van een aantal ingediende zienswijzen met betrekking tot verkeersgeneratie en verkeersveiligheid een nadere notitie opgesteld waarin onder andere de verkeersgeneratie van zowel de huidige als de toekomstige situatie wordt behandeld. De conclusie van de notitie is dat met een toename van de verkeersgeneratie van 183 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal er sprake is van een, vanuit verkeerskundig oogpunt, verwaarloosbare toename van de verkeersintensiteit in de huidige opzet. De notitie zal als bijlage 6 worden toegevoegd aan de plantoelichting.

Daarnaast is nader akoestisch onderzoek verricht met betrekking tot de weerkaatsing van het geluid van de Veerweg en de N3 tegen de gevel van het woningbouwplan aan de Veerwegzijde onderzocht. Voor wat betreft de verkeersgegevens van de gemeentelijke wegen zijn de verkeersgegevens overgenomen uit bijlage 4 van het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï - Nieuwbouw woningen Veerweg/Vondellaan Papendrecht' d.d. 9 december 2020 van AV Consulting (kenmerk 'Rapport 2006006366-20201127w-3'). Voor de N3 is gebruik gemaakt van het Geluidregister (via <https://geluidregister.rijkswaterstaat.nl/geluidregister/#!/nav/index/>).

In het rapport wordt ingegaan op het effect van eventuele reflectie door de komst van het woningbouwplan. De situatie zonder en met woningbouwplan zijn doorgerekend. Ter plaatse van de beschouwde woningen Scheidingslaan 1 en 2 en Veerweg 146/148 is sprake van een toename van de geluidbelastingen vanwege de reflectie door het woningbouwplan van:

- maximaal 0,1 dB bij beschouwing van alle wegen gezamenlijk;
 - maximaal 0,6 dB voor de maatgevende weg (Scheidingslaan).
- Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een significante toename

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De verkeerskundige notitie zal als bijlage 6 en een akoestisch reflexonderzoek zal als bijlage 9 worden toegevoegd aan de plantoelichting.

- vv) Indiener stelt dat in het akoestisch onderzoek geen rekening is gehouden met zijn perceel/woning. In de documenten is hierover namelijk niks terug te lezen en de ontwikkelaar heeft geen gesprekken met omwonenden gevoerd over minimalisatie van de overlast.

Beantwoording vv:

Zie beantwoording onder uu. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is gebleken dat omwonenden meerdere vragen hadden aan initiatiefnemers. Gelet hierop heeft de gemeente besloten samen met initiatiefnemers een inloopbijeenkomst te organiseren. Deze bijeenkomst is gehouden op 12 oktober 2021. Een verslag van de inloopavond waarin tevens wordt ingegaan op de nader ingediende vragen, is als bijlage 13 toegevoegd aan de plantoelichting. Voor wat betreft minimalisering van de overlast staan initiatiefnemers open voor gesprek. Wanneer indiener een gesprek wenst, kunnen wij, desgewenst, partijen met elkaar in contact brengen.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Aan de bestemmingsplantoelichting wordt het verslag van de inloopavond toegevoegd.

- ww) Indiener geeft aan dat in de stikstofberekening is aangegeven dat het extra verkeer pas ter hoogte van de Burgemeester Keizerweg opgaat in het heersend verkeersbeeld. Mede hierom is het duidelijk dat de kruising Vondellaan, Veerweg, Scheidingslaan een "hotspot" van stikstofdepositie wordt. Volgens indiener is op geen enkele wijze met de bewoners gecommuniceerd op welke manier de negatieve gezondheidseffecten voor hen kunnen worden geminimaliseerd, dan wel gecompenseerd.

Beantwoording ww:

Uit het verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel op 14 oktober 2021 blijkt dat met een toename van de verkeersgeneratie van 183 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal sprake is van een verwaarloosbare toename van de verkeersintensiteit in de huidige opzet. Dit betekent dat er geen sprake zal zijn van een "hotspot". Verder volgt uit de stikstofberekening dat geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt (zie bijlage 3 van de plantoelichting). Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is gebleken dat omwonenden meerdere vragen hebben aan initiatiefnemer. Gelet hierop heeft de gemeente besloten een inloopbijeenkomst te organiseren. Deze bijeenkomst is gehouden op 12 oktober 2021. Een verslag van de inloopavond waarin tevens wordt ingegaan op de nader ingediende vragen, is als bijlage 13 toegevoegd aan de plantoelichting. Indien gewenst staan initiatiefnemers open voor gesprek. Wanneer indiener een gesprek wenst, kunnen wij, desgewenst, partijen met elkaar in contact brengen.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het verslag van de inloopavond wordt toegevoegd aan de plantoelichting van het bestemmingsplan.

- xx) Indiener merkt op dat het complex aan de zijde van de Veerweg, elf bouwlagen heeft en voorzien is van balkons, waardoor men vanaf het complex vol zicht heeft op de woning en het perceel van Veerweg 148. Dit vindt indiener zeer ongewenst.

Beantwoording xx:

De afstand tot de woning van indiener ten opzichte van het dichtstbijzijnde te realiseren woongebouw bedraagt circa 46 meter. Het binnenkijken in de woning is

niet goed mogelijk omdat in het algemeen vanaf een vijfde bouwlaag weinig contact is met het maaiveld en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hogere bouwlagen wordt het zicht op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving. Daarnaast voorziet het voorgenomen bouwplan vooralsnog niet in balkons aan de Veewegzijde maar zal er sprake zijn van loggia's. Overigens is de vermindering van de privacy niet zodanig dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de grote woningbouwopgave die er ligt en waaraan het voorgenomen bouwplan toe bijdraagt.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- yy) Indiener stelt dat het aannemelijk is dat de bouwactiviteiten (incl. bouwverkeer) ten behoeve van het complex gepaard gaan met trillingen die schade zullen berokkenen aan het perceel van indiener. Indiener verwijst daarbij naar de zorgplicht voor de conditie van andere percelen, die is opgenomen in artikel 7.1 van de bestemmingsplanregels. Verder wijst indiener erop dat de projectontwikkelaar hierover nog geen contact heeft opgenomen met de eigenaren, er geen bouwkundige opname van de woning door een derde heeft plaatsgevonden en dientengevolge nog geen afspraken zijn gemaakt over de manier waarop omwonenden worden ontzorgd en bouwschade wordt hersteld of gecompenseerd.

Beantwoording yy:

Zie voor beantwoording onder o.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- zz) Indiener stelt dat het woord 'aangrenzend' in artikel 7.1 van de bestemmingsplanregels ook 'in de directe nabijheid' zou moeten impliceren.

Beantwoording zz:

Artikel 7.1 van de planregels als zodanig ziet niet toe op "bouwschade" op aangrenzend terrein of terrein in de directe nabijheid. Voor wat betreft de vrees van "bouwschade" heeft te gelden dat de initiatiefnemer overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 dient te handelen. Voorts verwijzen wij naar onze beantwoording onder o.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- aaa) Indiener verzoekt 'bouwschade' expliciet te noemen in artikel 7.1 van de bestemmingsplanregels. Bij bouwschade blijft de bebouwing meestal nog wel in overeenstemming met de geldende regels. Zodoende worden de eigenaren bij bouwschade niet beschermd door artikel 7.1, zoals nu geformuleerd.

Beantwoording aaa:

Artikel 7.1 van de planregels als zodanig ziet niet toe op "bouwschade". Voor wat betreft de vrees van "bouwschade" heeft te gelden dat de initiatiefnemer overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 dient te handelen. Voorts verwijzen wij naar onze beantwoording onder o.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

bbb) Indiener deelt mede dat een beroep gedaan gaat worden op planschade.

Beantwoording bbb:

De mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

Zienswijze 9

Samenvatting zienswijze

ccc) Indiener is tegen een complex van 11 woonlagen en balkons aan de zijde van de Veerweg, omdat dit een ernstige inbreuk op de privacy zou maken en kan leiden tot waardevermindering van de koopwoningen rondom het complex. Indiener verzoekt daarom het ontwerp aan te passen zodat het niet hoger wordt dan de bestaande gebouwen aan de Constantijn Huygenslaan en er geen balkons komen aan de Veerwegzijde.

Beantwoording ccc:

De woning van indiener is op circa 66 meter gelegen gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de woning van indiener ten opzichte van de voorgestane bebouwing aan de Veerweg-Vondellaan. Gelet op deze afstand is de privacy niet in het geding.

Binnenkijken in een woning vanaf zo'n grote afstand is niet mogelijk. Tussen de appartementen in het te ontwikkelen gebouw en de woningen in de omgeving staan ook volwassen bomen. Die belemmeren, zeker in de zomer het zicht op de tuinen. Het bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Desondanks zullen nog twee extra bomen worden geplant langs de Veerweg.

Ook is er bezorgdheid dat de privacy wordt aangetast doordat op de locatie Veerweg-Vondellaan elf bouwlagen worden gebouwd. Hier geldt in het algemeen dat vanaf een vijfde bouwlaag weinig contact is met het maaiveld en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hogere bouwlagen wordt het zicht op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving. Daarnaast is sprake van bebouwing van een belendend perceel die het uitzicht belemmert. Overigens is de vermindering van de privacy niet zodanig dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de grote woningbouwopgave die er ligt en waaraan het voorgenomen bouwplan toe bijdraagt.

Naast de hoogte leiden ook balkons niet tot een aanvaardbare aantasting van de privacy. De woning van indiener is zodanig ver gelegen dat het principe van bouwhoogte versus afstand zoals verwoord onder b de privacy niet onaanvaardbaar zal aantasten. Daarnaast blijkt uit de concept-beeldimpressie van de Veerweg dat vooralsnog geen uitpandige balkons maar inpandige loggia's aan de zijde van de Veerweg zijn voorzien

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van de woning geldt dat het indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Voor de beantwoording van het overige gedeelte van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder a en c.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- ddd) Indiener vraagt of onderzoek is gedaan naar eventueel schadelijke stoffen in het pand dat gesloopt gaat worden? En wat betekent dit voor omwonenden wanneer er schadelijke stoffen afgevoerd moeten worden.

Beantwoording ddd:

Een bestemmingsplan reguleert niet de veiligheid omtrent slopen of verwijderen van asbest en/of bodemsaneringen. Dit aspect wordt geregeld in het Bouwbesluit 2012. Voor (veilig) slopen en asbest verwijderen is ingevolge het Bouwbesluit een schriftelijke melding noodzakelijk. Het is niet mogelijk om tegen een sloopmelding bezwaar of beroep in te stellen. Ook is het bevoegd gezag niet verplicht om de ontvangst of acceptatie van een sloopmelding te publiceren. Aan een sloopmelding kunnen indien noodzakelijk voor de omgevingsveiligheid aanvullende eisen worden gesteld door de gemeente. De melder moet zich vervolgens houden aan zowel de algemene voorschriften op grond van het Bouwbesluit 2012 en het Asbestverwijderingsbesluit en aan de aanvullende voorschriften. De voorschriften dienen ter bescherming van de belangen die met die sloopmelding gediend zijn. In hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 is al een behoorlijke hoeveelheid van dit soort algemene eisen gesteld (zoals eisen aan opslag, afvoer, geluid, trilling, stof, etc.). In veel gevallen zullen aanvullingen dan ook achterwege kunnen blijven.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- eee) Indiener verzet zich tegen het vervoer van puin in vrachtwagens op niet geasfalteerde wegen, omdat zij bang is voor schade aan woningen in de wijk. Zij verwacht geïnformeerd te worden over de route die gebruikt gaat worden voor de afvoer van puin en verwacht een adequate aanpassing van de verkeerssituatie tijdens de werkzaamheden.

Beantwoording eee:

Zie voor beantwoording onder o. Tijdens de werkzaamheden zal zoveel als mogelijk gebruik worden gemaakt van al bestaande, geasfalteerde wegen. Hierover zullen nog nadere afspraken worden gemaakt met initiatiefnemers.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

Zienswijze 10

Samenvatting zienswijze

- fff) Indiener betreurt het dat zijn geliefde privacy dreigt te verdwijnen omdat het lastig is een beschutte tuin te behouden wanneer een toren van 35 meter hoog in de tuin kijkt. Indiener geeft aan dat het een beter plan is, als de bouw toch doorgaat, om de ramen van het complex te richten op het Vondelpark. Op deze manier zou het verlies aan privacy beperkt worden. Tevens stelt indiener te verwachten dat de waarde van het perceel fors in waarde zal dalen.

Beantwoording fff:

Zie voor beantwoording onder a. Daarnaast is het op basis van het beoogde bestemmingsplan mogelijk om aan alle vier de zijden van het gebouw ramen te plaatsen. Immers vanwege de benodigde daglichttoetreding is het ook van belang dat er ramen mogelijk worden gemaakt aan alle zijden van de het gebouw. De privacy van woningen in de omgeving is met de ontwikkeling aan de Veerweg-Vondellaan niet in het geding. De afstand tot de woning van indiener is groter dan 50 meter. Binnenkijken in een woning vanaf zo'n grote afstand is niet mogelijk. Tussen de appartementen in het te ontwikkelen gebouw en de woningen in de omgeving staan ook volwassen bomen. Die belemmeren, zeker in de zomer het zicht op de tuinen. Het bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Desondanks zullen nog twee extra bomen worden geplant langs de Veerweg.

Ook is er bezorgdheid dat de privacy wordt aangetast doordat op de locatie Veerweg-Vondellaan elf bouwlagen worden gebouwd. Hier geldt in het algemeen dat vanaf een vijfde bouwlaag weinig contact is met het maaiveld en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hogere bouwlagen wordt het zicht op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving. Overigens is de vermindering van de privacy niet zodanig dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de grote woningbouwopgave die er ligt en waaraan het voorgenomen bouwplan toe bijdraagt.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- ggg) Indiener kan uit het bestemmingsplan niet opmaken welke invloed het extra verkeer door de ontwikkeling van dit complex heeft op de geluidsbelasting op het perceel. De indiener wil hierover duidelijkheid. Verder vraagt indiener zich af in hoeverre er rekening is gehouden met openbare parkeergelegenheden ten behoeve van het complex.

Beantwoording ggg:

Zie voor beantwoording onder uu. Ten behoeve van de nieuwbouwwoningen wordt een stallingsgarage gerealiseerd met een capaciteit van 75 parkeerplaatsen en worden 64 parkeerplaatsen gerealiseerd in openbaar gebied. Van deze 64 parkeerplaatsen zijn 48 voor een ieder toegankelijk. Ten behoeve van de ontwikkeling worden dus in totaal 139 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is artikel 7.3 zodanig gewijzigd dat niet zonder meer kan worden afgeweken van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Voor nadere duiding over de wijziging van artikel 7.3 van de planregels verwijzen wij naar de beantwoording onder ss.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- hhh) Indiener geeft aan dat de woningen aan de Veerweg niet zijn onderheid. Aangezien eerder bouwwerkzaamheden in de buurt hebben geleid tot trillingen die een dramatische impact op de woningen hebben gehad, is dat nu weer te verwachten. Indiener wil dat rekening wordt gehouden met de nadelige gevolgen van de bouwwerkzaamheden en het bijbehorende transport voor de betreffende woningen.

Beantwoording hhh:

Zie voor beantwoording onder o.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- iii) Indiener stelt dat het complex lijdt tot verlies aan zonuren voor de nabijgelegen woningen en het Vondelpark. Dit heeft onder andere het gevolg dat het Vondelpark minder aantrekkelijk wordt om in te zitten.

Beantwoording iii:

Om te bezien of er sprake is van verlies aan zonlicht vanwege de toekomstige bebouwing is door HFB te Rotterdam een bezonningsstudie verricht. Deze bezonningstudie is als bijlage 11 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze over bezonning is de bezonningsstudie uitgebreid. De resultaten van de bezonningsstudie laten zien dat naast een aantal percelen, alsook ook een deel van het Vondelpark, sprake zal zijn van een toename van schaduwwerking als gevolg van het plan. Voor wat betreft het perceel van indiener zal er geen toename zijn van schaduwwerking. Ook blijkt uit de bezonningsstudie dat wordt voldaan aan de normen die Papendrecht stelt ten aanzien van schaduwwerking. Mede gelet op alle belangen die met de realisatie van het plan gemoeid zijn en daarnaast de functie van park behouden blijft ondanks de schaduwwerking, kennen wij de schaduwwerking geen groter gewicht toe.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De eerder uitgevoerde bezonningsstudie wordt vervangen door de uitgebreide bezonningsstudie d.d. 29 november 2021.

Zienswijze 11

Samenvatting zienswijze

- jjj) De bouwhoogte van +/- 35 meter van het oostelijk deel (Veerwegzijde) van het complex ("Kolos van Papendrecht") aan de toegangsweg en park naar het centrum van Papendrecht is niet acceptabel en schendt de privacy van indiener (rechtstreeks inkijk in de woonkamer).

Beantwoording jjj:

Zie voor beantwoording onder a. Daarnaast is de afstand van de woning van indiener zo ver weg gelegen (circa 99,0 meter) waardoor de privacy van de woning niet in het geding is. Binnenkijken in de woning vanaf zo'n grote afstand is niet mogelijk. Tussen de appartementen in het te ontwikkelen gebouw en de woningen in de omgeving staan ook volwassen bomen. Die belemmeren, zeker in de zomer het zicht op de tuinen. Het bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy.

Ook is er bezorgdheid dat de privacy wordt aangetast doordat op de locatie Veerweg-Vondellaan elf bouwlagen worden gebouwd. Hier geldt in het algemeen dat vanaf een vijfde bouwlaag weinig contact is met het maaiveld en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hogere bouwlagen wordt het zicht op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving. Overigens is de vermindering van de privacy niet zodanig dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de grote woningbouwopgave die er ligt en waaraan het voorgenomen bouwplan toe bijdraagt.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt verduidelijkt in hoofdstuk 2 als gevolg van dit deel van de zienswijze.

- kkk) De bebouwing schendt de bezonnings- en schaduwwerking tijdens de door indiener geliefde zomeravonden op het terras. Indiener vraagt hierbij ook aandacht voor de bebouwing aan de Scheidingslaan, Azaleastraat, Rozenstraat en Muilwijkstraat.

Beantwoording kkk:

de bezonningsstudie blijkt dat met betrekking tot het perceel van indiener er geen gevolgen zijn qua bezonning- en schaduwwerking. Daarom wordt volstaan met de verwijzing naar de beantwoording onder h en p.

Uit

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De eerder uitgevoerde bezonningsstudie wordt vervangen door de uitgebreide bezonningsstudie d.d. 29 november 2021.

- III) Indiener acht een bouwhoogte van het complex van 23 meter redelijk aan de Veerwegzijde. Dit omdat aan de woningen aan de Vondellaan en Constantijn Huygenslaan op nagenoeg gelijke afstand als de woning van indiener staan. Bovendien ontstaat hierdoor een goede harmonie met de overige panden aan de Veerweg te weten L&B (voorheen V.d.Vorm), flat Constantijn Huygenslaan (oost-west), het gebouw waarin de bibliotheek/ De Wieken zijn gevestigd en de appartementen aan de zuid-west hoek Markt/ P.C. Hooftlaan.

Beantwoording III:

Zie voor beantwoording onder a, c en d.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- mmm) Indiener maakt zich ernstig zorgen voor schade aan zijn panden door bodemtrillingen tijdens de ontmanteling/ sloop van het huidige pand en ook bij het heien, trillen en/of boren van palen als ook voor de gehele bouw en afbouw. De zorgen komen mede omdat de woningen aan de Rozenstraat en Azaleastraat op staal zijn gebouwd en niet zijn onderheid. Bovendien zijn de woningen op een stroomrug gelegen waar ook het bouwperceel ligt. Indiener heeft slechte ervaringen vanuit het verleden bij bodemsanering. Indiener wil daarom een inspectie zowel vooraf alsook achteraf van de bouwactiviteiten door een onpartijdig en bouwkundige met foto- en zichtschouw.

Beantwoording mmm:

beantwoording onder o.

Zie voor

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd ten gevolge van dit gedeelte van de zienswijze.

- nnn) Indiener vraagt aandacht voor het parkeren en de verkeersveiligheid bij de 35 parkeerplaatsen welke haaks op de Vondellaan (buurtontsluitingsweg) zijn gesitueerd. Bij het in- en parkeren ontstaan gevaarlijke situaties. Vooral door de vele fietsers (kinderen) die de rondom liggende scholen bezoeken.

Beantwoording nnn:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een nader verkeerskundig rapport opgesteld door het bureau Goudappel. Dit bureau concludeert dat vanuit verkeersveiligheidsoogpunt de Vondellaan te smal (6,0 meter) is vormgegeven om de haaksparkeervakken veilig in- en uit te kunnen rijden. Het bureau adviseert de Vondellaan te verbreden en een rabatstrook (optische versmalling) aan te leggen om de verkeersveiligheid te vergroten. Bij de uiteindelijke inrichting van de buitenruimte zal gevolg worden gegeven aan dit advies. In de anterieure overeenkomst welke de gemeente met initiatiefnemers heeft afgesloten, is bepaald dat de gemeente zorg zal dragen voor de aanleg van de buitenruimte. Gelet hierop is ingevolge artikel 7.3 van de planregels een parkeereis opgenomen met betrekking tot het aantal aan te leggen parkeerplaatsen.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het verkeerskundig rapport zal worden toegevoegd als bijlage 6 van de plantoelichting. Daarnaast zal door de gemeente gevolg worden gegeven aan de conclusie van het verkeerskundig rapport met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte.

- ooo) De parkeerdruk in de omgeving Scheidingslaan, Rozenstraat wordt door de parkeeroverloop sterk verhoogd en hierdoor neemt de parkeerdruk met vele bedrijfsbussen welke nu al veel overlast geeft alleen maar toe.

Beantwoording ooo:

Zie voor beantwoording onder uu. Ten behoeve van de nieuwbouwwoningen wordt een stallingsgarage gerealiseerd met een capaciteit van 75 parkeerplaatsen en worden 64 parkeerplaatsen gerealiseerd in openbaar gebied. Van deze 64 parkeerplaatsen zijn 48 parkeerplaatsen voor een ieder toegankelijk. Ten behoeve van de ontwikkeling worden dus in totaal 139 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is artikel 7.3 zodanig gewijzigd dat niet zonder meer kan worden afgeweken van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Voor nadere duiding over de wijziging van artikel 7.3 van de planregels verwijzen wij naar de beantwoording onder ss. De parkeerdruk door bedrijfsbussen vindt voornamelijk plaats in de omgeving van de Coornhertstraat (ter hoogte van de voormalige bouwmarkt) en niet op het perceel waarin dit bestemmingsplan voorziet. Daarnaast is de verwachting dat de parkeerdruk niet zal toenemen als gevolg van bedrijfsbussen gelet op de afstand tussen Coornhertstraat (ter hoogte van de voormalige bouwmarkt) en het perceel van onderhavig bestemmingsplan.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast als gevolg van dit gedeelte van de zienswijze.

- ppp) Indiener leest niets over de alternatieve verwarming (van het gas af) van het complex. Mogelijk dat alternatieven zoals geothermie of warmtepompen hinder veroorzaken voor de omgeving. Indiener wil op voorhand extra aandacht en inzet vragen van de gemeente om deze hinder te verhinderen.

Beantwoording ppp:

Op dit moment is nog niet bekend welke manier van warmtevoorziening wordt gekozen door de ontwikkelaar. Duidelijk mag zijn dat welke methode ook wordt gekozen er moet worden voldaan aan de bouwregelgeving die geldt op het moment van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. Op 9 april 2018 zijn de wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet in werking getreden. Op grond van deze wetten zullen nieuwbouwprojecten in principe gasloos gebouwd moeten worden.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast als gevolg van dit gedeelte van de zienswijze.

Zienswijze 12

Samenvatting zienswijze

- qqq) Indiener vindt het onwenselijk dat de hoogte van het appartementencomplex 35 meter hoog wordt en maar liefst uit 11 woonlagen komt te bestaan. Indiener geeft als reden voor deze onvrede het verlies van privacy aan.

Beantwoording qqq:

Zie beantwoording onder a. Daarnaast is de privacy van de woning van indiener niet in het geding omdat de afstand tot de woning van indiener tot aan het bouwvlak met de bestemming wonen groter is dan 50 meter. Binnenkijken in een woning vanaf zo'n grote afstand is niet mogelijk. Tussen de appartementen in het te ontwikkelen gebouw en de woningen in de omgeving staan ook volwassen bomen. Die belemmeren, zeker in de zomer het zicht op de tuinen. Het bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy.

Ook is er bezorgdheid dat de privacy wordt aangetast doordat op de locatie Veerweg-Vondellaan elf bouwlagen worden gebouwd. Hier geldt in het algemeen dat vanaf een vijfde bouwlaag weinig contact is met het maaiveld en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hogere bouwlagen wordt het zicht op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving. Overigens is de vermindering van de privacy niet zodanig dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de grote woningbouwopgave die er ligt en waaraan het voorgenomen bouwplan toe bijdraagt.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- rrr) Daarnaast geeft indiener aan ontevreden te zijn omdat zij zon kwijtrijken. Het bezonningsplan is onvolledig omdat het slechts tot 16.00 uur staat vermeld. Tot zonsondergang vreest indiener voor veel schaduwwerking in de tuin en woning gedurende de herfst- en winterperiode. Ook geeft indiener aan dat de recreatiemogelijkheden in Vondelpark onaantrekkelijker worden door toename van schaduw.

Beantwoording rrr:

Vanwege meerder zienswijzen met betrekking tot bezonning is de bezonningsstudie uitgebreid. De bezonningsstudie is zodanig uitgebreid dat kan worden gezien of wordt voldaan aan de bezonningsnorm die gemeente normaliter hanteert bij bouwplannen. Uit de uitgebreide bezonningsstudie blijkt dat met betrekking tot het perceel van indiener sprake is van schaduwwerking maar dat wel wordt voldaan aan de bezonningsnormering die de gemeente normaliter hanteert. Daarnaast zal de schaduwwerking in het Vondelpark toenemen. Ondanks de schaduwwerking wordt aan aspecten zoals de grote woningbouwopgave en dat het plangebied is gelegen in verstedelijkt gebied en het plan past in de stedenbouwkundige kaders een groter gewicht toegekend. Daarnaast blijft de functie van park in stand ondanks de schaduwwerking.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De eerder uitgevoerde bezonningsstudie wordt vervangen door de uitgebreide bezonningsstudie d.d. 29 november 2021.

- sss) In het vastgestelde kader staat dat er langs de Veerweg gebouwen staan van 9 meter hoog. In het plan Veerweg-Vondellaan wordt hiervan afgeweken door te kiezen voor een hoogte van 11 lagen aan de Veerweg. Hoge bebouwing is gerealiseerd vanaf het centrum tot de garage Van Wijngaarden. Daarna is er vanaf de garage tot de Witte Brug een park, bungalows en laagbouw gerealiseerd. Het Apollohotel is de enige afwijking qua hoogte. Indiener vindt daarom het hoge flatgebouw niet passend in de reeks.

Beantwoording sss:

Zie voor beantwoording onder c en d.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- ttt) Er wordt geen rekening gehouden met de laagbouw aan de oostkant van de Veerweg dit in tegenstelling tot de westkant van de Constantijn Huygenslaan. De gemeente noemt dit verstedelijking maar het is zaak dat de omwonenden zich blijven thuis voelen in hun dorp en daarbij past geen woontoren.

Beantwoording ttt:

Zie voor beantwoording onder c en d.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plan toelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

Zienswijze 13

Samenvatting

uuu) Indiener vindt de voorgenomen bouwhoogte van 35 meter veel te hoog. De hoogte past niet in het dorpse karakter zoals aangegeven in de omgevingsvisie 2020. Het dorpse karakter is één van de redenen waarvoor indiener heeft gekozen om te wonen in Papendrecht en niet in Rotterdam. Indiener is niet tegen woningbouw maar vindt een bebouwing van 6 verdiepingen met balkons richting het Vondelpark een veel beter idee. Indiener vindt het huidige ontwerp te massaal en te blokvormig. Dit kan veel speelser en eigentijds. Voor voorbeelden zie locatie Oostpolder.

Beantwoording uuu:

Het dorpse karakter in de omgevingsvisie heeft betrekking op de plekken waar de gemeenteraad kiest voor woningbouw. Het dorpse karakter zorgt voor een behapbare maat. Het is niet te groot. Dit betekent ook dat de gemeenteraad heeft gekozen om niet de bouwen boven de A15 maar wel te zorgen voor voldoende woningen in bestaand, stedelijk gebied. Het voorgenomen bouwplan past dan ook in deze visie. Voorts blijkt uit de concept-beeldimpresie van de Veerweg dat vooralsnog geen uitpandige balkons maar inpandige loggia's aan de zijde van de Veerweg zijn voorzien. Het aanbrengen van balkons aan de zijde van de Vondellaan is geen optie vanwege geluidstechnische redenen. Voor wat betreft de overwegingen met betrekking tot de massa wordt verwezen naar de beantwoording onder a en c. en d. Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het de indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

vvv) Het handhaven van een bouwhoogte van 35 meter zal inbreuk geven op de privacy van indiener. Daarnaast wordt het woongenot aangetast door de grote inijk vanuit de loggia's en dakterras van het penthouse en andere woningen vanuit de hogere verdiepingen aan de voorkant van het gebouw aan de Veerwegzijde op de voor- en achtertuin van indiener. Dit terwijl indiener nu nagenoeg geen inijk heeft in de achtertuin. Er zal sprake zijn van waardevermindering van de woning van indiener door inbreuk van de privacy en het uitzicht vanuit de tuin op een enorm gebouw wat boven alles uitkomt en een horizonvervuiler is.

Beantwoording vvv:

Zie voor beantwoording onder b. De privacy van woningen in de omgeving is met de ontwikkeling aan de Veerweg-Vondellaan niet in het geding. De afstand tot de woning van indiener is ruim meer dan 50 meter. Tussen de appartementen in het te ontwikkelen gebouw en de woningen in de omgeving staan ook volwassen bomen. Die belemmeren, zeker in de zomer het zicht op de tuinen. Het bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Desondanks zullen nog twee extra bomen worden geplant langs de Veerweg.

Ook is er bezorgdheid dat de privacy wordt aangetast doordat op de locatie Veerweg-Vondellaan elf bouwlagen worden gebouwd. Hier geldt in het algemeen dat vanaf een vijfde bouwlaag weinig contact is met het maaiveld en wat daar gebeurt. De blik van mensen is vooral horizontaal gericht. Ook vanaf de hogere bouwlagen wordt het zicht op woningen en tuinen in de directe omgeving geblokkeerd door de boomkruinen in de omgeving. Overigens is de vermindering van de privacy niet zodanig dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de grote woningbouwopgave die er ligt en waaraan het voorgenomen bouwplan toe bijdraagt.

Voor zover de indiener vreest voor een waardevermindering van zijn woning geldt dat het indiener vrijstaat om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De tekst van de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2 verduidelijkt.

- www) Indiener maakt zich zorgen om de weerkaatsing van het geluid van de Veerweg en de N3 tegen de gevel aan de Veerwegzijde. Bij wind vanaf het oosten is de N3 nu al te horen en dit zal door de weerkaatsing tegen de gevel nog erger worden. Wat is gedaan om dit tot een minimum te beperken.

Beantwoording www:

Als gevolg van de ingediende zienswijze is nader onderzoek verricht naar de weerkaatsing van geluid onder andere ter hoogte van het perceel/ de woning van indiener. Hierbij is de weerkaatsing van het geluid van de Veerweg en de N3 tegen de gevel van het woningbouwplan aan de Veerwegzijde onderzocht. Dit onderzoek is als bijlage 9 bij de plantoelichting gevoegd. De situatie zonder en met woningbouwplan is doorgerekend. Ter plaatse van de beschouwde woningen is sprake van een toename van de geluidbelastingen vanwege de reflectie door het woningbouwplan van:

- maximaal 0,1 dB bij beschouwing van alle wegen gezamenlijk;
- maximaal 0,6 dB voor de maatgevende weg (Scheidingslaan).

Er is geen sprake van een significante toename waardoor wij de ontwikkeling vinden passen in de bestaande woonomgeving en geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Overigens merken wij nog op dat een verschil van 0,6 dB niet waarneembaar is met het menselijk oor.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het onderzoek weerkaatsing geluid wordt toegevoegd als bijlage 9 aan de toelichting van het bestemmingsplan.

- xxx) Indiener geeft aan dat er een forse toename van het verkeer zal zijn op de Veerweg en Vondellaan door toekomstige bewoners en bezoek. Dit zorgt voor een extra belasting op de infrastructuur rondom het kruispunt Veerweg/ Vondellaan/ Scheidingslaan en zal overlast qua geluid tot gevolg hebben.

Beantwoording xxx:

Naar aanleiding van een aantal ingediende zienswijzen met betrekking tot verkeersgeneratie en verkeersveiligheid is een nadere notitie opgesteld waarin onder andere de verkeersgeneratie van zowel de huidige als de toekomstige situatie wordt behandeld. De conclusie van de notitie is dat met een toename van de verkeersgeneratie van 183 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal er sprake is van een, vanuit verkeerskundig oogpunt, verwaarloosbare toename van de verkeersintensiteit in de huidige opzet. De notitie zal als bijlage 6 worden toegevoegd aan de plantoelichting. Gelet op de geringe toename vanwege de verkeersintensiteit is een onaanvaardbare belasting op de gevel van indiener dan ook niet te verwachten.

Voorts geldt voor de beantwoording van deze zienswijze eveneens hetgeen is gesteld onder www ten aanzien van het opgestelde reflectie onderzoek.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het verkeersonderzoek wordt toegevoegd als bijlage 6 bij de plantoelichting en het geluidsreflectie onderzoek wordt als bijlage 9 toegevoegd.

- yyy) Indiener verwacht parkeerdruk met name in het eerste stukje van de Scheidingslaan. Dit stukje is namelijk het dichtst bij de locatie gelegen en hetgeen een snelle parkeerplaats biedt aan de extra auto's per bewoner of bezoek. Wat wordt gedaan om dit te voorkomen?

Beantwoording yyy:

Zie onder beantwoording ss en ggg. Daarnaast worden openbare parkeerplaatsen direct naast het complex aangelegd. De verwachting is dat er voldoende, direct

toegankelijke parkeerplaatsen zullen zijn waardoor er geen parkeertoeename aan de Scheidingslaan zal zijn als gevolg van het voorgenomen bouwplan.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het verkeerskundig onderzoek zal worden toegevoegd als bijlage 6 aan de plantoelichting.

- zzz) Indiener verwacht schade aan de woning door de heiwerkzaamheden, de afvoer van puin en de toelevering van bouwmaterialen. Ook verwacht indiener hinder door stof en vuil aan de woning en auto's in de tuin. Bij doorgang van het plan wil indiener dat de vrachtwagens voor de aan- en afvoer gebruik maken van de geasfalteerde wegen om schade aan de woning te voorkomen. Daarnaast wil indiener dat vooraf en achteraf een woningopname zal plaatsvinden.

Beantwoording zzz:

Zie voor beantwoording onder o. En er zal zoveel als mogelijk gebruik worden gemaakt van al bestaande, geasfalteerde wegen.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast als gevolg van dit gedeelte van de zienswijze.

- aaaa) Uit de rapporten blijkt dat bodemvervuiling is geconstateerd. Indiener wil weten hoe wordt gesaneerd en welke gevolgen dit heeft voor de omwonenden.

Beantwoording aaaa:

De verontreiniging zal worden afgevoerd- en/of technisch worden gesaneerd overeenkomstig de eisen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Getracht wordt de overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken. De aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld indien op voorhand in redelijkheid moet worden ingezien dat aanwezige bodemverontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Er is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Op basis van het verkennend en nadere bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- door het langdurig gebruik van het terrein als garagebedrijf en tankstation zijn diverse delen van het terrein verdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging;
- de grond en het grondwater is ter plaatse slechts licht verontreinigd met olieproducten;
- de bovengrond bevat op twee plaatsen bijmenging met kolengruis of baksteen;
- asbestverdachte bijmengingen zijn in de bodem niet aangetroffen;
- de bovengrond bevat op twee plaatsen matig tot sterk verhoogde gehalten zink en/of lood;
- in de grond zijn verder licht verhoogde gehalten zware metalen, minerale olie, PCB's en PAK gemeten;
- de omvang van de grondverontreiniging met lood en zink is vastgesteld;
- er blijkt sprake van een niet-ernstige bodemverontreiniging met zink en lood.

Het volgende wordt aanbevolen:

- sanering van de sterke verontreiniging met lood en zink met een verontreinigd oppervlakte van circa 10 m² bij herontwikkeling van het terrein;
- uitvoering eindsituatie en/of afperkend bodemonderzoek ter plaatse van het pompeiland na buiten gebruik stelling van het tankstation;
- Wanneer grond van het perceel wordt afgevoerd om elders te worden gebruikt, dan dient in principe op de af te voeren partij grond een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Bij de realisatie wordt een eindsituatie en/of afperkend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het dan voormalige pompeiland. Tevens wordt de geconstateerde lood en zink verontreiniging gesaneerd. Wat betreft het aspect bodem is het bestemmingsplan dan ook uitvoerbaar.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast als gevolg van dit gedeelte van de zienswijze.

- bbbb) Op dit moment staan er hoge bomen aan de Veerwegzijde. Deze bomen moeten gehandhaafd blijven om zo het uitzicht op het lagere gedeelte van het gebouw te blokkeren vanuit de tuin.

Beantwoording bbbb:

De huidige bomen aan de Veerweg blijven gehandhaafd. Daarnaast zullen nog twee extra bomen worden geplant langs de Veerweg.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast als gevolg van dit gedeelte van de zienswijze.

- cccc) Door de enorme hoogte van het gebouw zal in de avonduren een groot gedeelte van de Scheidingslaan last hebben van schaduw van het pand waar nu nog volop avondzon aanwezig is.

Beantwoording cccc:

Om te bezien of er sprake is van verlies aan zonlicht vanwege de toekomstige bebouwing is door HFB te Rotterdam een bezonningsstudie verricht. Deze bezonningsstudie is als bijlage 11 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit deze bezonningsstudie blijkt dat op het perceel van indiener geen vermindering van zonlicht zal zijn als gevolg van de voorgenomen bebouwing. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de bezonningsstudie uitgebreid. Ook uit de uitgebreide bezonningsstudie blijkt dat geen sprake zal zijn van vermindering van zonlicht op het perceel van indiener.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

De eerder uitgevoerde bezonningsstudie wordt vervangen door de uitgebreide bezonningsstudie d.d. 29 november 2021.

- dddd) Indiener maakt bezwaar tegen het plaatsen van zendmasten op de daken van de woontorens.

Beantwoording dddd:

Bij plaatsing van een antenne op een gebouw of een ander bouwwerk is altijd toestemming nodig van de eigenaar. Of te zijner tijd de vereniging van eigenaren zal instemmen met het plaatsen van een zendmast op het dak is nu niet te voorzien. Uit de zienswijze van de indiener blijkt niet om welke reden bezwaar tegen een eventuele zendmast (antenne) bestaat. Wij zien dan ook geen reden om een verbod op te nemen voor de plaatsing van eventuele zendmasten (antennes) op het dak.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast als gevolg van dit gedeelte van de zienswijze.

