

ZIENSWIJZENNOTA

*1^e herziening Maasboulevard,
locatie 'Watertoren'*

Deze zienswijzennota behoort bij het raadsbesluit en raadsvoorstel tot vaststelling 1^e herziening Maasboulevard, locatie 'Watertoren'

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Overzicht indieners zienswijzen	5
2.1	Indieners zienswijzen	5
2.2	Ontvankelijkheid zienswijzen	6
3.	Behandeling zienswijzen (algemeen deel).....	7
3.1	Verkeer en Parkeren.....	7
3.1.1	<i>Inhoud zienswijze</i>	7
3.1.2	<i>Gemeentelijke reactie</i>	8
3.2	De nieuwe functies en gebruiksmogelijkheden.....	11
3.2.1	<i>Inhoud zienswijze</i>	11
3.2.2	<i>Gemeentelijke reactie</i>	11
3.3	De gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast.....	17
3.3.1	<i>Inhoud zienswijze</i>	17
3.3.2	<i>Gemeentelijke reactie</i>	17
3.4	Het uiterlijk en de architectuur	22
3.4.1	<i>Inhoud zienswijzen</i>	22
3.4.2	<i>Gemeentelijke reactie</i>	22
3.5	Bestemmingsplan, procedure en inspraak	25
3.5.1	<i>Inhoud zienswijzen</i>	25
3.5.2	<i>Gemeentelijke reactie</i>	25
3.6	Aantasting uitzicht en privacy	27
3.6.1	<i>Inhoud zienswijze</i>	27
3.6.2	<i>Gemeentelijke reactie</i>	27
4.	Behandeling zienswijzen (individueel)	29
5.	Wettelijk vooroverleg	83
6.	Wijzigingen bestemmingsplan	84
6.1	Wijzigingen planregels	84
6.2	Wijzigingen Verbeelding	89
6.3	Wijzigingen Toelichting	91
6.4	Wijzigingen Bijlagen.....	92

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' is opgesteld om het gebied rond de watertoren te herontwikkelen en maatschappelijk toegankelijk te maken als multifunctioneel trefpunt en horeca, en met deels een gelegenheid voor kantoren met een zogenoemde 'hospitality-functie'. Hiervoor wordt aan de voet van de watertoren nieuwbouw toegevoegd en ten oosten van de watertoren zullen woningen worden gerealiseerd.

Omdat het voornemen niet past binnen de nu geldende bestemmingsplan "Maasboulevard", is het nodig een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om de geplande ontwikkeling te kunnen realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' heeft na publicatie in de Kombinatie en de Staatscourant van 11 september 2014 tot en met 22 oktober 2014 voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente van Zwijndrecht.

Voorafgaand aan deze periode is op 11 juli 2014 een informatiebijeenkomst gehouden.

Het ontwerpbestemmingsplan is ook naar onze wettelijke overlegpartners gestuurd (artikel 3.1.1. Bro). In hoofdstuk 5 wordt hier op ingegaan.

Na de zienswijzentermijn beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen worden hierin nadrukkelijk meegenomen.

De voorliggende zienswijzennota zal worden toegezonden aan indieners en elektronisch beschikbaar worden gesteld. Deze nota maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit van de '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren'.

De vaststelling van de '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' wordt bekend gemaakt in De Brug en de Staatscourant en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd. Het bestemmingsplan zal beschikbaar worden gesteld via www.ruimelikeplannen.nl.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een overzicht van de zienswijzen. In de tabel in paragraaf 2.1 wordt aangegeven van wie de zienswijzen afkomstig zijn.

Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat een aantal aspecten c.q. onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan door meerdere indieners aan de orde is gesteld. Om die reden is ervoor gekozen om in hoofdstuk 3 eerst die onderwerpen in zijn algemeenheid te behandelen.

In hoofdstuk 4 volgt de behandeling van iedere afzonderlijke zienswijze, waarbij dan ingeval één van de onder beschreven onderwerpen aan de orde is daarnaar zal worden verwezen.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het wettelijk vooroverleg.

Hoofdstuk 6 bevat ten slotte een overzicht van alle wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan, wat betreft de planregels, de verbeelding en de toelichting. Hier worden zowel de wijzigingen genoemd die het gevolg zijn van de ingediende zienswijzen, als de ambtshalve wijzigingen.

2. Overzicht indianers zienswijzen

2.1 Indianers zienswijzen

De onderstaande tabel geeft een overzicht van alle ingediende zienswijzen. De zienswijzen zelf zijn opgenomen als bijlage behorende bij deze zienswijzennota.

Nr.	Indiener(s)	Adres		Ingeboekt
1.	De heer T. Smit en Mevrouw H.M. Kok mede namens bewoners Delta, Ooster- en Westerschelde			
2.	Mevrouw M.M.J. Berger-Aarnoutse, namens Bewonersvereniging 'Balkengat'			
3.	De heer R. Kaim, namens Historische Vereniging Zwijndrecht			
4.	De heer/mevrouw J.P. van der Molen			
5.	Familie Vegter/Edgar			
6.	De heer Euser en mevrouw Euser-van der Graaf			
7.	De heer/mevrouw J. van Veen			
8.	De heer W. den Boer			
9.	Mevrouw A. Sep Tonissen			
10.	Dr. B.P. Hazenberg			
11.	De heer/mevrouw J.G. van der Graaff			
12.	De heer/mevrouw G.C.J. Romijn			
13.	De heer J. Strien			
14.	De heer H.G. Berger en mevrouw M.M.J. Berger-Aarnoutse			
15.	De heer/mevrouw J.H.B. de Witte			
16.	De heer T.R. Smit			
17.	Mevrouw I.J.M. Durivou			
18.	De heer/mevrouw H. Moonen			
19.	De heer mr. G.J.M. Dekker, namens Bewonersvereniging 'Balkengat'			
20.	De heer/mevrouw Blacqui�re, mede namens Bewoners Volgerland 1,2,3,5,6,7 en 8			
21.	Mevrouw H.M. Kok-Carstens			
22.	De heer en mevrouw Van Rhooen			
23.	Oasen N.V.			
24.	Familie Hardenbol			
25.	Mr. P.K. Neukirchen, namens Erfgoedvereniging Bond Heemschut			
26.	De heer/mevrouw C.J. van den Broek			
27.	Fam. van den Ham			
28.	De heer/mevrouw H. Op den Brouw			
29.	Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens De heer J. Bakker en mevrouw H.M. Bakker			
30.	Mevrouw M.W. Ferwerda-van Stokrom			
31.	DAS Rechtsbijstand Amsterdam, namens De heer D. Monshouwer, De heer A. van den Bergh De heer C.A. Visser			
32.	De heer A. van den Bergh			
33.	De heer J. Theunisse, namens			

	Familie J.D. Theunisse			
34.	De heer A.R. Mast			
35.	De heer D. Monshouwer en De heer/mevrouw H.P.M. de Klijn			
36.	De heer/mevrouw C. Visser De heer/mevrouw B. Zuur			
37.	Mevrouw J.C. Nouwt en de heer/mevrouw Ree, namens Vereniging Belangengemeenschap Maasboulevard II			
38.	Familie Schop			
39.	Dubbel ingeboekt (nr. 29)			
40.	Familie Macquelin/Letterie			
41.	Familie Offermans			
42.	De heer/mevrouw J.P. van der Lely De heer/mevrouw T. Kant			
43.	Dubbel ingeboekt (nr. 28)			
44.	De heer en mevrouw van der Klooster			
45.	De heer/mevrouw A.S. Pullens			
46.	De heer/mevrouw G. Salentijn			
47.	De heer/mevrouw C.J. Schot			
48.	De heer Kortman			

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 11 september 2014 tot en met 22 oktober 2014 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Zwijndrecht. Tevens was het plan via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

De ter inzage legging is op 10 september 2014 bekend gemaakt via een publicatie in De Kombinatie en in de Staatscourant.

In het kader van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ontvangen, zoals opgenomen in tabel 2.1. Zienswijzen 1 en 2 zijn voortijdig ingediend. Deze zienswijzen zijn ingediend in reactie op een voortijdige kenbaar gemaakte bekendmaking van de ter visie legging en zijn derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen 45 en 46 zijn buiten de termijn ingediend en voldoen hiermee niet aan de gestelde indieningperiode en zijn zodoende niet-ontvankelijk. De zienswijzen 47 en 48 zijn buiten de termijn ingediend en niet nader gemotiveerd en zijn ook niet-ontvankelijk. Verdere behandeling van deze laatste zienswijzen blijft hieronder achterwege.

3. Behandeling zienswijzen (algemeen deel)

Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat een aantal aspecten c.q. onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan door meerdere indieners aan de orde is gesteld. Om die reden is ervoor gekozen om eerst die betreffende onderwerpen te behandelen. In hoofdstuk 4 volgt dan de behandeling van iedere afzonderlijke zienswijze, waarbij dan ingeval één van de onder beschreven onderwerpen aan de orde is daarnaar zal worden verwezen.

Veel indieners van een zienswijze hebben de volgende onderwerpen aan de orde gesteld:

1. *Verkeer en Parkeren*
2. *De functies en gebruiksmogelijkheden*
3. *De gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast.*
4. *Het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren*
5. *Bestemmingsplan, procedure en inspraak*
6. *Aantasting uitzicht en privacy*

Hierna wordt per onderwerp eerst een beschrijving en samenvatting gegeven van de inhoud van de zienswijzen, waarna vervolgens een reactie volgt vanuit de gemeente.

3.1 Verkeer en Parkeren

3.1.1 Inhoud zienswijze

Een van de meest voorkomende reacties op het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' heeft betrekking op verkeer en parkeren.

Het plan om het watertorenterrein te ontsluiten via de Westerschelde, en (via de Westerschelde) via de Ringdijk, baart vele omwonenden grote zorgen en stuit dan ook op veel verzet. De Westerschelde, alsmede de aansluitende wegen c.q. wijk, is gelegen binnen een zogenaamde 30-km-zone. Omwonenden beschouwen deze wijk nu als rustig en verkeersveilig voor spelende kinderen, fietsers en wandelaars. Door de ontsluiting van het watertorenterrein via de Westerschelde te laten verlopen wordt deze rust en veiligheid naar het oordeel van omwonenden aangetast. Dit leidt volgens hen immers tot een onaanvaardbare toename in verkeersbewegingen, al dan niet met zwaar verkeer. Gelet op de breedte van de Westerschelde zou deze weg de toename aan verkeersbewegingen niet voldoende kunnen verwerken.

Door een aantal belanghebbenden wordt daarbij als complicerende factor genoemd de verkeerssituatie rondom de aansluiting van de Westerschelde op de Ringdijk, met de nabijgelegen Krammer (de weg die parallel loopt aan de Ringdijk). Dit is volgens de omwonenden een onoverzichtelijke kruising c.q. verkeerssituatie waar zich nu van tijd tot tijd al problemen voordoen. De nieuwe plannen rondom de watertoren verergeren deze situatie.

De suggestie wordt gedaan om de ontsluiting niet via de Westerschelde, maar via het terrein van Drinkwaterleidingbedrijf OASEN te laten verlopen. Daar zou genoeg ruimte voor zijn en heeft als voordeel dat daarmee de naastgelegen woonwijk wordt ontzien.

Verder bestaan er zorgen over de bereikbaarheid door de hulpdiensten via de Westerschelde.

Verwacht wordt dat vanwege de breedte van de Westerschelde en vanwege onvoldoende parkeerplaatsen, geparkeerd gaat worden langs de Westerschelde, waardoor de toegankelijkheid van het watertorenterrein niet meer gegarandeerd is. Daarmee is direct het andere onderwerp aangesneden: het parkeren. Vele omwonenden beschouwen het begrote aantal parkeerplaatsen onvoldoende. De functies die worden toegelaten binnen het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' genereren veel meer parkeerplaatsen dan waar nu rekening mee wordt gehouden. De parkeereis dient volgens velen heroverwogen te worden. Bovendien wordt de vraag gesteld waarom bij de parkeernorm van gemiddelden is uitgegaan.

Een aantal omwonenden zet voorts vraagtekens bij de mogelijkheid die wordt gecreëerd door een parkeerplaats te realiseren aan de Ringdijk. Dit betreft immers een dijklichaam waarvan verwacht wordt dat het waterschap geen toestemming zal verlenen om ter plaatse parkeerplaatsen te situeren.

Namens 'Bewonersvereniging Balkengat', vertegenwoordigd door mr. G.J.M. Dekker, wordt verzocht om een onafhankelijk adviesbureau in te schakelen om bovenstaande aspecten met betrekking tot verkeer, ontsluiting en parkeren nader te laten onderzoeken.

3.1.2 Gemeentelijke reactie

Vanaf de initiatieffase van dit herontwikkelingsplan zijn de onderwerpen 'verkeer' en 'parkeren' nadrukkelijk onderwerp van bespreking geweest met de initiatiefnemer. Daarbij zijn uiteraard ook de diverse ontsluitingsmogelijkheden besproken.

De gemeente hecht eraan te voorkomen dat de herontwikkeling van het watertorenterrein uiteindelijk op onaanvaardbare wijze ten koste zal gaan van de verkeersveiligheid in de nabijgelegen woonwijken.

Ook moet worden voorkomen dat de parkeerdruk ter plaatse toeneemt. Om die reden houdt de gemeente vast aan het uitgangspunt, zoals onder andere geformuleerd in het 'Parkeerbeleidsplan Zwijndrecht' (2009): *bij nieuwbouwontwikkelingen dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.*

Gelet op de vele reacties van omwonenden op het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de aspecten rondom verkeer en parkeren, is besloten om een onafhankelijk adviesbureau in te schakelen om hier nader onderzoek naar te doen. Ook voor de gemeente was het van belang om meer inzicht te krijgen in de gevolgen van het herontwikkelingsplan voor de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse. Daarbij gaat het om de geschiktheid van de gekozen ontsluiting, alsmede om de verkeersveiligheid en de parkeerdruk.

Adviesbureau Goudappel Coffeng is gevraagd dit onderzoek uit te voeren. Alvorens in te gaan op de resultaten van dit onderzoek, het volgende.

Voordat Goudappel Coffeng verzocht is haar onderzoek te starten, is samen met de ontwikkelaar nog eens goed gekeken naar het programma dat aan functies en bestemmingen mogelijk wordt gemaakt binnen het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren'. De aard en de omvang van de toegestane functies zijn immers bepalend voor het aantal gebruikers van de nieuwbouw c.q. de herbestemming, en daarmee uiteindelijk voor het aantal verkeersbewegingen alsmede de parkeerdruk.

Zoals hierna (onder punt 2.) uitgebreider toegelicht, heeft dit ertoe geleid dat de functies welke aanvankelijk mogelijk waren binnen het ontwerpbestemmingsplan nader zijn ingeperkt. Niet alleen wat betreft de aard van de functies, maar ook wat betreft de omvang (beperking van aantallen vierkante meters bruto-vloeroppervlak).

Verder is in een aantal zienswijzen terecht aangegeven dat *bij het berekenen* van onder meer de verkeersbewegingen en de parkeereis dient te worden uitgegaan van de maximale planologische invulling en niet (alleen) van het voorgenomen programma. De planvariant (rekenvariant) van de maximale mogelijkheden in het, in dit geval het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan, is maatgevend voor de uitgangspunten voor de diverse onderzoeken (als worst case scenario). Omdat het niet waarschijnlijk is dat de maximale mogelijkheden ten volle zullen worden benut, is ook gerekend met een variant welke in het rapport van Goudappel Coffeng het 'representatieve (verwachte) programma' wordt genoemd. Hierna, onder paragraaf 3.2, wordt dieper ingegaan op de functies en bestemmingen, alsmede de wijzigingen die daarin zijn aangebracht. Uiteraard zijn ten behoeve van het berekenen van de verkeersgeneratie die gewijzigde gegevens, de gewijzigde functies en bestemmingen, uitgangspunt geweest bij het onderzoek van Goudappel Coffeng.

Om te beoordelen of er, ook in het geval er gerekend wordt met een maximale invulling van de planologische mogelijkheden, voldoende parkeergelegenheid is, heeft de ontwikkelaar onderzocht hoeveel parkeerplaatsen in het worst case scenario beschikbaar zijn binnen het plangebied. Uiteindelijk blijkt het mogelijk om in totaal 110 parkeerplaatsen te realiseren (94 plaatsen op het terrein zelf en 16 op de parkeerplaats aan de Ringdijk).

Op 8 december 2014 heeft Goudappel Coffeng een 'Verkeersstudie Watertoren' opgesteld. Het betreffende rapport, met kenmerk LLX001/Bkd, zal onderdeel uitmaken van de toelichting op het vastgestelde bestemmingsplan, als nadere motivering van de aangepaste verkeersparagraaf.

Adviesbureau Goudappel Coffeng is gevraagd onderzoek te doen naar de geschiktheid van de ontsluiting, naar de verkeersveiligheid en de parkeerdruk. Uit het rapport kunnen naar het oordeel van de gemeente de volgende conclusies worden getrokken:

a. *Parkeren*

- *Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is, conform de beleidslijn van de gemeente Zwijndrecht gebruik gemaakt van de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers voor sterk stedelijk gebied 'schil-centrum' en de aanwezigheidspercentages van CROW.*
- *Op basis van de parkeerbalans kan worden geconcludeerd dat het maatgevende moment van de ontwikkeling bij de maximale planologische invulling de zaterdagavond is. Op dat moment zijn er nog 12 extra parkeerplaatsen beschikbaar (zowel uitgaande van de parkeernormen van de gemeente als de parkeerkencijfers van CROW).*
- *Zowel op basis van het representatieve (verwachte) programma als de maximale planologische invulling van het bestemmingsplan blijkt dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is:*
 - *De representatieve verwachte invulling (rekenvariant 1) gaat uit van de aanleg van 68 parkeerplaatsen: 16 parkeerplaatsen worden ontsloten via de Ringdijk en 52 parkeerplaatsen kunnen worden ontsloten via de Westerschelde. Bij de representatieve invulling zijn dus voldoende parkeerplaatsen om de parkeervraag op te vangen.*
 - *De maximale planologische invulling (rekenvariant 2) gaat uit van 98 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is ruimte voor maximaal 110 parkeerplaatsen (waarvan 16 parkeerplaatsen aan de Ringdijk). Zodoende kan ook de parkeervraag bij de maximale planologische invulling (rekenvariant 2) worden voorzien.*

b. Ontsluiting en verkeersveiligheid

- *De breedte van de rijbaan Westerschelde voldoet aan het minimale profiel van CROW voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (4,8 meter, gebaseerd op tweerichtingsverkeer auto en fiets);*
- *In beide planvarianten (de representatieve invulling en de maximale invulling) is er sprake van een goede tot zeer goede doorstroming van het verkeer op het kruispunt Ringdijk – Westerschelde;*
- *De kruising Ringdijk – Westerschelde / Krammer is vormgegeven als voorrangskruispunt. Dit voldoet aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig. De verkeersdruk wijzigt niet dusdanig dat de Westerschelde en Krammer een significant ander verkeersbeeld krijgen;*
- *De kruising Westerschelde / Volkerak is als kruispunt zonder voorrangsregeling vormgegeven. Dit is conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig. Een reconstructie van het kruispunt, als gevolg van de projectlocatie, is niet nodig;*
- *De parkeerplaats aan de Ringdijk wordt vormgegeven als voorrangskruispunt. Dit voldoet aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig;*
- *Er is getoetst aan het landelijk beleidsprogramma 'Duurzaam Veilig'. Geconcludeerd wordt dat uit verkeersveiligheidsoogpunt, inclusief de planontwikkeling, er tot tenminste 2030 sprake is van een verkeersveilige verkeersdruk op de Westerschelde;*
- *De Westerschelde kan gelet op het voorgaande beschouwd worden als een geschikte en veilige ontsluiting voor de projectlocatie;*
- *De projectlocatie is voor hulpdiensten via de Westerschelde snel bereikbaar vanaf de hoofdwegenstructuur (Ringdijk). Bij een blokkade van het kruispunt Ringdijk - Westerschelde kunnen hulpdiensten gebruik maken van de route via Noordpark – Volkerrak – Oosterschelde. Er is voor hulpdiensten daarmee sprake van een adequate verkeersontsluiting.*

De gemeente heeft begrip voor de zorgen zoals die door vele omwonenden naar voren zijn gebracht in de zienswijzen. De herontwikkeling van het watertorenterrein zal effect hebben op de verkeerssituatie rondom de Westerschelde: het aantal verkeersbewegingen zal ter plaatse toenemen. Echter, gelet op de uitkomsten van het rapport van Goudappel Coffeng en op het feit dat er geen redenen zijn om te twijfelen aan de juistheid van de uitgangspunten en uitkomsten ervan, zijn wij van mening dat ter plaatse van het plangebied en naaste omgeving sprake blijft van een verkeersveilige situatie, en dat de Westerschelde beschouwd kan worden als een geschikte ontsluiting, en dat tevens kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

In antwoord op de vraag waarom bij de gekozen parkeernorm steeds van gemiddelden wordt uitgegaan, merkt de gemeente op dat de locatie vrij eenvoudig via het openbaar vervoer en via andere vervoersmiddelen dan de auto kan worden bereikt. Daarom was het niet nodig om van de maximale norm uit te gaan.

Wat betreft de parkeerplaatsen aan de Ringdijk merkt de gemeente op dat het Waterschap Hollandse Delta bij brief van 15 september 2014 heeft aangegeven geen belemmeringen te zien in het realiseren van parkeerplaatsen op het dijklichaam van de Ringdijk.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat er uit het oogpunt van verkeer en parkeren geen redenen zijn om af te zien van de herontwikkeling danwel het plan aan te passen. Dit laatste onverminderd de hierna in paragraaf 3.2 beschreven aanpassingen in de planregels wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden en onverminderd de aanpassingen van en aanvullingen op de toelichting.

3.2 De nieuwe functies en gebruiksmogelijkheden

3.2.1 Inhoud zienswijze

Vele indieners maken zich grote zorgen over de nieuwe functies die mogelijk worden gemaakt met het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij gaat het om de nieuwe functies in de watertoren zelf, maar zeker ook de functies in de nieuwbouw aan de voet van de watertoren.

Gevreesd wordt voor veel (geluids)overlast nu de planologische ruimte wordt gecreëerd om ter plaatse een horecagelegenheid te realiseren. Met name de functies van partycentrum en fastfood-restaurant stuit bij veel omwonenden op verzet. Dit geldt te meer nu er geen of onvoldoende beperkingen zijn aangebracht in de planregels ten aanzien van de diverse functies c.q. bestemmingen. De afzonderlijke bestemmingen zijn daarmee toegestaan binnen de gehele bestemming en binnen de totale bebouwing, tot het maximaal beschikbare aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak.

Voor wat betreft de bebouwing wordt er door sommigen op gewezen dat er geen beperkingen zijn aangebracht in het aantal bouwlagen, zowel in de bestaande watertoren als in de nieuwbouw. Dit biedt de mogelijkheid om meer bruto-vloeroppervlak te realiseren dan waar nu van is uitgegaan.

Verder heeft een aantal omwonenden opmerkingen gemaakt over de mogelijkheid om ter plaatse detailhandel te vestigen.

3.2.2 Gemeentelijke reactie

Hierna wordt eerst de ruimte die het nieuwe bestemmingsplan biedt aan functies en gebruiksmogelijkheden aan de orde gesteld. In het daaropvolgende paragraaf (3.3) wordt ingegaan op aspecten omtrent overlast.

3.2.2.1 Functies en gebruiksmogelijkheden

Alvorens in te gaan op de gekozen bestemmingen en functies, hecht de gemeente er aan om te benadrukken dat het behoud van het historische erfgoed van de watertoren van groot cultureel belang is voor de gemeente Zwijndrecht. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (de hoofdstukken 2 en 3, alsmede bijlage I van de toelichting) is dat belang al uitgebreider beschreven. Naar die betreffende parafrasen zij verder verwezen.

Met het oog op dat historisch cultureel belang en gelet op de aard van de herontwikkelingsplannen van de initiatiefnemer, gaat de '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' voor de watertoren en voor de nieuwbouw aan de voet van de toren uit van de bestemming 'Gemengd' (artikel 3 van de planregels). De reden om te kiezen voor deze ruime bestemming is gelegen in de uitgangspunten en doelstellingen van het herontwikkelingsplan.

Wat de initiatiefnemer met het plan voor ogen heeft, is het realiseren van een multifunctioneel trefpunt op een bijzondere locatie, waar voor diverse disciplines, functies en bestemmingen huisvesting wordt geboden, in de context van een historische watertoren. Het is een trend van de laatste jaren dat oude historische gebouwen (fabrieken, scholen, et

cetera) in gebruik worden genomen, niet door één gebruiker, maar door diverse gebruikers die daarin al dan niet interdisciplinair (samen)werken.

Gelet op onder meer het toenemend aantal ZZP'ers (zelfstandigen zonder personeel), op de flexibele en digitale wijze van werken, de toename van maatschappelijke en culturele verbanden, en op de behoefte aan het behoud van historisch erfgoed, lukt het om dergelijke initiatieven, veelal in een combinatie met horeca, te doen slagen. Een soortgelijk concept wordt hier ook beoogd.

Ofwel: Een historische locatie met een monumentale watertoren met aan de voet ervan nieuwbouw, welke gebruikt kan worden als trouwlocatie, als vergaderlocatie, als kantoorruimte voor flexwerkers ('kantoren 3.0'), als gelegenheid voor het houden van een expositie of voor het uitvoeren van een première, in combinatie met horeca waar ook recreanten van kunnen profiteren. Gelet op deze diversiteit aan functies is gekozen voor de bestemming 'Gemengd' (artikel 3 van de planregels). In paragraaf 2.2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is uitgebreider ingegaan op de bestemming, waarnaar ook zij verwezen.

Niettemin waren (onder meer) de ingediende zienswijzen aanleiding om nog eens nauwkeurig te kijken naar de functies welke zijn opgenomen in artikel 3 van de planregels. Het is immers niet nodig om meer planologische ruimte te creëren dan strikt nodig. Voorts speelt uiteraard het belang van 'goede ruimtelijke ordening', waardoor getoetst moet worden op de verenigbaarheid van de maximaal ingevulde bestemmingen met bestaande (woon)functies.

Dit heeft de gemeente doen besluiten om de navolgende beperkingen aan te brengen op de functies, bestemmingen en / of bouw- en gebruiksregels, zoals benoemd in artikel 3:

- Recreatieve voorzieningen

In het ontwerpbestemmingsplan stond onder artikel 3.1.1 onder c genoemd 'recreatieve voorzieningen'. Deze functie is geschrapt. Aangezien enkel is beoogd om eventueel kleinschalige speelvoorzieningen (schommeltoestel en/of glijbaan, et cetera) mogelijk te maken, ten dienste van en ondergeschikt aan van de 'hoofdfuncties', is aan de slotzin van artikel 3.1.1 het woord 'speelvoorzieningen' toegevoegd en is de functie 'recreatieve voorzieningen' verwijderd.

- Horeca

Het gebruik ten behoeve van horeca is ook nader ingeperkt. Van belang is onderscheid te maken tussen de definitie voor horeca, zoals genoemd in artikel 1.42 (de begrippen) en de regeling in artikel 3. De definities zeggen niets over de mogelijkheid om de betreffende functie op een specifieke locatie al dan niet uit te oefenen. Dat bepaalt in dit geval artikel 3 van de planregels. De begripsbepaling voor horeca is daarom aangepast op de (uniforme) begripsbepaling zoals bijvoorbeeld opgenomen in het voor dit gebied oorspronkelijke bestemmingsplan 'Maasboulevard'.

Zoals aangegeven is het gebruik ten behoeve van horeca in artikel 3 nader ingeperkt. Categorie D wordt in artikel 3.1.1 voortaan uitgesloten, behoudens 'zalenexploitatie' en 'hotelaccommodatie' tot 10 kamers. Ook is de vestiging van een fastfood-restaurant (Categorie A.) uitgesloten. Dat betekent dat naast discotheek en bar-dancing, ook een partycentrum **niet** gerealiseerd mag worden in de watertoren en / of de nieuwbouw aan de voet van de toren. Dat laatste is een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Door vele omwonenden werd de vestiging van een partycentrum ter plaatse als onwenselijk beschouwd. De gemeente acht dit begrijpelijk. Besloten is om die functie in het vast te stellen bestemmingsplan uit te sluiten.

Verder is in de gebruiksregels voor horeca nog een beperking aangebracht voor wat betreft het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak (m² bvo), tot maximaal 1.000 m². Dat betekent dat niet alle opstallen tegelijkertijd voor alleen de functie 'horeca' kunnen worden gebruikt. De beperking was mede noodzakelijk omdat bij een maximale invulling met horeca

niet meer zou kunnen worden voldaan aan de parkeernorm voor het parkeren op eigen terrein.

Bedacht dient overigens te worden dat de functie van 'horeca' in de praktijk veelal gelieerd zal zijn aan de overige functies in de gebouwen. Het is zelfs mogelijk dat er flexibele kantoorwerkplekken worden gecreëerd binnen dezelfde fysieke ruimte als waar ook de horecafunctie is. Gelet op de planologische ruimte die wordt gecreëerd is horeca ter plaatse wel als zelfstandige functie afgewogen.

- Kantoren

Het gebruik van de bebouwing ten behoeve van 'kantoor' is nader ingeperkt. Ten eerste is de kantoorfunctie beperkt tot 'kantoren zonder baliefunctie'. De definitie 'kantoor' in de begripsbepalingen (artikel 1.43) is hierop aangepast: *'Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zonder overwegende publieksfunctie'*. Dat wil zeggen dat cliënten en bezoekers niet rechtstreeks fysiek te woord worden gestaan, maar slechts op afspraak een bezoek kunnen brengen aan het kantoor. 'Ad-hoc-bezoek' is dus niet mogelijk. Deze nadere beperking van het gebruik als kantoor sluit beter aan op het 'stedenbouwkundige concept' van het herontwikkelingsplan ('het nieuwe werken', kantoren 3.0). Het betreft de moderne kantoorvariant met een flexibele werkomgeving welke door tijd- en plaatsafhankelijk werken is ontstaan en waar interdisciplinair gewerkt kan worden, en dus zonder overwegende publieksfunctie. Deze beperking is ook gunstiger wat betreft de parkeernorm.

Ten tweede is in de gebruiksregels voor 'kantoren zonder baliefunctie' nog een beperking aangebracht voor wat betreft het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak (m² bvo). Deze was in het ontwerpbestemmingsplan niet beperkt. In het vastgestelde bestemmingsplan is een maximum aangebracht tot 1.000 m². Met deze maximering wordt tot uitdrukking gebracht dat het hier om 'kleinschalige zelfstandige kantoren' gaat. Daarmee wordt tevens aangesloten op de uitgangspunten van de provincie (zie artikel 2.1.2 lid 2 onder b van de Provinciale Verordening Ruimte 2014). Voorts past deze beperking ook binnen de Structuurvisie 2020 van Zwijndrecht, waarin ten aanzien van kantoren wordt gesteld dat de grootste vraag uitgaat naar kantoren in een eigen pand, met een vloeroppervlak van circa 1.000 m² (zie pagina 78 van de Structuurvisie 2020).

- Detailhandel

Aan de functie detailhandel is in de bestemmingsomschrijving de beperking toegevoegd die oorspronkelijk in de gebruiksbepaling stond. Bestemmingsplantechnisch is het immers overzichtelijker om de functionele beperkingen zoveel mogelijk in artikel 3.1.1 van de planregels onder te brengen en de oppervlaktebeperkingen zoveel mogelijk onder artikel 3.3 te noteren.

Verder is in de gebruiksregels voor 'detailhandel' nog een beperking aangebracht voor wat betreft het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak (m² bvo) tot 400 m². Deze was in het ontwerpbestemmingsplan niet beperkt. Hiermee wordt ook nog eens via de gebruiksregels vastgelegd dat het slechts dient te gaan om kleinschalige-detailhandel (bijvoorbeeld een kiosk, een patisserie of iets dergelijks).

- Terras

Om interpretatieverschillen te voorkomen is aan artikel 3.1.1. onder h van de planregels het woord 'uitsluitend' toegevoegd. Daarmee is duidelijker waar wel en geen (dak)terras wordt toegestaan. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was reeds een specifieke aanduiding voor 'terras' opgenomen, door middel van een gedeeltelijke cirkel rondom de toren. Daarmee stond en staat vast dat enkel op die plek een terras mogelijk is. In de beschrijving van de plannen is eerder rekening gehouden met een dakterras, op het zogenaamde 'tussendeel' tussen de watertoren en de 'haak'. Nu aan het woord 'terras'

tussen haakjes het woord 'dak' is toegevoegd en in de verbeelding op die plaats geen specifieke aanduiding is opgenomen, is het bedoelde dakterras komen te vervallen.

Door een aantal omwonenden is overigens terecht aangegeven dat in het ontwerp-bestemmingsplan het terras ten onrechte niet is meegenomen in het berekenen van het aantal m2 bruto-vloeroppervlak. Dit is gecorrigeerd. Het terras is nu meegeteld als onderdeel van de functie horeca.

- Ambachtelijke bedrijven, gelieerd aan de horecafunctie

In de gebruiksregels is voor '*Ambachtelijke bedrijven, gelieerd aan de horecafunctie*' een beperking aangebracht voor wat betreft het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak tot 250 m2. Deze functie is immers gelieerd aan horeca en heeft in die zin een meer ondergeschikt karakter. Daarbij is tevens de definitie in de begripsbepalingen aangepast, door de woorden 'of herstellen en het installeren' te verwijderen. Dit sluit beter aan op het 'gelieerd zijn aan de horecafunctie'.

- Dienstverlening

In het ontwerp-bestemmingsplan was het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van dienstverlening niet beperkt, terwijl het niet past binnen het concept van de herontwikkeling om de gehele bebouwing te gebruiken ten behoeve van de dienstverlening. Zoals ook bij de bestemming 'kantoren zonder baliefunctie' is het maximum aantal toegestane vierkante meters bruto-vloeroppervlak hier nader ingeperkt tot 1.000 m2. Verder is deze functie ook beperkt tot '*dienstverlening zonder baliefunctie*'. Dit sluit beter aan bij het stedenbouwkundige concept (zie hierboven, onder 'kantoren').

- Aantal bouwlagen

In een van de zienswijzen is tevens naar voren gebracht dat het aantal bouwlagen van de nieuwbouw en van de bestaande bouw niet is beperkt. Met de toegestane hoogtes, en bijvoorbeeld de hoogte van de watertoren zelf, kunnen meer bouwlagen worden gerealiseerd dan waarvan in de gepresenteerde plannen steeds is uitgegaan. Dat zou betekenen dat bij een maximale invulling ook van een hoger aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak moest worden uitgegaan. Daarom is het maximaal aantal bouwlagen voor de watertoren beperkt tot 6. Het aantal bouwlagen voor de nieuwbouw aan de voet van de watertoren is beperkt tot 2.

Al het bovenstaande leidt ertoe dat het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' wat betreft de planregels en de verbeelding op bovengenoemde punten zal worden aangepast (zie nader hoofdstuk 4 van deze zienswijzennota). Ook wordt de toelichting hierop aangevuld.

3.2.2.2 Programma

Zoals hierboven onder paragraaf 3.1.2 reeds opgemerkt, zijn de functies welke binnen de bestemmingen voor het plangebied mogelijk worden gemaakt, bepalend voor het aantal gebruikers van de nieuwbouw c.q. herbestemming, en daarmee uiteindelijk voor het aantal verkeersbewegingen ter plaatse, alsmede de parkeereis op eigen terrein. Ook voor de te hanteren inputgegevens bij een aantal milieuonderzoeken is het van belang om uit te gaan van de maximale planologische ruimte. In een aantal zienswijzen is dit onderwerp naar voren gebracht.

Verder is in een aantal zienswijzen terecht aangegeven dat ook bij het berekenen van onder meer de verkeersbewegingen en de parkeereis dient te worden uitgegaan van de maximale planologische invulling en niet (alleen) van het voorgenomen programma.

Het voorgaande heeft ertoe geleid dat voor de te hanteren getallen is gerekend met een tweetal programmavarianten. De eerste variant sluit het meest aan bij de ideeën die leidend zijn geweest bij het ontwerpen van de herontwikkeling. In onderstaande eerste tabel (variant

I) worden de functies genoemd uit de bestemming 'Gemengd', althans voor zover het mogelijk is om deze te realiseren in de bestaande en nieuwe opstallen.

Daarmee kan deze variant wat betreft invulling als meest representatief worden beschouwd ('representatieve verwachte programma').

In de tweede tabel (variant II) is uitgegaan van een programma dat naar verwachting het meeste verkeer zal genereren en daarmee ook de meeste parkeerplaatsen zal vragen. De gekozen functies / bestemmingen betreffen in dat geval 'horeca' en 'kantoor / dienstverlening'. Daarbij wordt aangetekend dat het aantal vierkante meters bvo horeca en kantoor / dienstverlening in de planregels is beperkt tot 1.000 m². Hoewel de invulling met enkel horeca en kantoor / dienstverlening niet is uitgesloten, is dat niet de primaire opzet van het plan. Vanwege de planologische ruimte is echter wel met deze variant gerekend, als worst case scenario.

Hierna volgen de twee programmavarianten: een representatie (verwachte) invulling en de maximale planologische invulling. Het totaal aantal m² bvo van de nieuwbouw en de bestaande bouw bedraagt overigens 1.404 m². Dit totaal is berekend aan de hand van de bouwregels en de bestemmingsoppervlakte op de verbeelding. Onderstaande oppervlakte is exclusief de woningen, die uiteraard ook zijn meegenomen in de diverse berekeningen.

REPRESENTATIEVE (VERWACHTE) INVULLING

LOCATIE	OPPERVLAKTE	FUNCTIE
Begane grond		
Haak	276 m ²	25% / 69 m ² horeca (restaurant) 50% / 138 m ² kantoren / dienstverlening (zonder baliefunctie) 25% / 69 m ² culturele / maatschappelijke voorziening
Tussendeel	288 m ²	50% / 144 m ² horeca (restaurant) 30% / 86 m ² culturele / maatschappelijke voorziening 30% / 58 m ² detailhandel bijv. patisserie / kiosk
Terras	280 m ²	75% / 210 m ² horeca (restaurant) 25% / 70 m ² kantoren / dienstverlening (zonder baliefunctie)
Toren	62 m ²	Horeca (restaurant)
1^e verdieping		
Haak	296 m ²	50% / 148 m ² kantoren / dienstverlening (zonder baliefunctie) 30% / 89 m ² culturele / maatschappelijke voorziening 20% / 59 m ² horeca (restaurant)
Toren	47 m ²	Horeca (restaurant)
2^e verdieping		
Toren	35 m ²	Kantoren / Dienstverlening (zonder baliefunctie)
3^e verdieping		
Toren	35 m ²	Culturele / Maatschappelijke voorziening
4^e verdieping		
Toren	40 m ²	Horeca (hotel: 2 kamers)
5^e verdieping		
Toren	45 m ²	Culturele / Maatschappelijke voorziening

MAXIMALE PLANOLOGISCHE INVULLING

LOCATIE	OPPERVLAKTE	FUNCTIE
Begane grond		
Haak	276 m2	135 m ² Horeca (restaurant / lunchroom etc.) 141 m ² kantoor / dienstverlening (zonder baliefunctie)
Tussendeel	288 m2	Horeca (restaurant)
Terras	280 m2	Horeca (restaurant)
Toren	62 m2	Horeca (restaurant)
1^e verdieping		
Haak	296 m2	118 m ² horeca (restaurant) 178 m ² kantoor / dienstverlening (zonder baliefunctie)
Toren	47 m2	Horeca (restaurant)
2^e verdieping		
Toren	35 m2	Horeca (restaurant)
3^e verdieping		
Toren	35 m2	Horeca (restaurant)
4^e verdieping		
Toren	40 m2	kantoor / dienstverlening (zonder baliefunctie)
5^e verdieping		
Toren	45 m2	kantoor / dienstverlening (zonder baliefunctie)

3.3 De gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast

3.3.1 Inhoud zienswijze

De nieuwe ontwikkelingen op het watertorenterrein brengen naar het oordeel van diverse belanghebbende omwonenden veel overlast met zich mee. Er bestaan vooral zorgen rondom de categorieën horeca in de nieuwbouw en de watertoren. Dat leidt tot geluidsoverlast en overlast vanwege weggrijdend verkeer, vooral in de avondperioden. Ook dakterras en het terras aan de voet van de toren zal voor veel overlast zorgen (stemgeluid) in de zomerperioden.

Bovendien trekt de nieuwe ontwikkelingen naar verwachting veel publiek aan dat juist niet in de eerste plaats een bezoek brengt aan het watertorenterrein, maar gebruik maakt van de waterkant (bijvoorbeeld vissers).

3.3.2 Gemeentelijke reactie

3.3.2.1 Inleiding

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe ontwikkeling wordt ingepast in een bestaande bebouwde omgeving, dient er altijd sprake te zijn van 'goede ruimtelijke ordening'. De nieuwe functies dienen uit het oogpunt van 'goede ruimtelijke ordening' combineerbaar te zijn met de bestaande functies. De uitoefening van de ene milieubelastende functie mag de uitoefening van de andere milieugevoelige functie niet in onevenredige mate belemmeren.

De herontwikkeling mag bijvoorbeeld voor de bestaande woningen in de directe omgeving van het watertorenterrein niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De gemeente erkent dat er voor vele omwonenden sprake zal zijn van een verandering van de nabije woon- en leefomgeving. Dat is inherent aan deze nieuwe ontwikkeling. Dit verschil zal eens te meer merkbaar zijn, nu het terrein sinds een aantal jaren niet meer in gebruik is.

De vraag is echter of hier sprake is van een zodanige aantasting van het 'woon- en leefklimaat' dat om die reden in redelijkheid van het project zou moeten worden afgezien. Voor de beoordeling hiervan is een aantal aspecten relevant.

- Allereerst mag in de beoordeling van de mate van aantasting van de belangen van omwonenden ook een afweging worden gemaakt ten opzichte van de 'oude' planologische mogelijkheden op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Maasboulevard'. De situatie zoals deze niet (alleen) feitelijk, maar vooral juridisch planologisch was, wordt betrokken bij het beoordelen van de mate van aantasting van de betrokken belangen.

- Voor de toelaatbaarheid van nieuwe functies wordt vervolgens aangesloten bij de richtafstanden uit de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Om te bepalen of nieuwe milieubelastende functies inpasbaar zijn in de nabijheid van milieugevoelige functies, is aangesloten bij de richtafstanden zoals genoemd in deze brochure. Ingeval niet aan deze richtafstanden wordt voldaan, is dat reden om nader onderzoek te doen naar de feitelijke milieubelasting (bijvoorbeeld d.m.v. een geluids- of geuronderzoek).

- Verder is, los van de VNG-Brochure, voor een aantal milieuaspecten concreet geluidsonderzoek uitgevoerd. Dat is gedaan voor de mogelijke toename van wegverkeerslawaai (zowel de Ringdijk als de Westerschelde). Maar ook vanwege mogelijke indirecte hinder. Hierna wordt één en ander nader toegelicht.

- Daarbij is in de overwegingen hieronder aandacht besteed aan het aspect stemgeluid en overige vormen van overlast.

- Uiteindelijk is het plan op onderdelen aangepast, om de risico's op overlast voor zover mogelijk te beperken.

Het voorgaande wordt als volgt toegelicht.

3.3.2.2 Voormalige planologische situatie

Ingevolge het voorheen geldende bestemmingsplan 'Maasboulevard' rustte op het plangebied de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. De voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en andere bouwwerken met de daarbij behorende open terreinen ten behoeve van een drinkwaterleidingbedrijf. Gezien het vermogen van de elektrische pompen is het bedrijf te classificeren als een milieucategorie-2-bedrijf. Voor een dergelijk bedrijf geeft de VNG-Brochure 'Bedrijven en zonering' een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals wonen. In de huidige situatie rondom het plangebied bedraagt de kortste afstand tussen (één van) de bestaande woningen en genoemde bedrijvenbestemming echter 2,2 meter. De kortste afstand tussen de bestaande woningen en de plaats waarop binnen de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' bebouwing mogelijk was, bedroeg ongeveer 20 meter.

Het nieuwe bestemmingsplan laat eveneens slechts activiteiten toe die binnen de VNG-Brochure ingeschaald worden in maximaal milieucategorie 2. De afstand tussen de nieuwbouw (van niet-woningen) op basis van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van bestaande woningbouw bedraagt echter zo'n 50 meter. De afstand tussen de grens van de bestemming 'Gemengd' en de bestaande woningen bedraagt ongeveer 40 meter.

Kortom: ook het voorheen geldende bestemmingsplan 'Maasboulevard' bood al ruimte voor activiteiten die binnen de geldende milieucategorie van een zekere invloed waren op de bestaande woon- en leefomgeving.

3.3.2.3 Overlast

Omwonenden beschouwen als belangrijkste bron van overlast de toekomstige horeca-activiteiten die met dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Overlast wordt vooral verwacht vanwege (stem)geluid, aan- en weggrijpende auto's, verhoging wegverkeerslawaai. Hierover het volgende.

In paragraaf 4.2 en 4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteed aan geluid en milieuzonering.

Bedrijven en zonering

In paragraaf 4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan en in het rapport van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid d.d. 7 juli 2014 (gewijzigd: d.d. 19 december 2014) is al uitgebreid ingegaan op de hinder van nieuwe milieubelastende functies in relatie tot bestaande milieugevoelige functies. Vooral de functie van horeca wordt hier als meest dominant beschouwd. Deze functie is dan ook als uitgangspunt genomen bij de beoordelingen omtrent het goed woon- en leefklimaat van de omgeving.

Alvorens daar nader op in te gaan, zij verwezen naar hetgeen in paragraaf 3.2 wordt vermeld over het inperken van (onder meer) de functie van horeca. Vele indieners van zienswijzen hebben hun zorgen geuit over het feit dat het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse een partycentrum toeliet. Naar aanleiding daarvan is besloten om onder meer deze horecafunctie uit te sluiten in de planregels.

Bij de beoordeling of bij de verwezenlijking van deze functie(s) nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is, zoals in voornoemde stukken uitgebreid toegelicht, aansluiting gezocht bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-Brochure 'Bedrijven en zonering'. Voor horecagelegenheden zoals restaurants en cafetaria's geeft de VNG-Brochure een richtafstand van 10 meter. Dat is de richtafstand ingeval van een 'rustige woonwijk'.

De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat hier echter ook uitgegaan kan worden van een gebied met functiemenging, gelet op de aanwezigheid van Drinkwaterleidingbedrijf OASEN, een rioolgemaal, een gasdrukregelstation, een druk bevaaren vaarweg (de Oude Maas) en de dorpsontsluitingsweg de Ringdijk in de nabije omgeving. Dat betekent de richtafstanden nog met 1 stap omlaag zou kunnen worden bijgesteld. Dat brengt de richtafstand op 0 meter.

In de toelichting wordt vervolgens vermeld dat de afstand van het beoogde terras (van de horeca) tot aan de meest nabijgelegen bestaande woningen ten westen van de watertoren, meer dan 50 meter bedraagt. Ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden (ten behoeve van de bestemming 'Gemengd', en dus ook 'horeca') bedraagt de afstand circa 60 meter. De afstand tussen de bestemming (zonder bebouwingsmogelijkheden) 'Gemengd' (dus ook 'horeca') en de meest nabijgelegen bestaande woningen bedraagt ongeveer 40 meter.

Dat betekent dat ruimschoots voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-Brochure. De gemeente is dan ook van mening dat de invloed van milieubelastende inrichtingen op de milieugevoelige bestaande woningen niet zodanig zal zijn dat geen sprake meer is van 'goede ruimtelijke ordening'. Met deze afstanden wordt niet verwacht dat de betreffende inrichtingen te belastend zullen zijn voor de omgeving, ofwel: een geluidsbelasting zullen hebben van 50 dB(A) of hoger. Aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, kan, voor zover van toepassing, worden voldaan. Met 'voor zover van toepassing' wordt bedoeld: ingeval de nieuwe bestemmingen worden ingevuld met inrichtingen die onder het voornoemde Besluit vallen.

Wegverkeerslawaaï

Paragraaf 4.2.1 van de toelichting geeft een weergave van de overwegingen rondom wegverkeerslawaaï en de uitkomsten van het uitgevoerde geluidsonderzoek. Daarbij is aandacht gegeven aan de geluidsbelasting op de nieuwe geprojecteerde woningen. In het kader van de beoordeling of nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is tevens onderzoek gedaan naar de effecten van verkeerslawaaï op bestaande woningen langs de Westerschelde. Rechtstreekse toetsing aan de Wet geluidhinder was op die weg immers niet aan de orde, omdat het een 30-km-zone betreft. Op basis van jurisprudentie betekent dat niet dat toetsing niet nodig is. Er dient altijd te worden getoetst aan de 'goede ruimtelijke ordening'.

Uiteindelijk bleek dat de berekende waarden ver onder de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder bleven. Mede op basis daarvan is de conclusie getrokken dat ter plaatse sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Daarbij nog wel een belangrijke opmerking. In het kader van de Verkeerstudie van Goudappel Coffeng is nauwkeuriger gekeken naar de verkeersgeneratie van de herontwikkeling, op basis van de in deze nota eerder genoemde representatieve (verwachte) invulling en op basis van de maximale planologische invulling van het bestemmingsplan. Die verkeersgeneratie dient ook bepalend te zijn voor de inputgegevens in het geluidsonderzoek voor het verkeersonderzoek van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Om die reden is de Omgevingsdienst gevraagd een herberekening te maken op basis van de verkeersgeneratie zoals Goudappel Coffeng deze ingeschat heeft. Omdat de berekende waarden onder de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder liggen, kan de geluidsbelasting vanwege deze wegen als niet relevant worden beschouwd.

De gemeente is dan ook van mening dat op basis van dit aangepaste onderzoek de conclusie kan worden getrokken dat de toename van wegverkeer geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen (zie bijlage van de toelichting, Milieuadvies planontwikkeling Watertoren, Versie december 2014, Zwijndrecht, kenmerk 2015000254 / CHK, 19 december 2014).

Stemgeluid

Wat betreft overlast ten gevolge van stemgeluid afkomstig vanaf de terrassen wordt het volgende opgemerkt.

Aanvankelijk kende het plan een tweetal terrassen: één aan de voet van de toren en één op het tussendeel tussen de watertoren en de zogenaamde haak (op de eerste verdieping).

Dat laatste terras is echter komen te vervallen. Het hoger gelegen terras (op de eerste verdieping) veroorzaakt immers een grotere verspreiding van (stem)geluiden. Via een aanduiding op de verbeelding en een (aangepaste) tekst in de planregels is ervoor gezorgd dat een terras enkel mogelijk is aan de voet van de watertoren.

Niet kan worden uitgesloten dat in sommige situaties, bij de meest nabijgelegen woningen, stemgeluiden hoorbaar zijn. Gelet op de eerder genoemde afstanden tot de bestaande woningen (en hetgeen hierover onder 'Bedrijven en zonering' verder is verwoord), acht de gemeente de mate van overlast ten gevolge van stemgeluid echter niet van dien aard dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat rondom de betreffende woningen.

Indirecte hinder

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is besloten om nog nader onderzoek te doen naar zogenaamde 'indirecte hinder'. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' is daar nog geen aandacht aan besteed. Verkeer van personen en goederen van en naar de inrichting kan ook 'indirecte hinder' met zich meebrengen. Het gaat hierbij om geluidhinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties binnen de inrichting, maar die wel aan de inrichting is toe te rekenen. In het Activiteitenbesluit is de term 'indirecte hinder' niet terug te vinden. Ook is daarin niets geregeld over indirecte geluidhinder ten gevolge van verkeersaantrekkende werking. Voor het beoordelen van het goed woon- en leefklimaat is het wel van belang om hier onderzoek naar te doen.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft alsnog dat onderzoek uitgevoerd (zie bijlage van de toelichting, Milieuadvies planontwikkeling Watertoren, Versie december 2014, Zwijndrecht, kenmerk 2015000254 / CHK, 19 december 2014). De conclusie is dat de optredende maximale geluidniveaus ten gevolge van indirecte hinder kunnen worden beoordeeld als 'regulier voorkomende waarden in een (stedelijke) woonomgeving'. De gemeente is dan ook van mening dat op basis van dit aangepaste onderzoek de conclusie kan worden getrokken dat de indirecte hinder geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen.

Algemene Plaatselijke Verordening

Voorts wordt ten aanzien van overlast nog verwezen naar de regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De APV bevat diverse soorten regelingen, gebods- en verbodsbepalingen, alsmede vergunningenstelsels, om overlast ten gevolge van bepaalde activiteiten zoveel als mogelijk te voorkomen. In de APV van de gemeente Zwijndrecht zijn bijvoorbeeld diverse regels opgenomen ten aanzien van horeca-inrichtingen. Op die manier kunnen vestigingsvoorwaarden en sluitingstijden nader worden gereguleerd via een vergunningenstelsel en via direct werkende bepalingen.

Deze APV en het eerdergenoemde Activiteitenbesluit komen eerst aan de orde indien er bedrijven / ondernemers zich aandienen om zich ter plaatse te vestigen en daaraan voorafgaand hun vergunning aanvragen. De door velen ingebrachte vormen van concrete overlast wordt dan ook meer gereguleerd via de APV en via het Activiteitenbesluit dan via het bestemmingsplan. Dat neemt niet weg dat in het kader van deze bestemmingsplanprocedure ook reeds getoetst moet worden aan de 'goede ruimtelijke ordening': passen de toekomstige nieuwe functies en bestemmingen bij de bestaande milieugevoelige functies. Daar is hierboven, alsmede in het milieuonderzoek van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, en ook in de toelichting op het bestemmingsplan uitgebreid bij stilgestaan.

Toegangspoort

Om te voorkomen dat de herontwikkeling van het watertorenterrein publiek aantrekt dat niet is gericht op functies op het terrein zelf, zal de oprit naar het watertorenterrein worden voorzien van een toegangspoort. Dit is ook in het belang van de exploitatie van de functies aldaar.

Uiteraard kan nooit helemaal worden voorkomen dat ook enige toeloop ontstaat van publiek dat niet direct het watertorenterrein als bestemming heeft. Wel wordt met de toegangspoort het 'wildparkeren' zo veel mogelijk voorkomen. Extra overlast ten gevolge van 'extern' publiek, wordt dan ook niet aannemelijk geacht.

3.3.2.4 Conclusies

De gemeente erkent dat met de realisatie van de herontwikkeling er een verandering plaatsvindt van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Er zal meer 'bedrijvigheid' zijn, een toename van activiteiten, van mens en verkeer.

Niettemin is hier sprake van een stedelijke omgeving met een functiemening. Gelet op de feitelijke afstanden tussen de milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen alsmede hetgeen hierboven, en in het aangepaste milieuonderzoek van 19 december 2014, en in de toelichting op het bestemmingsplan verder is overwogen, is de gemeente van mening dat de nieuwe bestemmingen geen onaanvaardbare gevolgen zullen hebben voor het goede woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen.

3.4 Het uiterlijk en de architectuur

3.4.1 Inhoud zienswijzen

Voor velen is de uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwbouw, en vooral de gevolgen van het plan voor de historische monumentale watertoren, aanleiding geweest om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren'.

De Watertoren wordt beschouwd als een unieke historisch waardevolle toren. Het is een Rijksmonument dat beeldbepalend is voor de gemeente Zwijndrecht. De toevoeging van nieuwbouw aan de voet van de toren en de wijziging van de watertoren zelf, wordt door velen beschouwd als een aantasting van het Rijksmonument. Zeker de glazen optopping wordt gezien als een ernstige aantasting van het karakter van de toren. Ook het beoogde trappenhuis wordt ernstig bekritiseerd.

De vraag wordt gesteld of de cultuurhistorische waarden van het gebied met watertoren vooraf wel voldoende geïnteriseerd zijn. Van borging van deze waarden is in het ontwerpbestemmingsplan in elk geval geen sprake.

Gesteld wordt dat het plan zich op geen enkele wijze verhoudt met de inzichten met betrekking tot de hedendaagse monumentenzorg, 'waarbij uitgegaan wordt van passend hergebruik van monumenten en een gebiedsgerichte cultuurhistorische benadering met als uitgangspunten behoud door ontwikkeling en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische identiteit', zoals in één van de zienswijzen gesteld.

3.4.2 Gemeentelijke reactie

De gemeente wil allereerst benadrukken dat met het nieuwe bestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' de planologische ruimte wordt geboden voor het realiseren van nieuwbouw aan de voet van de toren. Het bestemmingsplan geeft bestemmingen aan gronden en regels voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Voor wat betreft de bebouwing gaat het dan veelal om de massa's en contouren (bouwvlak, hoogte, breedte, diepte et cetera). Wat in een bestemmingsplan echter niet wordt geregeld, is hoe de bebouwing er uiteindelijk uit komt te zien. De uiterlijke verschijningsvorm van een bouwplan komt eerst aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Dat betreffen dan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en voor de activiteit wijzigen van een monument (artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Op dat moment wordt er pas getoetst aan redelijke eisen van welstand en aan de monumentale aspecten van het plan.

Kortom: in het kader van deze planologische procedure (het bestemmingsplan) wordt 'slechts' afgewogen of de betreffende bebouwing en de betreffende bestemmingen uit het oogpunt van 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar zijn en wordt nog geen oordeel geveld over het uiterlijk van de nieuwbouw of de wijzigingen aan de bestaande bebouwing of het interieur van de monumentale watertoren.

Desalniettemin komt in het kader van deze bestemmingsplanprocedure wel aan de orde of het überhaupt planologisch wenselijk c.q. aanvaardbaar is dat er nieuwbouw wordt gerealiseerd aan de voet van de watertoren. In dat kader is de monumentale waarde van de toren en de status als Rijksmonument weldegelijk relevant.

Om die reden is in het beginstadium van het ontwerpen van de herontwikkelingsplannen contact geweest met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, met de monumenten- en welstandscommissie en met de stedenbouwkundige van de gemeente. De Welstandsnota

Zwijndrecht 2013, dat een aantal alinea's wijdt aan de watertoren, vraagt dat ook. Op pagina 27 worden enkele uitgangspunten geformuleerd. Een ervan luidt:

'Wijzingen en veranderingen, zowel van het bouwwerk zelf als op het omringende terrein (mogelijke nieuwe ontwikkelingen), in nauw overleg met de monumenten- en welstandscommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.'

Hoewel de Rijksdienst niet gaat over de goedkeuring van het bestemmingsplan, acht de gemeente het wel van groot belang dat de Rijksdienst vooraf wordt geraadpleegd over de opzet van het plan en de stedenbouwkundige ruimte die het nieuwe bestemmingsplan creëert. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed ondersteunt de herbestemming van de watertoren.

Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de gemeentelijke monumenten- en welstandscommissie. Voor een welstandscommissie geldt formeel dat zij 'slechts' een oordeel dient te geven over de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing binnen het kader van de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning. Dan gaat het veelal over kleur- en materiaal gebruik, vormgeving en details. Echter, om te voorkomen dat in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk stedenbouwkundige bepalingen worden opgenomen die bepalend zijn voor het ontwerp van de nieuwbouw maar achteraf onwenselijk blijken en niet in overeenstemming zijn met de welstandsnota, achtte de gemeente het zorgvuldig om de welstands- en monumentencommissie in een vroeg stadium bij de plannen te betrekken.

Een van de meest ingebracht bezwaren van omwonenden tegen de plannen betreft de zogenoemde 'glazen optopping' van de watertoren. Dit betreft een transparante toevoeging op de top van de toren van zo'n 4 meter hoogte.

In overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, alsmede met de welstandscommissie is mede naar aanleiding van de ingediende bezwaren besloten om af te zien van deze transparante verhoging en de 'optopping' te beperken tot maximaal 0,75 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte is om die reden weer teruggebracht tot de hoogte zoals onder het voorheen geldende bestemmingsplan 'Maasboulevard' gold: 41 meter.

Ook de toevoeging van het trappenhuis aan de noordzijde van de watertoren achten velen een aantasting van het monument. De gemeente begrijpt de reacties hierop. Echter voor de herbestemming van de toren, de nieuwe functies, is het wenselijk dat er een tweede vluchtroute *kan* worden gerealiseerd. Het trappenhuis betreft dus een aspect van brandveiligheid in geval het niet haalbaar blijkt om dit brandveilig inwendig op te lossen. In dit stadium staat overigens nog niet vast of de trap daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Er wordt onderzoek gedaan in hoeverre er technisch en financieel verantwoorde alternatieven zijn.

Ten slotte wil de gemeente nog benadrukken dat zij de zorgen van veel omwonenden over het behoud van de watertoren in zijn huidige vorm begrijpt en deelt. Daar ligt ook tegelijkertijd een dilemma. Zoals in de toelichting en elders in deze zienswijzennota betoogd, is enerzijds de herbestemming van de watertoren en de herontwikkeling van het omliggende terrein van belang voor de instandhouding van de toren. Zonder plan en zonder financiële dragers is het voortbestaan van de toren in het geding. Anderzijds staat de gemeente voor het bewaren van het monumentale karakteristiek van de toren. De wijziging en de bebouwing aan de voet van de toren mag de cultuurhistorische waarde en het oorspronkelijke karakter van de toren niet ernstig aantasten. Binnen dat dilemma diende een afweging gemaakt te worden.

De gemeente is van mening dat met het huidige bestemmingsplan, en met de latere welstandstoets binnen de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, en met de vereiste van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een

monument (waarbij advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed verplicht is), de monumentale en cultuurhistorische waarde van de toren en het omliggende gebied voldoende gewaarborgd is.

Een regeling in het nieuwe bestemmingsplan ter bescherming van de cultuurhistorische en architectonische waarde van de watertoren beschouwt de gemeente als overbodig.

Met bovengenoemde latere toetsingen, in het kader van de omgevingsvergunning-procedures, zijn de monumentale en historische waarden voldoende beschermd. Een dergelijke regeling zou alleen relevant zijn wanneer in een groter plangebied nog geen volledige duidelijkheid bestaat over alle precieze cultuurhistorische, archeologische en eventueel archeologische waarden (en de exacte ligging ervan), en daar ingeval van een aanvraag om omgevingsvergunning nog nader onderzoek naar noodzakelijk is. De status van rijksmonument van de watertoren maakt dat een dergelijke regeling hier geen meerwaarde heeft. Overigens kende het voormalige bestemmingsplan 'Maasboulevard' eveneens geen specifieke regeling ter bescherming van de monumentale waarden van de watertoren.

3.5 Bestemmingsplan, procedure en inspraak

3.5.1 Inhoud zienswijzen

In een aantal ingediende zienswijzen worden gewezen op vormfouten en gebreken in de procedure. De publicatie zou niet of niet juist hebben plaatsgevonden, niet alle stukken zouden ter inzage hebben gelegen c.q. beschikbaar zijn geweest. Bovendien wordt de vraag gesteld waarom geen gebruik is gemaakt van de inspraakprocedure. Het afzien daarvan diende de gemeente te motiveren.

Verder is onduidelijk in hoeverre de reacties die voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn geuit - (bijvoorbeeld op de informatieavond van 11 juli 2014) -, zijn meegenomen in het uiteindelijke stedenbouwkundige plan.

Er bestaat bij velen het gevoel onvoldoende gehoord te zijn, alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

3.5.2 Gemeentelijke reactie

3.5.2.1 Voorbereidingsprocedure

De voorbereidingsprocedure welke voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan moet worden doorlopen, staat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) en in de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4). Dat betreft de wettelijke procedure. Op grond van voornoemde wetten is inspraak niet verplicht. Wel kan de gemeente op basis van een inspraakverordening beslissen het concept-ontwerpbestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. De gemeente heeft hier besloten om geen inspraakprocedure te doorlopen, omdat inspraakprocedures enkel en vooral van belang worden geacht voor een ontwikkelingsgebied waar nog geen concrete ideeën voor bestaan. Voor dit plangebied bestonden al wel plannen.

Dat wil niet zeggen dat omwonenden niet de gelegenheid is geboden om zich uit te spreken over het plan. Dat kon immers in de eerste plaats via een zienswijze op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is ruim gebruik gemaakt. Verder heeft er, voorafgaand aan de terinzagelegging, op 11 juli 2014 een informatiemiddag/avond plaatsgevonden, waarbij een presentatie is gegeven door de architect van het plan, ter plaatse van de watertoren. Een ieder die dat wilde, is de gelegenheid gegeven om zijn of haar mening te geven over het plan. Ook heeft er een aantal gesprekken plaatsgevonden tussen enkele (vertegenwoordigers van) omwonenden en de architect en vertegenwoordiger(s) van de ontwikkelaar. Daarmee is wel een bepaalde vorm van inspraak geboden aan de belanghebbende burgers.

In de zienswijzen wordt aangegeven dat het onduidelijk is in hoeverre de (eerdere) reacties hebben geleid tot een wijziging van het stedenbouwkundige plan. Hierover het volgende.

Gelet op de vele uiteenlopende reacties op en meningen over het herontwikkelingsplan, is het uiteraard niet mogelijk om tegemoet te komen aan alle reacties en meningen. Alleen al vanwege het feit dat er ook veel positieve reacties zijn ontvangen op het plan.

Niettemin zijn en worden naar aanleiding van de roep van omwonenden wel degelijk aanpassingen uitgevoerd aan het plan. Daarbij bestaat er echter verschil tussen het stedenbouwkundige plan enerzijds, en anderzijds de planologische ruimte die wordt gecreëerd binnen het bestemmingsplan. Een aanpassing van het stedenbouwkundige plan behoeft immers niet altijd te leiden tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Binnen de ruimte van het ontwerpbestemmingsplan zijn immers meerdere ontwerpen van de nieuwbouw en van de verbouw mogelijk.

Inmiddels is het stedenbouwkundige plan alsmede het ontwerpbestemmingsplan echter wel op diverse onderdelen aangepast, zoals moge blijken uit deze zienswijzennota.

De belangrijkste aanpassingen betreffen de aanpassing van de 'glazen optopping' van de toren, alsmede de beperking van het functionele programma.

Tevens is gehoor gegeven aan de suggestie om een onafhankelijk verkeerskundig bureau in te schakelen om de verkeersveiligheid en de parkeersituatie nader te onderzoeken. Dienaangaande zij verder verwezen naar paragraaf 3.1.2.

3.5.2.2 Publicatie stukken

Op basis van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geschiedt de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht (Awb), van de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan, tevens in de Staatscourant en langs elektronische weg. De kennisgeving van de zakelijke inhoud van een ontwerpbesluit geschiedt op grond van artikel 3:12 Awb in een dag- nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op andere geschikte wijze. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan dient dus in principe op drie manieren te worden gepubliceerd: Staatscourant, huis-aan-huisblad en langs elektronische weg.

Naar het oordeel van de gemeente is aan al deze publicatie-eisen voldaan. Op 10 september 2014 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant en De Kombinatie. Op 11 september is het plan bekendgemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De gemeente erkent daarbij dat voor een beperkte tijdsperiode de bijlagen bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan niet digitaal beschikbaar waren. Dit bleek een technisch probleem, dat na constatering ervan zo snel mogelijk werd verholpen. Een aantal indieners van zienswijzen heeft dit gemeld bij de gemeente. Diegenen die dit gemeld hebben zijn alsnog in gelegenheid gesteld kennis te nemen van de betreffende stukken en de zienswijze verder aan te vullen.

Op het voorblad van de terinzagelegging op het gemeentehuis was vermeld dat de bijbehorende onderzoeken waren op te vragen bij de behandelend ambtenaar.

De gemeente is van mening dat de indieners hoe dan ook de mogelijkheid hadden om de stukken in te zien en te betrekken bij zijn zienswijze. Op het voorblad van de stukken die terinzage lagen op het gemeentehuis was vermeld dat de bijbehorende onderzoeken waren op te vragen bij de behandelend ambtenaar. Het is de gemeente echter niet gebleken dat bepaalde belanghebbenden vanwege de gebrekkige beschikbaarstelling van de bijlagen hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze.

Voorts erkent de gemeente dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten, als bijlage van de planregels, abusievelijk ontbrak bij de terinzage gelegde stukken. In de planregels werd echter wel melding gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Aan degenen die daarop gewezen hebben, is alsnog de betreffende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegezonden en de gelegenheid gegeven daarop een reactie te geven. Ook hierbij geldt dat de gemeente niet is gebleken dat bepaalde belanghebbenden vanwege de gebrekkige elektronische beschikbaarstelling hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze op dit onderwerp.

3.5.2.3 Conclusies

Gelet op het voorgaande is de gemeente van mening dat de gevolgde voorbereidingsprocedure voor onderhavige bestemmingsplan correct is. De gebreken wat betreft de terinzage gelegde stukken (bijlagen) behoeven echter niet tot een hernieuwde publicatie te leiden, nu de gemeente die gebreken zo veel mogelijk heeft hersteld door alsnog stukken toe te zenden aan degenen die daarom verzochten en hen alsnog de gelegenheid heeft gegeven daarop te reageren, en dat voorts niet is gebleken dat belangen van (andere) omwonenden ernstig zijn geschaad.

3.6 Aantasting uitzicht en privacy

3.6.1 Inhoud zienswijze

De aanpassing van de watertoren roept bij een aantal direct omwonenden, die rechtstreeks zicht hebben op de toren, de vrees op dat hun privacy aangetast wordt. De glazen optopping zorgt ervoor dat vanuit de watertoren direct zicht ontstaat op de woningen van een aantal bewoners.

Bovendien tast de beoogde nieuwbouw voor een deel van de bewoners het uitzicht dat zij hadden aan. De nieuwbouw van 11 meter hoog (hoogte geldt voor zowel de woningen als de nieuwbouw aan de voet van de toren) tast het zicht op de Oude Maas aan. Een aantal woningen in de omgeving is zo gebouwd dat op de eerste verdieping de woon- en verblijfsruimte is gesitueerd, juist vanwege het uitzicht.

3.6.2 Gemeentelijke reactie

Evenals bij het onderwerp 'overlast', dient ook hier eerst te worden stilgestaan bij de huidige mogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Maasboulevard'. Wat betreft de toren, en de hoogte van de toren (namelijk 41 meter), verandert er niets. De watertoren was al planologisch ingepast. De watertoren kon al worden verbouwd en / of verhoogd tot 41 meter hoogte. Dat betekent dat er met de vaststelling van de '1^e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' wat betreft *dit* aspect geen verslechtering plaatsvindt van het planologische regime, en in die zin dus geen verslechtering plaatsvindt van de privacy.

Zoals eerder is aangegeven in deze zienswijzennota, is besloten om de glazen optopping van het oorspronkelijke ontwerp van de toren te laten vervallen, althans te beperken tot 0,75 meter hoogte (in plaats van 4 meter hoogte). Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de roep van velen om de watertoren zoveel mogelijk in zijn huidige vorm te behouden. In werkelijkheid (dus niet-planologisch) wordt daardoor ook het bezwaar van de aantasting van de privacy minder urgent.

In het kader van deze algemene reactie van onze gemeente op de ingediende zienswijzen wordt 'slechts' in algemene zin ingegaan op het onderwerp privacy. Mocht dat voor specifiekere woonsituaties nodig zijn, zal in hoofdstuk 4 (de specifieke beantwoording van de individuele zienswijzen) daar verder aandacht aan worden besteed.

Evenals bij het aspect privacy, is de wijziging van het uitzicht afhankelijk van de specifieke situering van de woning van de betreffende bewoner. Voor de diverse situaties is onderzocht in hoeverre de plannen zullen leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht. Hierover het volgende.

Vanuit de woningen aan de Oostkeetshaven wijzigt het uitzicht. De woningen zijn gelegen op tenminste 50 meter vanaf de nieuwbouw en hebben schuin zicht op de Oude Maas. Op dit moment belemmeren de bosschage reeds een deel van het uitzicht. Uiteraard is nieuwbouw van een andere aard dan 'groen'. Toch is de gemeente van mening dat de betreffende nieuwbouw hier niet leidt tot een ernstige aantasting van het uitzicht vanuit die bestaande woningen.

Voor een aantal woningen aan de Westerschelde en de Delta heeft de bouw van de woningen gevolgen voor het uitzicht. Voor de ene woning meer dan voor de andere. Ook voor de meeste van deze woningen geldt echter dat ze zijn gelegen op een afstand van meer dan 50 meter vanaf de nieuwbouw. Met een hoogte van 11 meter van die nieuwbouw acht de gemeente de aantasting van het uitzicht wel aanwezig, maar niet onaanvaardbaar. In hoofdstuk 4 zal, voor zover noodzakelijk, worden ingegaan op specifiekere situaties.

Ten slotte wil de gemeente wat betreft het onderwerp 'uitzicht' nog opmerken dat ook vanuit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is bepaald dat er, zeker in een stedelijk gebied, geen blijvend recht op een ongewijzigd uitzicht bestaat. In een dergelijke woonomgeving is het nooit uit te sluiten dat op enig moment bebouwing zal plaatsvinden waardoor het uitzicht wordt veranderd.

De gemeente is van mening dat in geen van de gevallen sprake is van een zodanige aantasting van het uitzicht en van de privacy dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor de betreffende woon- en leefsituatie. Mocht het verlies aan uitzicht en privacy zodanig zijn dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek in te dienen om een tegemoetkoming te vorderen in de geleden planschade.

3.7 Conclusie

De ingebrachte zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie 'Watertoren' aan te passen. Hiermee worden de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

4. Behandeling zienswijzen (individueel)

In dit hoofdstuk is per indiener de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Voor zover mogelijk wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op de meest voorkomende bezwaren, zoals behandeld in hoofdstuk 3.

De ingediende zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet zijn benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. De beantwoording is cursief weergegeven. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven in hoeverre en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. **De heer T. Smit, Oosterschelde 13 en mevrouw M.H. Kok, Oosterschelde 15, mede namens 29 bewoners van de Delta, de Ooster- en Westerschelde**

Indieners zetten vraagtekens bij de wenselijkheid en de haalbaarheid van het plan, gelet op de volgende punten:

1.1 *Bestemmingsplan*

Het plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan, waar geen sprake is van een gemengde bestemming met particuliere woningbouw maar van een bedrijfsterrein. De watertoren is van historische waarde en kan niet zonder meer worden gewijzigd.

1.2 *Toegang*

Toegang tot het terrein via de Westerschelde wordt als groot knelpunt gezien, smalle straten in een 30 km-gebied, waar geen of slechts aan één zijde van de straat een voetpad is. De infrastructuur is niet berekend op toename van autoverkeer. In de huidige situatie komen al gevaarlijke verkeerssituatie op kruisingen voor.

1.3 *Parkeerplaatsen*

De aanleg van 36 parkeerplaatsen is onvoldoende ook omdat 4 woningen bij worden gebouwd. De huidige parkeervoorzieningen nu al niet toereikend.

1.4 *Geluidsoverlast*

De wijk rond het Balkengat is rustig gelegen en vrij van horeca. De inrichting van een restaurant met podium/theater en buitenterras in en bij de watertoren geeft voortdurend geluidsoverlast. Effectieve geluidswerende maatregelen (geluidswal/overkapping) dienen aan het plan te worden toegevoegd.

1.5 *Tijdige informatie over de procedure*

Indieners wensen door ontwikkelaar en gemeente en overige betrokken instanties inzake wijzigingen van het plan, het bestemmingsplan en het verlenen van vergunningen tijdig en juist te worden geïnformeerd.

Gemeentelijke reactie

1.1 *Bestemmingsplan*

Het is juist dat het plan niet past binnen het bestemmingsplan 'Maasboulevard'. Dat is ook de reden dat het noodzakelijk is een procedure te doorlopen tot herziening van het bestemmingsplan 'Maasboulevard', voor wat betreft het Watertorenterrein. In het kader van deze '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' dienen uiteraard wel alle betrokken belangen te worden afgewogen, waaronder de belangen van de omwonenden en ook de belangen van de historische watertoren.

Overigens kende het voormalige bestemmingsplan 'Maasboulevard' geen specifieke regeling ter bescherming van de monumentale waarden van de watertoren. Deze waarden worden

wel beschermd via de noodzaak van een omgevingsvergunning bij het veranderen van het monumenten. Wat betreft dit laatste wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze nota.

1.2 Toegang

Wat betreft verkeer en parkeren, alsmede de toegankelijkheid (ontsluiting) van het terrein, wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

1.3 Parkeerplaatsen

Wat betreft het parkeren wordt eveneens verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

1.4 Geluidsoverlast

Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de zienswijzennota.

1.5 Tijdige informatie over de procedure

Wat betreft de bestemmingsplanprocedure (informatieverstrekking, inspraak, publicaties en stukken) wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van de zienswijzennota.

2. Bewonersvereniging 'Balkengat', vertegenwoordigd door mevrouw M.M.J. Berger-Aarnoutse

De Bewonersvereniging geeft aan niet zo zeer tegen het voornemen te zijn om een horecagelegenheid in de Watertoren te ontwikkelen, maar wél tegen de grootschaligheid ervan. Mede om de volgende redenen:

2.1 Verkeer en parkeren

De bewonersvereniging brengt ten aanzien van verkeer en parkeren de volgende punten in:

- Er is een tekort aan parkeerplaatsen voor het plan. Bovendien kunnen de parkeerplaatsen aan de Ringdijk niet worden gerealiseerd omdat het terrein aan OASEN toebehoort, en het Waterschap niet zal toestaan dat er iets in dit dijklichaam gebeurt;
- De ontsluiting via de Westerschelde is ongeschikt en ongewenst. Dit betreft een ontsluitingsweg enkel voor de wijk. De herontwikkeling moet via de Ringdijk worden ontsloten;
- De ontsluiting via de Westerschelde heeft gevolgen voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten ingeval van calamiteiten;
- De kruisingen in de omgeving zijn onvoldoende overzichtelijk

2.2 Overlast

De bewoners hebben bewust gekozen voor een rustige woningwijk. Met dit plan wordt een toename aan geluidsoverlast verwacht, met name vanwege de horeca (komen en gaan van gasten, bevoorradingsverkeer).

2.3 Functies

Van een kleinschalige horeca functie, zoals gesuggereerd werd, is echter geen sprake. Het blijkt om beduidend meer te gaan.

2.4 Rijksmonument

De markante watertoren, een rijksmonument dat door zijn bijzondere bouwstijl als Zwijndrechtse Watertoren zeer beeldbepalend is voor de hele omgeving en in 1997 gerestaureerd werd om hem te behouden, wordt ontzield door het aanbrengen van een "kraaiennest", dat bovendien de privacy van de omwonenden aantast.

2.5 Aanvulling d.d. 9 oktober 2014

Bij brief van 7 december 2014 (ingekomen 10 december) is nog een aanvullende zienswijze ingediend. Indiener wijst in deze brief op het verschil tussen de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan Maasboulevard (juni 2013) en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan *'1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren'* genoemd, en dan met name wat betreft de aangegeven waterleiding.

De aangegeven waterleiding, komende vanuit de Biesbosch onder de Oude Maas door, sluit in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan niet aan op de (bestaande) waterleiding, die aangegeven wordt in het vigerende bestemmingsplan Maasboulevard.

In werkelijkheid betekent dit dat op basis van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan drie van de vier geplande de woningen gebouwd worden op de leidingbuis met alle gevolgen van dien voor de watervoorziening in Zwijndrecht e.o.

Indiener vraagt zich af of hier sprake is van een vertekend beeld en of dit verschil verklaard kan worden.

Gemeentelijke reactie

2.1 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

2.2 Overlast

Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de zienswijzennota.

2.3 Functies

Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota.

2.4 Rijksmonument

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

2.5 Aanvulling d.d. 9 oktober 2014

De constatering van indiener is juist. De dubbelbestemming van 'Leiding – Water' welke in het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' is opgenomen voor de hoofdwatervoorziening welke onder het plangebied doorloopt, sluit niet aan op de dubbelbestemming in het bestemmingsplan 'Maasboulevard' uit 2013. De reden daarvan luidt als volgt.

Bij het tekenen van de verbeelding voor het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' is nauwkeurig gekeken naar de feitelijke ligging van alle aanwezige leidingen, en met name de hoofdwatervoorziening.

Het herontwikkelingsplan is voor een groot gedeelte ontworpen op basis van de aanwezige leidingen. Tijdens het ontwerp van de verbeelding bleek echter dat de dubbelbestemming 'Leiding – Water' in het vastgestelde bestemmingsplan 'Maasboulevard' uit 2013 niet op de juiste plaats was ingetekend. Zowel aan de zijde van het terrein van OASEN, als aan de zijde van de Oude Maas, sluit de dubbelbestemming 'Leiding – Water' niet aan op de feitelijke ligging van de drinkwatervoorziening. Naar aanleiding daarvan moest een keuze worden gemaakt om bij het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan

Maasboulevard, locatie Watertoren' ofwel desalniettemin uit te gaan van de leiding zoals ingetekend in het bestemmingsplan 'Maasboulevard', ofwel uit te gaan van de werkelijke situatie.

Voor de gemeente stond buiten twijfel dat uitgegaan moet worden van de juiste feiten en dus van de juiste ligging van de betreffende drinkwaterleiding. Kortom: de wijze waarop de dubbelbestemming 'Leiding – Water' is ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' is juist. De gemeente zal bij de herziening van het bestemmingsplan 'Maasboulevard' wat betreft de ligging van de dubbelbestemming 'Leiding – Water' overgaan tot het aanpassen van de verbeelding wat betreft de juiste ligging van de dubbelbestemming 'Leiding – Water'.

3. Historische Vereniging Zwijndrecht

Aantasting historisch monument

De Watertoren is het enige monument en dorpsbeeldbepalend object binnen de gemeente. De aanbouw aan de voet van de watertoren, de opbouw en glazen verhoging worden beschouwd als beeldverstorende elementen.

Het dilemma met betrekking tot het voortbestaan en commercie, maar met enige fantasie en goede wil moet het huidige plan toch aangepast kunnen worden, zodat tenminste de Watertoren in zijn huidige vorm bewaard kan blijven.

Gemeentelijke reactie

Aantasting historische monument

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

4. J.P. van der Molen, Oostkeetshaven 2 te Zwijndrecht

4.1 Uitzicht

Het plan tast het uitzicht aan, vanuit de woning op de eerste en tweede verdieping.

4.2 Parkeerplaats ten koste van groen

Vlak voor de woning wordt een parkeerplaats gerealiseerd ten koste van het nu aanwezige groen.

4.3 Overlast

Vanwege de zwaarste categorie horeca wordt geluidsoverlast verwacht, zeker vanwege het geplande podium.

4.4 Aantasting watertoren

De geplande opbouw en het trappenhuis aan de zijkant van de watertoren wordt beschouwd als een aantasting van het monumentale karakter ervan.

Gemeentelijke reactie

4.1 Uitzicht

Wat betreft de aantasting van uitzicht en privacy wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota.

4.2 Parkeerplaats ten koste van groen

Op dit moment ligt tussen de beoogde parkeerplaats en de woning Oostkeetshaven 2 een groenstrook met bosschage. Naar het oordeel van de gemeente blijft die groenstrook voor

het grootste gedeelte onaangetast. De betreffende bossage heeft in elk geval niet te worden verwijderd om de parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Voorts dient hier opgemerkt te worden dat ook ingevolge het oude bestemmingsplan 'Maasboulevard' het reeds mogelijk was om parkeervoorzieningen te realiseren (binnen de bestemming 'groen'). Verwezen zij naar artikel 11.1 onder c. van dat voorheen geldende bestemmingsplan 'Maasboulevard'. Wat betreft verkeer en parkeren zij verder verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

4.3 Overlast

Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota. Verder wordt wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota.

4.4 Aantasting watertoren

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

5. Eric Vegter / Joanne Edgar, Oosterschelde 9 te Zwijndrecht

5.1 Verkeer en parkeren

Verwacht wordt dat de huidige verkeerstructuur de toename van verkeer ten gevolge van het plan niet aan kan. De Westerschelde is als ontsluiting ongeschikt. Ontsluiting via deze weg gaat, mede vanwege onoverzichtelijke kruisingen, ten koste van de verkeersveiligheid in de buurt.

Het realiseren van alle verbouwingen en nieuwbouw zal gemoeid gaan met een grote toename van bouwverkeer met groot en zwaar materieel wat tijdelijk een grote overlast zal veroorzaken en mogelijk schade berokkenen aan de infrastructuur en huizen.

Het toenemen van bestemmingsverkeer, laden en lossen ten behoeve van de horecagelegenheid in de Watertoren en de eventuele eigen bedrijven in de woningen zoals genoemd in het bestemmingsplan, zal eveneens tot toename van verkeer en dus ook de verkeersonveiligheid leiden.

Tevens wordt verwacht dat er auto's op de openbare weg of op de stoep op de Westerschelde worden geparkeerd. Verzocht wordt om parkeerverbodsborden de plaatsen.

5.2 Bodemverontreiniging

Op de website ruimtelijkeplannen.nl bleek het niet mogelijk om de stukken met betrekking tot bodem en sanering in te zien. Daardoor was het onmogelijk om op dit punt een zienswijze in te dienen.

5.3 Groen

De groene haag die langs het Maaspad staat, moet wijken voor de herontwikkeling van het gebied rondom de Watertoren.

Hoewel wordt aangegeven dat rekening gehouden moet worden met snoei buiten het broedseizoen, wordt geen rekening gehouden met het feit dat er voor de vogels die daar jaarlijks broeden geen nieuwe voorzieningen worden getroffen. Zowel het verdwijnen van veel groen alsook de broedgelegenheid voor de vogels wordt bedreurd.

Gemeentelijke reactie

5.1 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt in de eerste plaats verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Gelet op de conclusies van de verkeersstudie van Goudappel Coffeng wordt het instellen van een parkeerverbod, alsmede het plaatsen van een verkeersspiegel vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

Over de toename van bouwverkeer tijdens de realisatie van de plannen, nog het volgende. Hoewel de zorgen daaromtrent begrijpelijk zijn, moet worden opgemerkt dat die aspecten niet kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan. De feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar c.q. de aannemer van de bouw. Deze dienen te voorkomen dat er ten gevolge van de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt aan de omliggende woningen en wegen. Bij schade ligt ook daar de aansprakelijkheid.

5.2 Bodemverontreiniging

Wat betreft de bestemmingsplanprocedure (inspraak, publicaties en stukken) wordt allereerst verwezen naar paragraaf 3.5 van deze zienswijzennota. Voorts wordt opgemerkt dat de indieners van deze zienswijze de ontbrekende stukken alsnog is toegezonden, waarbij ook de gelegenheid is gegeven een nadere zienswijze op dit onderwerp in te dienen. Daar is echter geen gebruik van gemaakt.

5.3 Groen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

De herontwikkeling van het watertorenterrein zal inderdaad gevolgen hebben voor de nu aanwezige bosschage ter plaatse. Niettemin wordt hierover opgemerkt dat dit echter geen beschermwaardig groen betreft. Overige beschermwaardige flora en fauna is ter plaatse niet aangetroffen. Verwezen wordt verder naar het milieuraapport van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

6. W. Euser, Westerschelde 8 te Zwijndrecht

6.1 Verkeer en parkeren

Verwacht wordt dat de ontsluiting van het plan via de Westerschelde voor veel onrust en drukte zal zorgen. Bovendien gaat dit ten kosten van de verkeersveiligheid. Verder zijn er zijn nu al parkeerproblemen. Die problemen zullen alleen maar groter worden. Heel veel leed zou voorkomen kunnen worden indien de toeleidende weg vanaf de dijk rechts over het terrein van de waterzuivering zou lopen. Parkeerplaatsen kunnen daar tevens gerealiseerd worden. En er zal automatisch veel minder overlast zijn.

6.2 Uitzicht

De komst van de nieuwbouw zal het vrije uitzicht vanuit de woning, met name vanaf het balkon, op de Oude Maas drastisch inperken.

6.3 Overlast

Er wordt veel (geluids)overlast verwacht, vanwege de nabije situering van de ontsluiting van het terrein. Dan gaat het met name over het komend en vertrekkend verkeer, en de geluiden die dat met zich meebrengt.

Ook wordt een toename verwacht van hangjongeren en vissers die op het terrein gaan parkeren.

6.4 Groen

Gevreesd wordt dat er veel groen zal verdwijnen, waardoor de wijk een ander aanblik krijgt.

6.5 Waarde woning

De herontwikkeling heeft gevolgen voor de WOZ-waarde van de woning.

Gemeentelijke reactie

6.1 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat het voorgestelde alternatief wat betreft de verkeersontsluiting wel is onderzocht, maar niet haalbaar bleek vanwege de belangen van Drinkwaterleidingbedrijf OASEN.

6.2 Uitzicht

Wat betreft de aantasting van uitzicht en privacy wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota.

6.3 Overlast

Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

6.4 Groen

De herontwikkeling van het watertorenterrein zal inderdaad, mede door het verdwijnen van groen, een ander aanblik krijgen. De één beschouwt het als een verbetering, de ander als een verslechtering. De inpassing van het herontwikkelingsplan wordt door de gemeente als stedenbouwkundig verantwoord beschouwd. Dat het aanblik van de wijk zal wijzigen is onvoldoende reden om af te zien van deze herontwikkeling.

Overigens is ter plaatse geen beschermwaardige flora en fauna aangetroffen. Verwezen wordt naar het milieuraapport als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

6.5 Waarde woning

Of herontwikkeling van het watertorenterrein uiteindelijk tot een verlaging van de WOZ-waarde zal leiden, komt niet aan de orde in deze bestemmingsplanprocedure. Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een tegemoetkoming te vragen in eventueel geleden planschade. In dat kader komt een mogelijke waardedaling van de woning aan de orde.

7. J. van Veen, Delta 6 te Zwijndrecht

7.1 Aansluiting zienswijze 'Balkengat'

De inhoud van de zienswijze van het 'Balkengat' wordt mede onderschreven.

7.2 Verandering woonwijk

Verwacht wordt dat het karakter van de woonwijk zal worden aangetast, het woongenot zal verminderen en de waarde van de woningen zal dalen.

7.3 Belangen ontwikkelaar

De indruk bestaat dat vooral in het belang van de ontwikkelaar wordt gebouwd, en niet in het belang van de inwoners van Zwijndrecht.

Gemeentelijke reactie

7.1 Aansluiting zienswijze bewonersvereniging 'Balkengat'

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze zoals ingediend namens bewonersvereniging 'Balkengat', hierboven onder 2.

7.2 Verandering woonwijk

De gemeente deelt niet het standpunt dat het karakter van de woonwijk zal veranderen. De herontwikkeling van het watertorenterrein zal wel van invloed zijn op de woon- en leefomgeving in de naastgelegen wijk. Om die reden is het plan op diverse aspecten onderzocht. De vaststelling van dit bestemmingsplan mag immers geen onaanvaardbare gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

In hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota en in de toelichting op het bestemmingsplan is ingegaan op de gevolgen van dit plan voor de woon- en leefomgeving. Gelet op hetgeen daarin is overwogen, zijn wij van mening dat het herontwikkelingsplan uit het oogpunt van 'goede ruimtelijke ordening' als verantwoord kan worden beschouwd. Bovendien wordt niet verwacht dat het woon- en leefklimaat in onaanvaardbare mate wordt aangetast. Een verandering van de woon- en leefomgeving is op zichzelf onvoldoende reden om af te zien van deze herontwikkeling.

Of de herontwikkeling van het watertorenterrein uiteindelijk tot een verlaging van de WOZ-waarde zal leiden, komt niet aan de orde in deze bestemmingsplanprocedure. Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een tegemoetkoming te vragen in eventueel geleden planschade. In dat kader komt een mogelijke waardedaling van de woning aan de orde.

7.3 Belangen ontwikkelaar

De gemeente beschouwt de herontwikkeling van het watertorenterrein als een meerwaarde voor het betreffende gebied en als een meerwaarde voor Zwijndrecht en omstreken. Het plan is immers ook van belang voor de instandhouding van de waardevolle monumentale watertoren die regionale bekendheid geniet. In hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota alsmede in de toelichting op het bestemmingsplan is daar al uitgebreid op ingegaan.

Dat er ook een privaat belang bestaat voor de eigenaar en de ontwikkelaar is gebruikelijk en zelfs noodzakelijk. Zonder initiatiefnemer en ontwikkelaar zou het voortbestaan van de toren zelf in het geding zijn.

De gemeente deelt echter niet het standpunt dat er enkel in het belang van de eigenaar en ontwikkelaar wordt gebouwd.

8. W. den Boer, Hillenraad 23 te Zwijndrecht

Aantasting monument

Indiener van de zienswijze richt zicht tegen de verbouw van de watertoren en de nieuwbouw aan de voet van de toren. Het betreft hier een historisch monument dat onder het cultureel erfgoed valt. Daar moet zuinig mee om worden gegaan.

Gemeentelijke reactie

Aantasting monument

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

9. A. Sep Tonissen, Oosterschelde 18 te Zwijndrecht

9.1 Geluidsoverlast

Er wordt een toename van geluidsoverlast verwacht vanwege de toename van verkeersbewegingen.

9.2 Verkeer en parkeren

De Westerschelde is als weg niet geschikt voor toename verkeersbewegingen. De verkeersveiligheid is in het geding. Er is nu al een te kort aan parkeerplaatsen binnen de wijk.

9.3 Privacy

De glazen 'uitkijkpost' veroorzaakt een inbreuk op de privacy.

9.4 Aansluiting zienswijze 'Balkengat

De inhoud van de zienswijze van het 'Balkengat' wordt mede onderschreven.

Gemeentelijke reactie:

9.1 Geluidsoverlast

Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

9.2 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

9.3 Privacy

Wat betreft de aantasting van uitzicht en privacy wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota.

9.4 Aansluiting zienswijze bewonersvereniging 'Balkengat'

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze zoals ingediend namens bewonersvereniging 'Balkengat', hierboven (onder zienswijze nummer 2).

10. B.P. Hazenberg, Krammer 58 te Zwijndrecht

Aantasting monument

Indiener van de zienswijze richt zich tegen de verbouw van de watertoren en de nieuwbouw aan de voet van de toren: *'Uit het plan blijkt dat er miljoenen worden besteed aan de vernietiging van Zwijndrechts enige gebouw met cultuurhistorische waarde, de Watertoren'.*

Gemeentelijke reactie

Aantasting monument

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

11. J.G. van der Graaff, Noordpark 38 te Zwijndrecht

Aantasting monument

Indiener van de zienswijze richt zich met name tegen de verbouw van de watertoren wat betreft de glazen optopping: *'Het plan om het monument een andere functie te geven nu het geen dienst meer doet in de drinkwater- voorziening is toe te juichen, maar om het bouwwerk te gaan verminken met een glazen cilinder ter grootte van het oorspronkelijke reservoir lijkt me zeer onwenselijk'.*

Gemeentelijke reactie

Aantasting monument

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

12. G.C.J. Romijn, Delta 3 te Zwijndrecht

12.1 *Verkeer en parkeren*

Verwacht wordt dat de ontsluiting van het plan via de Westerschelde voor veel onrust en drukte zal zorgen. Bovendien gaat dit ten kosten van de verkeersveiligheid. De Westerschelde wordt als ontsluiting ongeschikt geacht. Verder zijn er zijn nu al parkeerproblemen. Die problemen zullen alleen maar groter worden.

12.2 *Overlast*

De geplande activiteiten in het plan rondom de watertoren zullen vooral 's avonds en 's nachts behoorlijke geluidsoverlast en onrust veroorzaken.

12.3 *Waardevermindering woningen*

Het plan zal leiden tot een achteruitgang van de buurt die onvermijdelijk zal leiden tot waardevermindering van de bestaande woningen.

12.4 Verzoek aanpassingen plan

Verzocht wordt om het plan op een aantal onderdelen aan te passen:

- a. de verplaatsing van de ontsluiting naar de Ringdijk, dan wel op de Westerschelde meer richting Ringdijk.
- b. vermindering aantal activiteiten rondom watertoren waardoor minder geluidsoverlast en verkeer- en parkeerproblemen ontstaan.
- c. verhoging aantal parkeerplaatsen.

Gemeentelijke reactie

12.1 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

12.2 Overlast

Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

12.3 Waardevermindering woningen

Of herontwikkeling van het watertorenterrein uiteindelijk tot een verlaging van de waarde van de woning zal leiden, komt niet aan de orde in deze bestemmingsplanprocedure. Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een tegemoetkoming te vragen in eventueel geleden planschade. In dat kader komt een mogelijke waardedaling van de woning aan de orde.

12.4 Verzoek aanpassingen plan

Wat betreft de verkeersontsluiting wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Uit de verkeersstudie van Goudappel Coffeng blijkt dat een ontsluiting van de Watertoren via de Westerschelde uit verkeerskundig oogpunt haalbaar is. Voor een nadere toelichting zij verwezen naar paragraaf 3.1 en de Verkeersstudie van Goudappel Coffeng. Ten aanzien van de ontsluiting wordt het plan niet gewijzigd.

Er heeft wel een aanpassing plaatsgevonden voor wat betreft de functies, bestemmingen en of bouw- en gebruiksregels (zie verder paragraaf 3.2).

Voorts is bij de maximale invulling van het plan van een hoger aantal parkeerplaatsen uitgegaan (zie verder paragraaf 3.1.2).

13. J.H.J. van Strien, Krammer 50 te Zwijndrecht

13.1 Verkeer en parkeren

De ontsluiting via de Westerschelde is ongeschikt en ongewenst. Dit betreft een ontsluitingsweg enkel voor de wijk. De in- en uitrit van de Westerschelde naar de Ringdijk zijn niet breed genoeg om in- en uitrijdend verkeer elkaar te laten passeren. Dat leidt tot opstoppen op de Ringdijk. Bovendien zijn de kruisingen in de wijk onoverzichtelijk. De toename van verkeer is onvermijdelijk en ongewenst.

13.2 Aantasting monument

Indiener van de zienswijze richt zich tegen de verbouw van de watertoren en de nieuwbouw aan de voet van de toren, vooral wat betreft de glazen optopping en het trappenhuis aan de zijkant van de toren. Hierdoor wordt er afbreuk gedaan aan het prachtige monument.

Gemeentelijke reactie

13.1 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

13.2 Aantasting monument

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

14. H.G. Berger en M.M.J. Berger – Aarnoutse, Krammer 10 te Zwijndrecht

In deze zienswijze wordt een veelheid aan punten ingebracht. De brief van de zienswijze bevat zelf een samenvatting. De in de samenvatting genoemde punten worden hierna verkort weergegeven. Wanneer hieronder niet alle punten tot in detail benoemd, betekent dat niet dat er geen aandacht aan is geschonken. Voor zover noodzakelijk zijn deze punten (waaronder een aantal verschrijvingen) verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

14.1 Procedure van totstandkoming

Het plan was niet vanaf 11 september op de website van de gemeente gepubliceerd, maar pas op 22 september. Dit betreft een vormfout.

Verder zijn de resultaten van het overleg met de verenigingen 'Maasboulevard' en 'Balkengat' en de ingediende schriftelijke reactie d.d. 31 juli 2014 van bewonersvereniging 'Balkengat' aan het college van B&W, gemeenteraad en de architect op dit overleg niet in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

De genoemde beleidslijnen uit het gemeentelijke beleidsvisies en nota's, die ten grondslag zouden moeten liggen aan deze herziening, zijn niet juist geïnterpreteerd, waardoor al dan niet opzettelijk verkeerde conclusies worden getrokken.

14.2 Belangenverstrengeling

Er is sprake van belangenverstrengeling nu het ontwerp-bestemmingsplan is geschreven door een bureau dat is ingeschakeld door de ontwikkelaar. Daar door is er sprake van een naar de opdrachtgever toe geschreven ontwerp-bestemmingsplan.

14.3 Functies en bestemmingen

Verwijzend naar het vigerende bestemmingsplan 'Maasboulevard' wordt gesteld dat horeca-bedrijven van categorie D alleen rond het Veerplein zijn toegestaan, gelet op de grote impact die daar van uit gaat.

Gelet op het aantal toegestane functies, kan men dit project niet meer onder een kleinschalig project scharen, maar valt het gezien de omvang onder een grootschalige ontwikkeling en derhalve onder de regels van artikel 10 Gemengd-5 van het bestemmingsplan Maasboulevard juni 2013.

Niet alle functies die in de toelichting staan benoemd (zoals voorstellen en premières) staan in de planregels genoemd. Er is al een overcapaciteit wat betreft kantoren. De wens om kantoorruimte onder te brengen onder dit plan, lijkt overbodig.

14.4 Overlast

De nieuwe functies zullen overlast veroorzaken. De bewoners hebben er bewust voor gekozen om in deze rustige woonomgeving te willen wonen, waarbij aangetekend dient te worden dat wij al meer dan voldoende geluidsbelasting ervaren van de Ringdijk.

14.5 Verkeer en parkeren

De ontsluiting via de Westerschelde is ongeschikt en ongewenst. Dit betreft een ontsluitingsweg enkel voor de wijk. De in- en uitrit van de Westerschelde naar de Ringdijk zijn niet breed genoeg om in - en uitrijdend verkeer elkaar te laten passeren. Bovendien zijn de kruisingen in de wijk onoverzichtelijk. De toename van verkeer is onvermijdelijk en ongewenst. Ook de bereikbaarheid voor hulpdiensten wordt met het plan ernstig belemmerd.

In de wijk is voorts al een enorme parkeerdruk ten gevolge van activiteiten bij de voetbalvereniging WGZ. Daar zijn al jaren gesprekken over gaande met de gemeente. Met de voorgenomen herontwikkeling omtrent de watertoren een extra parkeerdruk verwacht in de omgeving. Er wordt uitgegaan van een te laag aantal vereiste parkeerplaatsen.

De ontsluiting van het parkeerterrein aan de Ringdijk veroorzaakt een verkeersonveilige situatie, ook m.b.t. fietsers.

14.6 Het ontwerp van de nieuwbouw

Het ontwerp van het plan staat haaks op het omschreven beleid in het nu vigerende bestemmingsplan en is veel te belastend voor ons als omwonenden. De glazen "uitkijkpost" is een ernstige verminking van de dit prachtige beeldbepalende monument. Het ontwerp van de toren doet geen recht aan de cultuurhistorische waarde door het ophogen middels een glazen 'uitkijkpost' en door het aan te bouwen z.g. transparante trappenhuis. Beide onderdelen doen het beeldbepalende karakteristieke monument te niet.

14.7 Kosten

Verzocht wordt om een vergoeding van de kosten voor het indienen van deze zienswijze c.q. bezwaarschrift.

Gemeentelijke reactie

14.1 Procedure van totstandkoming

Wat betreft de bestemmingsplanprocedure (inspraak, publicaties en stukken) wordt allereerst verwezen naar paragraaf 3.5 van deze zienswijzennota. Voor wat betreft de gebreken aan de ter inzage legging wordt ook hier opgemerkt dat indiener van deze zienswijze, voor zover daarom verzocht, de beschikking heeft gekregen over alle noodzakelijke stukken en om die reden niet in zijn belangen is geschaad.

Gewezen wordt op de resultaten naar aanleiding van eerdere overleggen en het feit dat deze niet in het ontwerp-bestemmingsplan zijn verwerkt, hetgeen ook zou gelden voor de brief van 31 juli 2014. De gemeente vraagt zich af op welke 'resultaten' precies wordt gedoeld. Dat het plan op voorhand al gewijzigd zou worden naar aanleiding van de eerdere reacties en overleggen, is door geen van de namens de gemeente of namens de ontwikkelaar betrokkenen toegezegd.

Wat betreft de interpretatie van de in de toelichting genoemde beleidsvisies en nota's, is niet duidelijk waar deze niet juist zou zijn. De gemeente blijft van mening dat de betreffende beleidsvisies en nota's wel correct zijn geïnterpreteerd.

14.2 Belangenverstrengeling

Het is niet ongebruikelijk dat de private partij die een ruimtelijke initiatief ontwikkelt, waarbij er een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, zelf de inhoud van het betreffende bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken aanlevert. Uiteraard dient de gemeente de inhoud van de betreffende stukken te toetsen en uiteindelijk te kunnen onderschrijven. De gemeente is van mening dat hier geen sprake is van een ongeoorloofde belangenverstrengeling.

14.3 Functies en bestemmingen

Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Daaruit blijkt onder meer dat met name de zwaardere horeca-activiteiten nader ingeperkt zijn.

De verwijzing naar het bestemmingsplan 'Maasboulevard' uit 2013 kan de gemeente niet geheel plaatsen, nu voor dit plangebied het bestemmingsplan juist wordt herzien.

Omdat het plan niet past binnen het bestemmingsplan 'Maasboulevard' is een herziening noodzakelijk. Het bestemmingsplan 'Maasboulevard' geldt voor dit plangebied niet meer. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt ook '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' genoemd.

Dat niet alle mogelijke activiteiten in de planregels als bestemming staan benoemd, is omdat binnen de wel genoemde bestemmingen vaak meerdere activiteiten mogelijk zijn.

Voor wat betreft de bestemming 'kantoren' wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.1 van deze zienswijzennota.

14.4 Overlast

Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

14.5 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

14.6 Het ontwerp van de nieuwbouw

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

14.7 Kosten

Voor het vergoeden van kosten die gemaakt zijn voor het indienen van een zienswijze op een ontwerp-bestemmingsplan bestaat geen wettelijke grond. Daar kan dan ook niet in worden tegemoet gekomen.

15. J.H.B. de Witte en G.M. de Witte Hamstra, Oosterschelde 10 te Zwijndrecht

15.1 Belangenverstrengeling

Er is sprake van belangenverstrengeling nu het ontwerp-bestemmingsplan is geschreven door een bureau dat is ingeschakeld door de ontwikkelaar. Daar door is er sprake van een naar de opdrachtgever toe geschreven ontwerp-bestemmingsplan.

15.2 Verkeer en parkeren

Een ontsluitingsweg voor het gehele project via de Westerschelde is onaanvaardbaar. Overigens, na 2 jaar bouw- en sloop van Oasen kan men de bestaande wijk niet langer met (zwaar)werkverkeer belasten voor de bouw van het nieuwe project. De gemeente had vanaf het begin met Oasen moeten onderhandelen om grondgebied in bezit te krijgen voor een eigen ontsluitingsweg naar het gebied.

15.3 Het ontwerp van de nieuwbouw

Het ontwerp van de toren doet geen recht aan de cultuurhistorische waarde.

15.4 Horeca

Alleen rond het Veerplein is horeca in de categorie Gemengd-D toegestaan. In het bestemmingsplan hiertoe wordt gesteld dat horeca bedrijven van categorie D gelet op de grote impact die daar van uit gaat, derhalve in de overige deelgebieden niet zijn toegestaan!

15.5 Aansluiting zienswijze 'Balkengat

De inhoud van de zienswijze van het 'Balkengat' wordt mede onderschreven.

Gemeentelijke reactie

15.1 Belangenverstrengeling

Het is niet ongebruikelijk dat de private partij die een ruimtelijke initiatief ontwikkelt, waarbij er een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, zelf de inhoud van het betreffende bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken aanlevert. Uiteraard dient de gemeente de inhoud van de betreffende stukken te toetsen en uiteindelijk te kunnen onderschrijven. De gemeente is van mening dat hier geen sprake is van een ongeoorloofde belangenverstrengeling.

15.2 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Over de toename van bouwverkeer tijdens de realisatie van de plannen het volgende. Hoewel de zorgen daaromtrent begrijpelijk zijn, moet worden opgemerkt dat die aspecten niet kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan. De feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar c.q. de aannemer van de bouw. Deze dienen te voorkomen dat er ten gevolge van de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt aan de omliggende woningen en wegen. Bij schade ligt ook daar de aansprakelijkheid.

15.3 Het ontwerp van de nieuwbouw

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

15.4 Horeca

Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Daaruit blijkt onder meer dat met name de zwaardere horeca-activiteiten nader ingeperkt zijn.

15.5 Aansluiting zienswijze bewonersvereniging 'Balkengat

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze zoals ingediend namens bewonersvereniging 'Balkengat', hierboven (onder zienswijze nummer 2).

16 T.R. Smit, Oosterschelde 13 te Zwijndrecht

16.1 Aansluiting zienswijze 'Balkengat

De inhoud van de zienswijze van het 'Balkengat' wordt mede onderschreven.

16.2 Verkeer en parkeren

Het betreft hier een klein woonwijkje dat berekend is op weinig verkeer. En er zijn ook betrekkelijk weinig parkeerplaatsen. Dus zetten bewoners noodgedwongen hun auto op de Westerschelde. Het staat al snel vol. Ook gelet op de afmetingen van de Westerschelde voldoet deze niet als ontsluitingsweg. De Oosterschelde bezit geen stoep en is op plaatsen slechts 3,80 meter breed.

Auto's kunnen elkaar niet passeren. Bovendien zijn de funderingen van de woningen en het wegdek van de Westerschelde niet berekend op zwaar verkeer.

16.3 Het ontwerp van de nieuwbouw

Het ontwerp van de toren doet geen recht aan de monumentale waarde ervan.

16.4 Alternatief gebouw theater

In de nabije omgeving staat een gebouw leeg, dat goed ten behoeve van een theater gebruikt kan worden.

16.5 Overlast

De nieuwe functies zullen overlast veroorzaken.

16.6 Uitzicht

Door de komst van het plan zal het uitzicht aangetast worden.

16.7 Waardevermindering woningen

Het plan zal leiden tot een waardevermindering van de bestaande woningen.

Gemeentelijke reactie

16.1 Aansluiting zienswijze bewonersvereniging 'Balkengat'

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze zoals ingediend namens bewonersvereniging 'Balkengat', hierboven (onder zienswijze nummer 2).

16.2 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

Over de toename van bouwverkeer tijdens de realisatie van de plannen het volgende. Hoewel de zorgen daaromtrent begrijpelijk zijn, moet worden opgemerkt dat die aspecten niet kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan. De feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar c.q. de aannemer van de bouw. Deze dienen te voorkomen dat er ten gevolge van de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt aan de omliggende woningen en wegen. Bij schade ligt ook daar de aansprakelijkheid.

16.3 Het ontwerp van de nieuwbouw

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

16.4 Alternatief gebouw theater

Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt allereerst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Zoals uit deze zienswijzennota en de toelichting op het bestemmingsplan blijkt, is beoogd met de watertoren en de nieuwbouw aan de voet van de toren meerdere functies mogelijk te maken. Niet alleen voor theater. Er is enkel aangegeven dat het gebouw eventueel mede gebruikt kan worden voor een theateroptreden. Door ruimte te geven aan meerdere functies ontstaan er meer mogelijkheden voor het exploitabel maken van het plan.

16.5 Overlast

Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

16.6 Uitzicht

Wat betreft de aantasting van uitzicht en privacy wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota.

16.7 Waardevermindering woningen

Of herontwikkeling van het watertorenterrein uiteindelijk tot een verlaging van de waarde van de woning zal leiden, komt niet aan de orde in deze bestemmingsplanprocedure. Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een tegemoetkoming te vragen in eventueel geleden planschade. In dat kader komt een mogelijke waardedaling van de woning aan de orde.

17 I.J.M. Durivou, Vlaamsestraat 205 te Zwijndrecht

Het ontwerp van de nieuwbouw

Indiener van de zienswijze is verontwaardigd over het feit dat de betreffende monumentale watertoren met dit plan ontsierd wordt met glazen optopping en een lelijke zijaanbouw met een glazen overkapping. Een onwenselijke ontwikkeling.

Gemeentelijke reactie

Het ontwerp van de nieuwbouw

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

18. H. Monen, Delta 3 te Zwijndrecht

18.1 Verkeer en parkeren

Verwacht wordt dat de ontsluiting van het plan via de Westerschelde voor veel onrust en drukte zal zorgen. Bovendien gaat dit ten kosten van de verkeersveiligheid. De Westerschelde wordt als ontsluiting ongeschikt geacht. Verder zijn er nu al parkeerproblemen. Die problemen zullen alleen maar groter worden.

18.2 Overlast

De geplande activiteiten in het plan rondom de watertoren zullen vooral 's avonds en 's nachts behoorlijke geluidsoverlast en onrust veroorzaken.

18.3 Waardevermindering woningen

Het plan leidt tot een achteruitgang van de buurt welke onvermijdelijk zal leiden tot waardevermindering van de bestaande woningen.

18.4 Verzoek aanpassingen plan

Verzocht wordt om het plan op een aantal onderdelen aan te passen:

- a. de verplaatsing van de ontsluiting naar de Ringdijk, dan wel op de Westerschelde meer richting Ringdijk.
- b. vermindering aantal activiteiten rondom watertoren waardoor minder geluidsoverlast en verkeer- en parkeerproblemen ontstaan.
- c. verhoging aantal parkeerplaatsen.

Gemeentelijke reactie

18.1 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

18.2 Overlast

Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

18.3 Waardevermindering woningen

Of herontwikkeling van het watertorenterrein uiteindelijk tot een verlaging van de waarde van de woning zal leiden, komt niet aan de orde in deze bestemmingsplanprocedure.

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een tegemoetkoming te vragen in eventueel geleden planschade. In dat kader komt een mogelijke waardedaling van de woning aan de orde.

18.4 Verzoek aanpassingen plan

Wat betreft de verkeersontsluiting wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Uit de verkeersstudie van Goudappel Coffeng blijkt dat een ontsluiting van de Watertoren via de Westerschelde uit verkeerskundig oogpunt haalbaar is. Voor een nadere toelichting zij verwezen naar paragraaf 3.1 en de Verkeersstudie van Goudappel Coffeng. Ten aanzien van de ontsluiting wordt het plan niet gewijzigd.

Er heeft wel een aanpassing plaatsgevonden voor wat betreft de functies, bestemmingen en / of bouw- en gebruiksregels (zie verder paragraaf 3.2.2.1).

Voorts is bij de maximale invulling van het plan van een hoger aantal parkeerplaatsen uitgegaan (zie verder paragraaf 3.1.2).

19. Mr. G.J.M. Dekker, namens Bewonersvereniging 'Balkengat'

In deze zienswijze wordt een veelheid aan punten ingebracht. In de meeste gevallen wordt in de betreffende zienswijzenbrief per onderwerp een conclusie getrokken. De in de conclusies genoemde punten worden hierna verkort weergegeven. Wanneer hieronder niet alle punten tot in detail benoemd, betekent dat niet dat er geen aandacht aan is geschonken. Voor zover noodzakelijk zijn deze punten (waaronder een aantal van bestemmingsplan-technische aard) verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

19.1 Informatie gemeente

De vraag wordt gesteld of de gemeenteraad alleen kennis heeft genomen van de bouwplannen van de architect of dat de raad ook op de hoogte is gesteld van de achtergronden van het voorliggende bestemmingsplan.

19.2 Anterieure overeenkomst

Het feit dat er reeds een anterieure overeenkomst is gesloten, maakt het moeilijk om feitelijk nog bezwaren te maken tegen de herontwikkeling, omdat op die manier het college burgemeester en wethouders zich al heeft verbonden aan de plannen. Deze werkwijze van het college wordt zowel naar de raad als naar belanghebbenden toe onjuist geacht. Bovendien is de inhoud van deze overeenkomst onduidelijk.

19.3 Inspraak

Onduidelijk is waarom de plannen voor deze herontwikkeling niet aan inspraak onderworpen zijn, gelet op het grote maatschappelijke belang van het plan.

In de toelichting wordt gewag gemaakt van de gehouden informatieavond en dat de inbreng van aanwezigen "voor zover mogelijk" heeft geleid tot een verwerking in het stedenbouwkundig plan. Onduidelijk is hoe en op welke wijze dat is geschied. Een door de bewonersvereniging toegezonden brief d.d. 31 juli 2014, als reactie op tijdens de informatieavond getoonde stukken van de architect, is eerst 'zoekgeraakt' bij de gemeente en is pas nadien teruggevonden. Inmiddels is door de gemeente aangegeven dat zij die brief aanmerken als een 'zienswijze' in de thans voorliggende

procedure. Deze handelwijze wordt als onbehoorlijk beschouwd en geeft geen blijk van een serieuze interesse van de gemeente in de belangen van omwonenden.

19.4 Bestemmingsplanprocedure

Na kennisname van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is gebleken dat de gemeentelijke website, zeker tot 22 september 2014, geen gewag heeft gemaakt van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Bovendien waren op de landelijke website niet alle stukken te downloaden. Ook ontbrak de Staat van Bedrijfsactiviteiten als bijlage van de planregels. Dit leidt tot omissies waardoor de procedure opnieuw moet worden gestart.

19.5 Stedenbouwkundige opzet

Noch in het verhaal van de architect noch in de toelichting wordt een stedenbouwkundige analyse gegeven van de situatie op het perceel of de achtergronden voor de gekozen opzet van de bebouwing.

De voorgestelde verbouwing/aanpassing van de watertoren, vooral ten aanzien van de bovenbouw, wordt beschouwd als een onaanvaardbare aantasting van de cultuurhistorische en architectonische waarde van deze toren. Er wordt een voorstel gedaan voor een alternatieve stedenbouwkundige opzet.

Tevens wordt verzocht om de watertoren in het plan een juridisch-planologische bescherming te bieden en de bestaande verschijningsvorm van de watertoren te behouden.

19.6 Bestemmings- en bebouwingsregeling

De opgenomen bestemmings- en bebouwingsregeling is onaanvaardbaar ruim. Zo wordt de vestiging van een partycentrum en zware horeca midden in een woongebied niet wenselijk geacht vanwege de milieu-planologische effecten die samenhangen met een dergelijke vestiging. Ook dient een nadere meer specifieke bestemmingsomschrijving te worden opgenomen ten aanzien van mogelijk te vestigen horecafuncties en de mogelijkheden voor terrassen met name op de verdiepingen. Ook moet de gemeente zich bezinnen over de vestigingsmogelijkheden voor detailhandels- en dienstverlenende bedrijven.

In samenhang met het bovenstaande dient in de bestemmings- en bebouwingsregeling maxima te worden opgenomen ten aanzien van het totaal aantal m²'es vloeroppervlak en het aantal m²'s bedrijfsvloeroppervlak voor de onderscheiden functies. Ten slotte wordt verzocht om de flexibiliteitsbepalingen te schrappen.

19.7 Verkeer en parkeren

Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de parkeerbelasting. Daarbij is onduidelijk welke uitgangspunten zijn gekozen, mede gelet op de aard en omvang van de toegelaten bestemmingsplan c.q. functies. Op dit moment wordt uitgegaan van te weinig parkeerplaatsen. Verzocht wordt om een nieuw onderzoek te doen naar de parkeerbehoefte bij de toe te laten functies, bij voorkeur door een onafhankelijk verkeersadviesbureau zoals Goudappel Coffeng. Dit onderzoek zal mede kunnen dienen voor een berekening van het aantal te verwachten verkeersbewegingen.

In dat verband kan mede worden gezien of, uit een oogpunt van verkeersveiligheid de gekozen verkeerontsluiting en de profielen van de bij de ontsluiting betrokken wegen als voldoende breed kunnen worden aangemerkt uit een oogpunt van verkeersveiligheid.

19.8 Bodemonderzoek

Uit het onderzoek is gebleken dat de grond op een aantal locaties dusdanig is vervuild dat, rekening houdend met de nieuw te vestigen functies, sanering dient plaats te vinden. Uit een eerder onderzoek van het terrein is gebleken dat er op het

terrein vóór de geprojecteerde woningen nog sprake zou zijn van een ernstige verontreiniging met "witte stof". In de toelichting ontbreekt enig inzicht op welke wijze dat zal plaatsvinden en in hoeverre de kosten van deze sanering passen in de het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van de uitvoering van het bestemmingsplan.

19.9 Monumentenstatus watertoren

Alhoewel in de toelichting bij het bestemmingsplan en de toelichting op het bouwplan van de architect/ontwikkelaar hoog wordt opgegeven van de cultuurhistorische en architectonische waarde van de watertoren (monument) wordt op geen enkele wijze inzicht geboden in de beoordeling van de verbouwplannen door de gemeentelijke monumentencommissie en welstandscommissie.

19.10 Afweging belangen

De toelichting dient in te gaan op de achtergronden van het bestemmingplan en dient een toelichting te geven op de belangenafweging die ten grondslag ligt aan het voorliggende bestemmingsplan. Eveneens moet blijken hoe is omgegaan met de gemeentelijke belangen en de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden. Tevens dient de toelichting duidelijkheid te geven over het gevoerde overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Dat is hier onvoldoende gebeurd.

19.11 Planregels

Bij bestudering van de regels is de indruk ontstaan dat er veel gekopieerd is uit andere regels zonder dat de gevolgen van het vaststellen van deze regels voor het gebied nauwkeurig zijn bekeken. Hierdoor is er sprake van wellicht onbedoelde mogelijkheden die veel verder gaan dan de voorstellen van de architect.

De status van de watertoren als rijks- en gemeentelijk argument heeft niet geleid tot een planologische bescherming van de cultuurhistorische en architectonische waarde van de watertoren. Verzocht wordt de planologische bescherming alsnog tot uiting te laten komen in de bestemmingstoedeling.

Opmerkingen n.a.v. de toelichting op het bestemmingsplan.

Bijlage 6 van de zienswijze bevat opmerkingen op de toelichting van het bestemmingsplan. Meerdere opmerkingen raken echter dezelfde onderwerpen als welke in de zienswijzebrief zelf reeds aan de orde zijn gesteld en waarop hierboven een reactie is gegeven. Die onderwerpen (zoals bijvoorbeeld m.b.t. het uiterlijk aanzien van het bouwplan, parkeren, functies, verkeer et cetera) worden hierna niet herhaald.

19.12 Monument

Niet wordt vermeld dat enkel de voet van de watertoren behouden blijft. En dat een ernstige aantasting tot gevolg heeft van de architectonische en cultuurhistorische waarde van dat rijks- en gemeentelijk monument.

Verder wordt er ten onrechte van uitgegaan dat de kap van de watertoren geen monumentale status heeft, maar een architectonisch geheel vormt met de rest van de toren.

Ook is het onduidelijk waarom de bestaande toren moet worden gerestaureerd.

19.13 Verhoging gronden

De toelichting zegt dat het voornemen bestaat het maaiveld van het te ontwikkelen terrein nog iets te verhogen. Onduidelijk blijft of dat ook gaat plaatsvinden en hoeveel deze ophoging dan gaat bedragen.

19.14 Status gebied

Onduidelijk blijft wat de status van het gebied is ten aanzien van de waterwinning en of de geprojecteerde ontwikkelingen door de provincie kunnen worden vergund. Weliswaar wordt gesteld dat de status van het plangebied zou worden gewijzigd van "waterwingebied" in "grondwaterbeschermingsgebied" maar nergens wordt aangegeven wanneer dat zal plaatsvinden.

19.15 Waterdriehoek

In dit onderdeel wordt uitgebreid ingegaan op de (provinciale) beleidsvisie Cultureel erfgoed 2013-2016. In de tekst wordt ingegaan op de zogenoemde "Waterdriehoek". De watertoren maakt eigenlijk geen deel uit van de visie en beleid voor deze waterdriehoek.

19.16 Onderbouwing horeca

Nergens wordt een duidelijke bestuurlijke keuze en een onderbouwing gegeven voor de functie als horecavestiging.

19.17 Welstand

In de gemeentelijke welstandsnota is uitdrukkelijk aandacht besteed aan de watertoren. In dit onderdeel van de toelichting wordt in het geheel niet ingegaan op de watertoren.

19.18 Woongebied vs gemengd gebied

Het gebied ten zuiden van de Ringdijk dient te worden aangemerkt als een overwegend woongebied. Binnen dit woongebied is weliswaar sprake van het een terrein voor de drinkwatervoorziening, een rioolgemaal en een gasdrukregelstation maar deze solitaire functies rechtvaardigen niet de beoordeling dat daardoor sprake is van een gemengd gebied.

Opmerkingen n.a.v. de regels in het bestemmingsplan.

Bijlage 6 van de zienswijze bevat opmerkingen en suggesties naar aanleiding van de regels van het bestemmingsplan. Opnieuw raakt een fors aantal opmerkingen hetgeen hierboven al eerder aan de orde is gesteld. Niet alle punten worden hierna genoemd, wat, zoals eerder aangegeven, niet wil zeggen dat daaraan geen aandacht is besteed.

19.19 Artikel 1: Begrippen

Diverse definities die staan genoemd in artikel 1 komen in het vervolg van de planregels niet meer voor.

19.20 Artikel 3: ruime begrippen

Er wordt onder meer gewezen op de ruime bestemmingsomschrijving van de opgenomen bestemmingen.

19.21 Artikel 3: geen beschermingsregeling watertoren

In bestemmingsomschrijving is al dan niet bewust verzuimd een bepaling op te nemen die een planologische bescherming geeft van de cultuurhistorische waarde van de watertoren.

19.22 Overige opmerkingen

Op bestemmingsplantechnisch niveau worden diverse planregels tegen het licht gehouden, waarbij suggesties worden gedaan om bepaalde regels aan te passen, te verbeteren, aan te vullen en / of te laten vervallen.

Gemeentelijke reactie

19.1 Informatie raad

Hoewel het college van burgemeester en wethouders het primaat heeft in de voorbereiding van bestemmingsplannen, is de raad weldegelijk in kennis gesteld van onderhavig plan en de achtergronden van het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren'. De plannen van de Watertoren zijn op 10 juli 2014, aan de raad gepresenteerd tijdens een oriëntatieavond.

19.2 Anterieure overeenkomst

Het aangaan van een anterieure overeenkomst gebeurt altijd onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegd gezag conform de overeenkomst besluit tot vaststelling van het betreffende planologische besluit. Kortom: wanneer het bestemmingsplan niet zou worden vastgesteld, is dat een grond om tot beëindiging van de overeenkomst te komen. Verder wordt in de overeenkomst altijd bepaald dat de gevraagde bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening als een inspanningsverplichting moet worden beschouwd. En dus niet als een resultaatsverplichting.

De gemeente deelt dan ook niet de mening van indiener dat het op die manier op voorhand een mate van binding ontstaat waardoor de beoordeling van bezwaren en afweging van belangen moeilijk zou worden. Wat betreft de inhoud van de overeenkomst merkt de gemeente op dat er geen verplichting bestaat om deze openbaar te maken. Enkel het bekendmaken van de zakelijk inhoud is voldoende.

19.3 Inspraak

Wat betreft de bestemmingsplanprocedure (inspraak, publicaties en stukken) wordt allereerst verwezen naar paragraaf 3.5 van deze zienswijzennota. Aangaande de gebreken aan de ter inzage legging wordt aanvullend opgemerkt dat de indiener(en), voor zover daarom verzocht, de beschikking heeft resp. hebben gekregen over alle noodzakelijke stukken en om die reden niet in zijn / hun belangen is / zijn geschaad.

Voor wat betreft de 'verwerking van de inbreng vanuit de informatieavonden in het stedenbouwkundige plan' het volgende. In paragraaf 3.5.2.1 is ingegaan op het verschil tussen het planologisch mogelijk maken van het plan en de stedenbouwkundige invulling daarvan. De aanpassing van het stedenbouwkundige plan hoeft geen directe gevolgen te hebben voor bijvoorbeeld de planregels. Denk bijvoorbeeld aan het laten vervallen van de glazen optopping. Zelfs binnen het voorheen geldende bestemmingsplan 'Maasboulevard' was het planologisch mogelijk om de watertoren te voorzien van een optopping, gelet op de toegestane hoogte. Dit zij genoemd als voorbeeld waaruit blijkt dat juist wel rekening gehouden is met de eerder geuite bezwaren van omwonenden, maar dit niet direct zichtbaar is in de planregels.

De gemeente is van mening dat de doorlopen procedure juridisch juist is. Hoewel het uiteraard een ieder vrij staat om voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk te reageren, ziet de gemeente niet in waarom de betreffende brief van indieners niet als premature zienswijze mag worden beschouwd nu kort daarop het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage werd gelegd.

19.4 Bestemmingsplanprocedure

Wat betreft de bestemmingsplanprocedure (inspraak, publicaties en stukken) zij verwezen naar paragraaf 3.5 van deze zienswijzennota. Aangaande de gebreken aan de ter inzage legging wordt aanvullend opgemerkt dat de indiener(s), voor zover daarom verzocht, de beschikking heeft resp. hebben gekregen over alle noodzakelijke stukken en om die reden niet in zijn / hun belangen is / zijn geschaad.

De gemeente acht het, mede gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hieromtrent, niet noodzakelijk op de procedure opnieuw op te starten.

19.5 Stedenbouwkundige opzet

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota. In genoemde paragraaf wordt ook ingegaan op de achtergronden van de herontwikkeling. Ook zij verwezen naar hoofdstuk 2 van de toelichting op het bestemmingsplan, waarin een uitgebreide stedenbouwkundige onderbouwing wordt gegeven van het plan, waarbij eveneens wordt ingegaan op de achtergronden van het plan.

Wat betreft het verzoek om de watertoren een juridisch-planologische bescherming te bieden, zij verwezen naar de inhoud van paragraaf 3.4.2 van deze zienswijzennota.

19.6 Bestemmings- en bebouwingsregeling

Wat betreft de bestemmings- en bebouwingsregeling wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Zoals daaruit blijkt, zijn hieromtrent nadere wijzigingen en beperkingen op aangebracht. De gemeente ziet voorts niet in waarom de in de planregels opgenomen flexibiliteitsbepalingen zouden moeten worden geschrapt. Onduidelijk is wat indiener hiermee precies voor ogen heeft.

19.7 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren (waaronder de verkeersgeneratie), wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. De gemeente onderkende, mede naar aanleiding van alle ingediende zienswijzen, de noodzaak van een nadere verkeersstudie, naar de wens van indiener, uitgevoerd door Goudappel Coffeng.

19.8 Bodemonderzoek

Paragraaf 4.8 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan bevat een uiteenzetting over bodem. Wat betreft de sanering is aangegeven dat uit onderzoek blijkt dat kan worden volstaan met een zogenaamde BUS-melding, hetgeen doorgaans duidt op een standaard verontreinigingsgeval. Niet wordt verwacht dat de sanering een belemmering zal vormen voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan. De kosten voor de sanering komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Hetgeen wordt gemeld over een eerdere verontreiniging met 'witte stof', wordt door indiener niet nader onderbouwd. De gemeente volstaat daarom met een verwijzing naar het meest recent uitgevoerde bodemonderzoek van Tritium Advies d.d. 6 augustus 2014, welke als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd. In dat onderzoek wordt op gemerkt dat een beschikte verontreiniging (herkenbaar als "witte bodemlaag") in eerder onderzoek afdoende is onderzocht en derhalve niet opnieuw is onderzocht.

19.9 Monumentenstatus watertoren

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

19.10 Afweging belangen

De gemeente is van mening dat de toelichting op het bestemmingsplan, inclusief de onderzoeken die daaraan ten grondslag liggen, alsmede de inhoud van deze zienswijzennota en de wijzigingen die mede naar aanleiding van de zienswijzen zijn aangebracht, voldoende blijken geven van een gedegen belangenafweging rondom dit herontwikkelingsplan. De gemeente deelt het standpunt van indiener dat de betrokken belangen onvoldoende zouden zijn afgewogen dan ook niet.

Wat betreft de resultaten uit het vooroverleg met de diverse betrokken instanties wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de zienswijzennota.

19.11 Planregels

Indiener heeft de indruk dat voor de planregels 'veel gekopieerd is uit andere regels'. De gemeente merkt op dat die indruk juist is. Bij het opstellen van de planregels is immers

getracht zo veel mogelijk aan te sluiten bij het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Maasboulevard', van juni 2013. Dit is gedaan om de uniformiteit van planregels te bevorderen, voor zover mogelijk. Desalniettemin is mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, en ook specifiek die van indiener, een aantal planregels aangepast. Soms om bestemmingsplan-technische redenen (bijv. m.b.t. de definities of bouw- en gebruiksregels), soms om inhoudelijke redenen (bijv. m.b.t. de bestemmingen en functies).

Wat betreft het verzoek om de watertoren een juridisch-planologische bescherming te bieden vanwege monumentale waarde, zij verwezen naar de inhoud van paragraaf 3.4.2 van deze zienswijzennota.

19.12 Monument

Zoals eerder opgemerkt wordt, wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren, verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

De gemeente deelt het standpunt van indiener dat er ten onrechte van is uitgegaan dat de kap van de watertoren geen monumentale status heeft, maar een architectonisch geheel vormt met de rest van de toren. De toelichting zal hierop worden aangepast.

De restauratie van de watertoren is noodzakelijk omdat bijvoorbeeld de kap lekkages kent, ter plaatse van de enkelsteens gevels er sprake is van vochtdoorslag, en ook het bestaande voegwerk op sommige plaatsen loslaat.

19.13 Verhoging gronden

Voorafgaand aan de realisatie van de bouw zal het terrein met 0,5 tot 1 meter worden opgehoogd. De reden daarvan is om de huidige variatie in hoogten van het plangebied ongedaan te maken.

19.14 Status gebied

Voor de feitelijke realisatie van het herontwikkelingsplan zal de huidige status van het terrein als 'waterwingebied' worden gewijzigd in 'grondwaterbeschermingsgebied'. Om deze verandering mogelijk te maken, is medewerking van Drinkwaterleidingbedrijf OASEN nodig. De provincie Zuid-Holland is bevoegd gezag, aangaande de status van 'waterwingebied' en / of 'grondwaterbeschermingsgebied'.

OASEN heeft toegezegd alle medewerking te willen verlenen voor de betreffende statuswijziging. Op verzoek van de provincie heeft OASEN daartoe zelf een tweetal verzoeken ingediend bij de provincie, tot wijziging van de drinkwateronttrekkingsvergunning en tot wijziging van de status van het gebied naar 'grondwaterbeschermingsgebied'. Ook de provincie heeft toegezegd medewerking te zullen verlenen voor de wijziging van de status van het gebied. Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat er vanuit mag worden gegaan dat de statuswijziging uiteindelijk tot stand zal worden gebracht en dit geen belemmering zal vormen voor de feitelijke uitvoerbaarheid van het plan. De wijziging van 'waterwingebied' naar 'grondwaterbeschermingsgebied' geschiedt via een eerstvolgende aanpassing van de Provinciale Milieuverordening.

19.15 Waterdriehoek

De gemeente deelt niet het standpunt van indiener dat de Watertoren geen onderdeel zou uitmaken van de 'Waterdriehoek'. Verwezen wordt verder naar paragraaf 3.2.4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

19.16 Onderbouwing horeca

Naar aanleiding van de diverse reacties op de planologisch mogelijk gemaakte functie van horeca, is in overleg met de ontwikkelaar besloten om de aard en omvang van de horecafuncties nader te beperken.

Wat dat betreft, en aangaande de overige wijzigingen qua functies en gebruiksmogelijkheden, wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota.

Aanvullend wordt omtrent de vestiging van horeca op het watertorenterrein nog het volgende opgemerkt.

In de Concept-Horecanota 2013 'Gelag in Zwijndrecht', welke in januari 2014 is vastgesteld, wordt expliciet melding gemaakt van de watertoren, als mogelijk gelegenheid voor een restaurant (pagina 15):

"De oude watertoren is een monument en door een particulier in eigendom verworven. Er bestaan plannen om de oude watertoren te restaureren en met omliggende nieuwbouw te transformeren naar een kantoorcentrum volgens het concept van het "nieuwe werken". Een restaurant kan hier deel uitmaken van de geboden voorzieningen."

Voorts wordt gewezen op hetgeen hierover op pagina 129 van de Structuurvisie Zwijndrecht 2020 staat vermeld:

"Belangrijke historische elementen zijn daarbij de watertoren, en het Veerplein en Maasplein, die ook aantrekkelijke vestigingsplaatsen zijn voor horecaondernemers."

Naar het oordeel van de gemeente is hiermee (ook eerder al) een onderbouwing gegeven en zekere afweging gemaakt ten aanzien van de mogelijkheden om ter plaatse horeca te vestigen. De toelichting op het bestemmingsplan wordt nog met het voorgaande aangevuld.

19.17 Welstand

Indiener stelt terecht dat er in de Welstandsnota 2013 uitdrukkelijk aandacht is besteed aan de watertoren. Een van de belangrijkste opmerkingen welke de welstandsnota noemt is dat wijzingen en veranderingen, zowel van het bouwwerk zelf als op het omringende terrein (mogelijke nieuwe ontwikkelingen), in nauw overleg met de monumenten- en welstandscommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed moeten plaatsvinden. Zoals in paragraaf 3.4 al uitgebreid verwoord, heeft dat overleg inderdaad plaatsgevonden. Verder wordt in dit kader nog opgemerkt dat 'welstand' in wezen pas echt aan de orde komt wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Hier gaat het 'slechts' nog om het planologische kader. Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren zij verder verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota. De toelichting op het bestemmingsplan zal op dit onderdeel nader worden gemotiveerd.

19.18 Woongebied versus gemengd gebied

Naar alleen naar het oordeel van de gemeente, maar ook volgens de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, kan hier wel worden uitgegaan van een gebied met functiemenging. Vooral vanwege de aanwezigheid van Drinkwaterleidingbedrijf OASEN, de aanwezigheid van de drukbevaren Oude Maas, en de doorgangsrouten van de Ringdijk. De gemeente deelt het standpunt van indiener dan ook niet.

19.19 Artikel 1: Begrippen

Een aantal overbodige definities is uit artikel 1 verwijderd. Verwezen wordt de wijzigingen van de planregels in hoofdstuk 4 van deze zienswijzennota.

19.20 Artikel 3: ruime begrippen

Volstaan wordt hier te verwijzen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Daaruit blijkt dat een aantal bestemmingen en functies nader is ingeperkt, zowel qua aard als omvang.

19.21 Artikel 3: geen beschermingsregeling watertoren

Hier zij verwezen naar het slot van paragraaf 3.4.2 van deze zienswijzennota.

19.22 Overige opmerkingen

Indiener gaat tamelijk gedetailleerd in op een aantal specifieke planregels. De gemeente merkte al eerder op dat bij het opstellen van de planregels getracht is zo veel mogelijk aan te

sluiten bij het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Maasboulevard', van juni 2013. Dit is gedaan om de uniformiteit van planregels te bevorderen, voor zover mogelijk.

Een aantal suggesties heeft de gemeente niettemin meegenomen in de definitieve planregels, zoals onder meer het achterwege laten van de bestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting' (artikel 10).

Zoals eerder opgemerkt is verder, soms om bestemmingsplan-technische redenen (bijv. m.b.t. de definities of bouw- en gebruiksregels), soms om inhoudelijk redenen (bijv. m.b.t. de bestemmingen en functies), een aantal planregels aangepast. Voor wat betreft deze wijzigingen van de planregels wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze zienswijzennota.

De opmerkingen aangaande de objectieve begrenzing van de wijzigingsregelingen worden door indiener niet nader onderbouwd. De gemeente deelt het standpunt van indiener in deze niet.

20. C.J. Blacquiere, Volgerland 4 te Zwijndrecht, mede namens

P.A. de Maa, Volgerland 1

F. Adams, Volgerland 2

J. Houtman, Volgerland 3

M. Vogelaar, Volgerland 5

J.P. Beekman, Volgerland 6

C.P. Hoogvliet, Volgerland 7

H. Bosch, Volgerland 8

20.1 Aantasting omgeving en monument

De voorgestelde plannen aan de watertoren en de omgeving vindt men bijzonder teleurstellend. De watertoren is een van de weinige Rijksmonumenten die Zwijndrecht bezit. Tevens staat de toren in een prachtige ruime omgeving, wat dit monument extra bijzonder maakt. Men zou het zeer betreuren als deze beeldbepalende toren met een ouderdom van ruim honderd jaar opgeofferd gaat worden aan de commercie.

20.2 Functie horeca

Het zou erg jammer zijn als dit monument een herbestemming krijgt als b.v. een horeca-onderneming, terwijl er op korte afstand een flink aantal restaurants aanwezig is.

Gemeentelijke reactie

20.1 Aantasting omgeving en monument

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota. In genoemde paragraaf wordt ook ingegaan op de achtergronden van de herontwikkeling. De gemeente ziet de herontwikkeling van de watertoren niet als een opoffering ten bate van de commercie. Met de herontwikkeling is juist het voortbestaan van de watertoren gegarandeerd, krijgt het een nieuwe functie en gaat het (weer) onderdeel uitmaken van de woon- en leefomgeving ter plaatse en in de bredere omgeving.

20.2 Functie horeca

Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt allereerst verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Zoals uit deze zienswijzennota en de toelichting op het bestemmingsplan blijkt, is beoogd met de watertoren en de nieuwbouw aan de voet van de toren meerdere functies mogelijk te maken. Een combinatie van functies met onder meer horeca (en dus: niet alleen horeca). Door ruimte te geven aan meerdere functies ontstaan er meer mogelijkheden voor het exploitabel maken van het plan.

21. H.M. Kok – Karstens, Oosterschelde 15 te Zwijndrecht

21.1 Brief

Op 21 augustus 2014 is mede namens 29 andere omwonenden een brief verzonden aan de gemeente, waar geen reactie op is gegeven. Deze brief is uiteindelijk beschouwd als een 'zienswijze'. Indiener is verbaasd over deze handelwijze.

21.2 Eerdere bezwaren

Gelet op de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan blijkt dat niet op enigerlei wijze rekening is gehouden met de knelpunten in bovengenoemde brief en met de genoemde bezwaren, die geuit zijn op de informatieavond van 11 juli 2014.

Indiener zet vraagtekens bij de rol van de gemeente bij genoemde informatieavond en bij de rol van Legalexion bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

21.3 Functies en bestemmingen

Het nieuwe bestemmingsplan laat vele functies en bestemmingen toe, waarvan vervolgens onduidelijk is welke uiteindelijk zullen worden gerealiseerd. Voorts wordt onvoldoende gemotiveerd of deze functies passend zijn in de woonomgeving.

21.4 Belangen omwonenden

Er wordt enkel ingegaan op de passendheid binnen de diverse beleidsdocumenten, zonder dat er met de belangen van omwonenden rekening is gehouden. Problemen worden verwacht vanwege geluidsoverlast en vanwege verkeer (ontsluiting) en parkeren. Dit terwijl de betreffende woonwijk als een 'oase van rust' wordt beschouwd.

21.5 Haalbaarheid van het plan

Indiener zet vraagtekens bij de haalbaarheid van het plan, met name voor wat betreft:

- de verkoopbaarheid van de woningen
- de bouw van kantoren
- de bouw van een theater

21.6 Uitzicht en privacy

Voorts stelt indiener dat vanwege het plan het uitzicht en de privacy zullen worden aangetast.

21.7 Status gebied

Er wordt ongemotiveerd aangenomen dat de gronden rond de watertoren zullen worden gewijzigd in grondwaterbeschermingsgebied. Ook wordt er zonder meer van uitgegaan dat er een ontheffing zal worden verleend door de provincie.

21.8 Bodem

Indiener zet vraagtekens bij de sanering van de vervuilde grond op het terrein. Alleen wordt vermeld dat de grond wordt gesaneerd, niet door wie of op welke wijze en evenmin wie de kosten van de sanering op zich neemt.

Gemeentelijke reactie

21.1 Brief

Wat betreft de bestemmingsplanprocedure (inspraak, publicaties en stukken) wordt allereerst verwezen naar paragraaf 3.5 van deze zienswijzennota. De gemeente is van mening dat de doorlopen procedure juridisch juist is. Hoewel het uiteraard een ieder vrij staat om voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan schriftelijk te reageren, ziet de gemeente niet in waarom de betreffende brief van indieners niet als premature zienswijze mag worden beschouwd nu kort daarop het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd.

21.2 Eerdere bezwaren

Voor wat betreft de verwerking van de inbreng vanuit de informatieavond en toegezonden brief het volgende. In paragraaf 3.5.2.1 is ingegaan op het verschil tussen het planologisch mogelijk maken van het plan en de stedenbouwkundige invulling daarvan. De aanpassing van het stedenbouwkundige plan hoeft geen directe gevolgen te hebben voor bijvoorbeeld de planregels. Denk bijvoorbeeld aan het laten vervallen van de glazen optopping. Zelfs binnen het voorheen geldende bestemmingsplan 'Maasboulevard' was het planologisch mogelijk om de watertoren te voorzien van een optopping, gelet op de toegestane hoogte. Dit zij genoemd als voorbeeld waaruit blijkt dat juist wel rekening gehouden is met de eerder geuite bezwaren van omwonenden, maar dat wellicht niet zichtbaar is in de planregels.

Tijdens de informatieavond van 11 juli 2014 waren wel enkele ambtenaren van de gemeente aanwezig. De doelstelling van de avond was echter slechts om vanuit de ontwikkelaar het plan toe te lichten, alsmede de reacties te beluisteren vanuit de omgeving. Nog niet was beoogd een toelichting te geven op de vervolgprocedures.

Wat betreft de rol van Legalexion kan het volgende worden opgemerkt. Het is niet ongebruikelijk dat de private partij die een ruimtelijke initiatief ontwikkelt, waarbij er een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, zelf de inhoud van het betreffende bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken aanlevert. Daarvoor heeft de ontwikkelaar Legalexion ingeschakeld. Uiteraard dient de gemeente de inhoud van de betreffende stukken te toetsen en uiteindelijk te kunnen onderschrijven. De gemeente is van mening dat hier geen sprake is van een ongeoorloofde belangenverstrengeling.

21.3 Functies en bestemmingen

Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Welke functies uiteindelijk zullen worden gerealiseerd, ligt inderdaad nog niet vast. Er is bewust gekozen voor de bestemming 'gemengd', om meerdere opties open te houden en ook om ruimte te bieden aan een combinatie van functies. Vervolgens is voor wat betreft de maximaal (belastende) invulling van de bestemming beoordeeld in hoeverre nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving. Daarvoor zij verder verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijze.

21.4 Belangen omwonenden

De gemeente deelt niet het standpunt dat enkel is beoordeeld of het plan past binnen de van toepassing zijnde beleidsdocumenten. Overigens beschouwt de gemeente dat passendheid binnen bestaand beleid wel als zeer belangrijk, ook om te beoordelen of het plan past binnen de betreffende woon- en leefomgeving.

Uit de toelichting op het bestemmingsplan, alsmede uit hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota en de daaruit voortvloeiende aanpassingen op het ontwerp-bestemmingsplan, blijkt naar de mening van de gemeente dat voldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Wat betreft verkeer en parkeren wordt in dit kader specifiek verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden, en de nadere inperkingen daarvan, wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. En wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt specifiek verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

21.5 Haalbaarheid van het plan

Bij het verlenen van medewerking aan een herontwikkelingsplan dient ook de haalbaarheid ervan beoordeeld te worden. Voorkomen moet immers worden dat voor leegstand wordt gebouwd. Ook bij dit plan is daar nadrukkelijk naar gekeken. In reactie op de opmerkingen van indiener het volgende.

Voor wat betreft de woningen wordt allereerst verwezen naar hetgeen daarover staat vermeld in paragraaf 3.4.3 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Daar wordt opgemerkt dat er juist behoefte bestaat aan meer luxe woningen, in een hoger prijssegment. Daar vallen de nieuw te bouwen woningen onder.

De gemeente denkt dat hier wel degelijk behoefte aan bestaat. Vanuit de ontwikkelaar begrijpt de gemeente inmiddels dat zich meerdere geïnteresseerden hebben gemeld die in aanmerking willen komen voor de koop van de betreffende woningen.

Wat betreft de bouw van kantoren wijst de gemeente er allereerst op dat het hier gaat om 'kantoren, zonder baliefunctie'. Het is de bedoeling ruimte te bieden voor 'het nieuwe werken' (kantoren 3.0). Het betreft de moderne kantoorvariant met een flexibele werkomgeving welke door tijd- en plaatsonafhankelijk werken is ontstaan en waar interdisciplinair gewerkt kan worden, en dus zonder overwegende publieksfunctie. Voorts wordt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan het aantal toegestane vierkante meters bvo beperkt tot 1.000. Met deze maximering wordt mede tot uitdrukking gebracht dat het hier vanuit de Verordening Ruimte 2014 (van de provincie Zuid-Holland) om 'kleinschalige zelfstandige kantoren' gaat. Naar het oordeel van de gemeente past deze kantoorvariant binnen deze moderne tijd, en is deze ook uniek binnen de gemeente Zwijndrecht (verwezen zij naar paragraaf 3.2.2.1 van deze zienswijzennota). Daarbij wordt opgemerkt met het herontwikkelingsplan juist is beoogd om met de herbestemming van de watertoren en de nieuwbouw aan de voet van de toren meerdere functies mogelijk te maken. Niet alleen voor kantoor of theater. Er is enkel aangegeven dat het gebouw eventueel mede gebruikt kan worden voor een theateroptreden. Door ruimte te geven aan meerdere functies ontstaan er meer mogelijkheden voor het exploitabel maken van het plan.

De gemeente beschouwt de herontwikkeling als een uniek concept binnen Zwijndrecht. De monumentale watertoren gaat middels een herbestemming weer onderdeel uitmaken van de samenleving, van de woon- en werkomgeving ter plaatse. In combinatie met de multifunctionele nieuwbouw aan de voet van de toren, verwacht de gemeente dat het plan wel degelijk haalbaar is en deelt het standpunt van indiener derhalve niet.

21.6 Uitzicht en privacy

Wat betreft de aantasting van uitzicht en privacy wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota.

21.7 Status gebied

Voor de feitelijke realisatie van het herontwikkelingsplan zal de huidige status van het terrein als 'waterwingebied' worden gewijzigd in 'grondwaterbeschermingsgebied'.

Om deze verandering mogelijk te maken, is medewerking van Drinkwaterleidingbedrijf OASEN nodig. De provincie Zuid-Holland is bevoegd gezag, aangaande de status van 'waterwingebied' en / of 'grondwaterbeschermingsgebied'.

OASEN heeft toegezegd alle medewerking te willen verlenen voor de betreffende statuswijziging. Op verzoek van de provincie heeft OASEN daartoe zelf een tweetal verzoeken ingediend bij de provincie, tot wijziging van de drinkwateronttrekingsvergunning en tot wijziging van de status van het gebied naar 'grondwaterbeschermingsgebied'. Ook de provincie heeft toegezegd medewerking te zullen verlenen voor de wijziging van de status van het gebied.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat er vanuit mag worden gegaan dat de statuswijziging uiteindelijk tot stand zal worden gebracht en dit geen belemmering zal vormen voor de feitelijke uitvoerbaarheid van het plan. De wijziging van 'waterwingebied' naar 'grondwaterbeschermingsgebied' geschiedt via een eerstvolgende aanpassing van de Provinciale Milieuverordening. Wanneer die plaatsvindt, is afhankelijk van de besluitvorming van de provincie.

Het verlenen van de ontheffing waar indiener op doelt, is eerst aan de orde wanneer er daadwerkelijk bouwactiviteiten zullen gaan plaatsvinden. De ontheffingsprocedure is van belang om te beoordelen of bij de nieuwbouw geen verontreinigende materialen worden gebruikt die schadelijk zijn voor de gronden, en om te beoordelen of tijdens de bouw de grond geroerd wordt op een wijze die schadelijk is voor het grondwaterbeschermingsgebied. Dan gaat het dus niet (meer) over de planologische inpassing van het herontwikkelingsplan.

De gemeente heeft geen reden om op voorhand aan te nemen dat deze ontheffing, al dan niet onder door de provincie te stellen voorwaarden, niet zou kunnen worden verleend. Hierover is reeds contact geweest met de provincie.

21.8 Bodem

Paragraaf 4.8 van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan bevat een uiteenzetting over bodem. Wat betreft de sanering is aangegeven dat uit onderzoek blijkt dat kan worden volstaan met een zogenaamde BUS-melding, hetgeen doorgaans duidt op een standaard verontreinigingsgeval. De initiatiefnemer/ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het saneren van de gronden. De kosten voor de sanering komen dan ook voor rekening van de ontwikkelaar. Niet wordt verwacht dat de sanering een belemmering zal vormen voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

22. R. en M. van Rhoon, Westerschelde 12 te Zwijndrecht

22.1 Verkeer en parkeren/overlast

Er wordt veel overlast verwacht vanwege de toename van verkeer en vanwege het gebruikmaken van de voorzieningen die rondom de toren worden gebouwd.

22.2 Privacy

De herontwikkeling zal ook gevolgen hebben voor de privacy en de rust in de woonwijk.

Gemeentelijke reactie

22.1 Verkeer en parkeren/overlast

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

22.2 Privacy

Wat betreft de aantasting van uitzicht en privacy wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota.

23. Drinkwaterleidingbedrijf OASEN, Nieuwe Gouwe O.Z. 3 te Gouda

23.1 Brief

Indiener wijst erop dat de opmerkingen uit de op 8 september 2014 verzonden brief niet zijn meegenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

23.2 Drinkwaterleidingen

Binnen het plangebied lopen diverse drinkwaterleidingen. Verzocht wordt om rekening te houden met de terreinleidingen en de koppelleiding Evides-Oasen binnen het gebied. Daarbij wordt ook geattendeerd op de strookbreedte die behoort bij de langs de bebouwing lopende leiding. Deze strookbreedte is van groot belang en dient dan ook expliciet bestemd te worden als 'Drinkwatervoorzieningen'.

23.3 Waterwingebied

Het gehele plangebied ligt binnen de bestemming waterwingebied. Momenteel vindt correspondentie plaats tussen Oasen en de provincie Zuid-Holland om het plangebied te wijzigen naar grondwaterbeschermingsgebied. Dat moet echter nog door de provincie goedgekeurd worden.

23.4 Parkeerplaatsen Ringdijk

Indiener wijst erop dat er tussen OASEN en ISA Beheer BV nog overeenstemming moet worden bereikt over de voorwaarden van overdracht van de gronden waarop de parkeerplaatsen aan de Ringdijk zijn gepland.

23.5 Westerschelde

In tegenstelling tot het concept is er in het ontwerp-bestemmingsplan een kaart bijgevoegd waarop de Westerschelde ogenschijnlijk als openbare weg is aangegeven. Dat lijkt indiener niet de bedoeling.

23.6 Geluid

Er wordt een aantal milieuaspecten genoemd in het ontwerpbestemmingsplan. Echter niet de geluidseffecten die van het drinkwaterzuiveringsstation en het drinkwaterpompstation uit kunnen gaan. Indiener zou graag die aspecten ook meegewogen zien om te voorkomen dat ze in haar bedrijfsvoering beperkt wordt door de bebouwing van het aangrenzende terrein.

Gemeentelijke reactie

23.1 Brief

De gemeente erkent dat de opmerkingen uit de brief van 8 september 2014 niet meer konden worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan, nu de voorbereiding ervan reeds zover was gevorderd dat kort daarna, op 11 september 2014, het ontwerp reeds ter inzage is gelegd.

23.2 Drinkwaterleidingen

Bij het ontwerp van de stedenbouwkundige opzet van het plan heeft de ontwikkelaar nadrukkelijk rekening gehouden met de diverse terreinleidingen en de koppelleiding Evides – Oasen. Op de verbeelding is daartoe op sommige gedeelten een speciale bouwaanduiding aangebracht alsmede een speciale leidingenstrook.

De gemeente is van mening dat op die manier de belangen van indiener met betrekking tot de leidingen voldoende gewaarborgd is.

23.3 Waterwingebied

Voor de feitelijke realisatie van het herontwikkelingsplan zal de huidige status van het terrein als 'waterwingebied' worden gewijzigd in 'grondwaterbeschermingsgebied'. Om deze verandering mogelijk te maken, is medewerking van indiener nodig.

De provincie Zuid-Holland is bevoegd gezag, aangaande de status van 'waterwingebied' en / of 'grondwaterbeschermingsgebied'. Indiener heeft inmiddels toegezegd alle medewerking te willen verlenen voor de betreffende statuswijziging. Op verzoek van de provincie heeft indiener daartoe zelf een tweetal verzoeken ingediend bij de provincie, tot wijziging van de drinkwateronttrekkingsvergunning en tot wijziging van de status van het gebied naar 'grondwaterbeschermingsgebied'. Ook de provincie heeft toegezegd medewerking te zullen verlenen voor de wijziging van de status van het gebied.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat er vanuit mag worden gegaan dat de statuswijziging uiteindelijk tot stand zal worden gebracht en dit geen belemmering zal vormen voor de feitelijke uitvoerbaarheid van het plan. De wijziging van 'waterwingebied' naar 'grondwaterbeschermingsgebied' geschiedt via een eerstvolgende aanpassing van de Provinciale Milieuvordering. Wanneer die plaatsvindt, is afhankelijk van de besluitvorming van de provincie.

23.4 Parkeerplaatsen Ringdijk

De gemeente heeft inmiddels begrepen dat er tussen indiener en ISA Beheer BV overeenstemming is bereikt over het gebruik van de gronden aan de Ringdijk ten behoeve van een parkeerplaats.

23.5 Westerschelde

Indiener wijst hier op de aanduiding 'Westerschelde' op de topografische ondergrond van de verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl op het terrein van indiener. Ter hoogte van de inrit van het terrein van indiener en ten zuiden verderop staat de naam 'Westerschelde'. De gemeente merkt op dat het hier om een kennelijke vergissing gaat die overigens geen juridische betekenis heeft en ook buiten het plangebied valt van de '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren'. De Westerschelde betreft enkel de weg waar ook de Delta, Volkerak en Krammer op aansluiten. Het plangebied, en dus de in / uitrit van het watertorenterrein, wordt direct ontsloten via 'die' Westerschelde en verloopt dus niet via het terrein van indiener.

De gemeente tekent hierbij aan dat bij het uitvoeren van de diverse onderzoeken overigens steeds is uitgegaan van de (enige) juiste Westerschelde.

23.6 Geluid

Naar aanleiding van dit onderwerp heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid één en ander nader onderzocht, hetgeen leidde tot de volgende overwegingen.

In het projectplan voor het opstellen van het milieuadvies voor de planontwikkelingen rondom de Watertoren is onderzocht of de afstand tussen milieubelastende activiteiten in en om het plangebied in relatie tot de (nieuwe) woningen zodanig is dat er sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat en omgekeerd, dat de nieuwe woningen niet de bedrijfsvoering van reeds aanwezig bedrijven gaat belemmeren. In het milieuadvies is geconcludeerd dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. Specifiek voor het drinkwaterdistributiebedrijf Oasen geldt daarbij het volgende.

Oasen beschikte in het verleden over een milieuvergunning: deze vergunning is in 2009 op verzoek van indiener ingetrokken, omdat er ter plaatse geen sprake meer was van drinkwaterzuivering maar enkel van opslag en distributie van drinkwater. Het bedrijf kwam daarmee te vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Gezien het vermogen van de aanwezige elektrische pompen is het bedrijf te classificeren als een milieucategorie 2 bedrijf. Een aantal bedrijfsgebouwen is de laatste jaren afgebroken. Voor zover bekend is er op het perceel alleen nog een reservoirgebouw en een pompgebouw aanwezig. De pompen in dit gebouw bevinden zich ondergronds. Voor de grootte en ligging van het bedrijfsperceel is voor beoordeling van de oude situatie uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan en voor de nieuwe situatie van onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Indiener heeft bij de Omgevingsdienst nog geen melding ingediend voor een verkleining en gewijzigde indeling van het bedrijfsperceel en eventuele andere bedrijfswijzigingen.

Aan de hand van bovenstaande en de overige beschikbare gegevens kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- aan de richtafstand van 10 meter voor een milieucategorie 2 bedrijf (uit de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering') ten opzichte van woningen, uitgaande van een gemengd gebied, wordt voldaan;
- de kleinste afstand tussen de bestaande woningen en het perceel van Oasen in de oude situatie is veel minder dan de kleinste afstand tussen de nieuwe woningen en het perceel van Oasen in de nieuwe situatie (2,5 respectievelijk 11 meter);
- de afstand van het pompgebouw en de bestaande woningen en de afstand tussen het pompgebouw en de nieuwe woonbestemming is ongeveer gelijk (circa 36 meter);
- binnen het bedrijf vindt alleen nog opslag en distributie van gezuiverd drinkwater plaats; het uitvoeren van andere bedrijfsactiviteiten dan drinkwaterdistributiebedrijf laat het bestemmingsplan niet toe.

Gezien bovengenoemde punten ziet de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen aanleiding om te veronderstellen dat het bedrijf van indiener door de nieuw geplande woningen extra beperkt wordt in haar bedrijfsvoering. De gemeente kan zich vinden in deze overwegingen van de Omgevingsdienst.

24. D. Hardenbol, Oosterschelde 20 te Zwijndrecht

24.1 Geluidsoverlast

Indiener wenst geen zware horeca vanwege te verwachten geluidsoverlast voor de woonwijk.

24.2 Verkeer en parkeren

De Westerschelde is als ontsluiting ongeschikt. De herontwikkeling dient zelf te voorzien in eigen parkeerplaatsen. De woonwijk kent nu al een parkeerprobleem.

24.3 Alternatief

Indiener stelt een alternatief plan voor.

Gemeentelijke reactie

24.1 Geluidsoverlast

Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

24.2 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

24.3 Alternatief

Voor het ontwerp van het herontwikkelingsplan zijn diverse alternatieven onderzocht. Bepalend voor de opzet van het plan is het verloop van aanwezige (drink)waterleidingen. Boven betreffende leidingen mag niet worden gebouwd. De gemeente kan dan ook niet meegaan in het voorgestelde alternatief.

25. Erfgoedvereniging Bond Heemschut, Diepenbrocklaan 17 te Leidschendam

25.1 Aantasting monument

De bijzondere kwaliteiten van de watertoren door dit plan teniet worden gedaan en de watertoren hiermee haar cultuurhistorische monumentale waarde verliest.

25.2 Verstening groene setting

Daarnaast blijkt dat het bestemmingsplan een vrijwel gehele verstening van de van oorsprong groene landschappelijke setting van de watertoren aan de rivier mogelijk maakt. Eén van de laatste groene gebieden die Zwijndrecht heeft aan de oever van de rivier tegenover Dordrecht.

25.3 Oneffenheden

Indiener noemt twee verschillen tussen de verbeelding (behorende bij de bestemmingsregels) en het schetsontwerp, met betrekking tot de hoogte van de watertoren en met betrekking tot het aantal verdiepingen.

Gemeentelijke reactie

25.1 Aantasting monument

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

25.2 Verstening groene setting

De gemeente merkt op dat het een misvatting is dat het huidige gebied als (waardevol) 'groen' moet worden beschouwd. Binnen het voorheen geldende bestemmingsplan 'Maasboulevard' van juni 2013 had het grootste deel van het plangebied de bestemming 'Bedrijven'. Het nu aanwezige groen (bossage) zullen verdwijnen. Omdat het hier niet om beschermd 'groen' gaat, weegt het belang van het verdwijnen van dit groen niet op tegen de herontwikkeling van de watertoren en het omliggende terrein.

25.3 Oneffenheden

De gemeente merkt op dat de bestaande watertoren op dit moment een hoogte heeft van bijna 36 meter, exclusief de piek die een hoogte heeft van 6 meter. De piek kan echter als 'ondergeschikt bouwdeel' worden beschouwd. In het aangepaste plan krijgt de watertoren een optopping van slechts 0,75 meter. Dat betekent dat in het vastgestelde bestemmingsplan de (planologische) hoogte weer kon worden teruggebracht tot 41 meter. Dezelfde hoogte als in het vorige bestemmingsplan 'Maasboulevard'. Daarin vindt er dus geen verandering plaats ten opzichte van de situatie onder het oude bestemmingsplan. Wat betreft het aantal bouwlagen wijst de gemeente erop in het vastgestelde bestemmingsplan het aantal bouwlagen nu is gemaximeerd op 2, voor wat betreft de bebouwing aan de voet van de toren.

26. C.J. van den Broek, Krammer 1 te Zwijndrecht

Verkeer en parkeren / overlast

Indiener vreest de toenemende verkeersintensiteit aan de Westerschelde hetgeen de woonsituatie niet ten goede zal komen in de rustige woonwijk. Tevens is de verkeersveiligheid in het geding. Er ligt immers een fietspad aan de Ringdijk welke bij de in-uitrit aan de Westerschelde ophoudt waarna fietsers moeten kiezen om hun weg te vervolgen op de Krammer of de Ringdijk. Ook zal de parkeerdruk en geluidsoverlast in de wijk enorm toenemen.

Gemeentelijke reactie

Verkeer en parkeren / overlast

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

27. J. van den Ham en A. van den Ham – Pelikaan, Oosterschelde 19

27.1 Aansluiting zienswijze 'Balkengat'

De inhoud van de zienswijze van het 'Balkengat' wordt mede onderschreven.

27.2 Informatieverstrekking

Indiener vraagt om een serieuze behandeling van de ingebrachte zienswijzen. Opgemerkt wordt dat informatieavond niet is beleefd als een uitvoerige informatie en of inspraak bijeenkomst.

27.3 Ontwerp plan

Indiener is van mening dat het plan eenzijdig en weinig kritisch wordt belicht, alsof er vanuit de bestuurlijke instanties van de gemeente er geen richtlijnen zijn en visie is. Indiener zou dit juist verwachten nu hier sprake is van een Rijksmonument. Het architectonische erfgoed van de watertoren wordt met deze verbouwing verkwanseld.

Als enig rijksmonument in Zwijndrecht wordt de watertoren, als deze plannen doorgaan, veranderd in een gedrocht.

27.4 Parkeren en verkeer / overlast

Het plan voorziet in te weinig parkeerplaatsen. Verwacht wordt dat dit zal resulteren in een verstoring van de rust in de wijk en de problematiek van geluidsoverlast, gebrek aan parkeerruimte en verdere overlast door de voorziene activiteiten c.q. bedrijfsvoering, waarbij de verkeersveiligheid door de verhoogde aantallen verkeersbewegingen op de Westerschelde nadelig zal worden beïnvloed.

27.5 Waarde woning

De herontwikkeling kan negatieve gevolgen hebben voor de WOZ-waarde van de woningen in de wijk.

Gemeentelijke reactie

27.1 Aansluiting zienswijze bewonersvereniging 'Balkengat

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze zoals ingediend namens bewonersvereniging 'Balkengat', hierboven (onder zienswijze nummer 2).

27.2 Informatieverstrekking

Wat betreft de bestemmingsplanprocedure (waaronder 'inspraak') wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van deze zienswijzennota. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente er uiteraard naar streeft om de ingediende zienswijzen zo goed mogelijk te beantwoorden, waarbij alle betrokken belangen worden afgewogen.

Ten aanzien van de informatieavond van 11 juli 2014 wordt opgemerkt dat de bedoeling daarvan was om vanuit de ontwikkelaar het plan toe te lichten alsmede de reacties te peilen vanuit de omgeving. Kennelijk lagen de verwachtingen van indiener m.b.t. de betreffende avond hoger. Uit de avond, waarbij overigens eveneens een aantal gemeenteambtenaren aanwezig waren, is gebleken dat de reacties op het plan zowel positief als negatief zijn. De gemeente merkt in dit kader op dat het onmogelijk blijkt om aan alle reacties gehoor te geven, door het plan op bepaalde punten aan te passen. Desalniettemin is het plan op onderdelen wel aangepast naar aanleiding van de vele reacties, bijvoorbeeld wat betreft het laten vervallen van de 'glazen optopping'.

Ook is gehoor gegeven aan de roep om een verkeersstudie te laten uitvoeren. De gemeente is van mening dat voldoende aandacht is en wordt geschonken aan de reacties en de zienswijzen van omwonenden.

27.3 Ontwerp plan

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

27.4 Parkeren en verkeer / overlast

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

27.5 Waarde woning

Of herontwikkeling van het watertorenterrein uiteindelijk tot een verlaging van de WOZ-waarde van de omliggende woningen zal leiden, komt niet aan de orde in deze bestemmingsplanprocedure. Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een tegemoetkoming te vragen in eventueel geleden planschade. In dat kader komt een mogelijke waardedaling van de woning aan de orde.

28. H. Op den Brouw, Westerschelde 14 te Zwijndrecht

28.1 4 of 8 woningen

In het plan wordt melding gemaakt van vier nieuw te bouwen woning (waarmee ook de parkeer berekening wordt gemaakt) terwijl er in sommige schetsen reeds 8 worden ingetekend.

28.2 Parkeren

Indiener is van mening dat van verkeerde aannames is uitgegaan wat betreft parkeren en verwacht parkeeroverlast. Bovendien is het niet realistisch dat de parkeerplaats aan de Ringdijk gebruikt zal worden voor bezoekers van het watertorenterrein.

28.3 Aantasting monument en privacy

Door de 'glazen optopping' en de vluchtrap aan de zijkant wordt de monumentale waarde van de watertoren aangetast. Bovendien vermindert de optopping de privacy en het uitzicht van omwonenden.

28.4 Leegstand

Indiener vraagt zich af of er wel behoefte bestaat aan de betreffende functies. Hij vreest dat er uiteindelijk gebouwd wordt voor leegstand.

28.5 Informatieavond

Onduidelijk is op welke wijze de inbreng vanuit de informatieavond van 11 juli 2014 is verwerkt.

Gemeentelijke reactie

28.1 4 of 8 woningen

Het plan maakt de bouw van 4 woningen mogelijk via een directe positieve woonbestemming. Vervolgens is ten oosten van de 4 woningen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aldaar in de toekomst 4 woningen te realiseren.

De verbeelding is hierin juridisch bindend. In totaal zijn in de benodigde onderzoeken wel steeds 8 woningen meegenomen.

28.2 Parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

De gemeente deelt voorts niet het standpunt van indiener dat het parkeerterrein aan de Ringdijk niet zal gaan worden gebruikt. Met een goede verkeersbordaanduiding en de directe ligging aan de Ringdijk is het juist de verwachting dat ook van dit parkeerterrein gebruik gemaakt zal gaan worden.

28.3 Aantasting monument en privacy

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota. Wat betreft de aantasting van uitzicht en privacy wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota.

28.4 Leegstand

Bij het verlenen van medewerking aan een herontwikkelingsplan dient ook de haalbaarheid ervan beoordeeld te worden. Voorkomen moet worden dat voor leegstand wordt gebouwd. Ook bij dit plan is daar nadrukkelijk naar gekeken. In reactie op de opmerkingen van indiener het volgende.

Allereerst wijst de gemeente erop dat er op dit moment in wezen al sprake is van leegstand, namelijk van de watertoren zelf. Ook het omliggende terrein ligt er braak en ongebruikt bij.

Dat is een belangrijk gegeven. Wanneer daar niets mee gebeurt, verslechtert de toestand van de watertoren en de omliggende omgeving snel.

Het doel van dit herontwikkelingsplan is om deze monumentale watertoren nieuw leven in te blazen en een nieuwe bestemming te geven. Met het plan is beoogd een multifunctioneel trefpunt te realiseren op een bijzondere locatie, waar voor diverse disciplines, functies en bestemmingen huisvesting wordt geboden, in de context van een historische watertoren. Het is een trend van de laatste jaren dat oude historische gebouwen (fabrieken, scholen, et cetera) in gebruik worden genomen, niet door één gebruiker, maar door diverse gebruikers die daarin al dan niet interdisciplinair (samen)werken. Gelet op onder meer het toenemend aantal ZZP'ers (zelfstandigen zonder personeel), op de flexibele en digitale wijze van werken, de toename van maatschappelijke en culturele verbanden, en op de behoefte aan het behoud van historisch erfgoed, lukt het om dergelijke initiatieven, veelal in een combinatie met horeca, te doen slagen. Een soortgelijk concept wordt hier ook toegepast.

Ofwel: Een historische locatie met een monumentale watertoren met aan de voet ervan nieuwbouw, welke gebruikt kan worden als trouwlocatie, als vergaderlocatie, als kantoorruimte voor flexwerkers ('kantoren 3.0'), als gelegenheid voor het houden van een expositie of voor het uitvoeren van een première, in combinatie met horeca waar ook recreanten van kunnen profiteren. In paragraaf 2.2.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en in paragraaf 3.2 van deze nota is uitgebreider ingegaan op de bestemming, waarnaar ook zij verwezen.

De gemeente beschouwd dit project als uniek in Zwijndrecht, vanwege de combinatie 'oud' (de watertoren) en 'nieuw' (de nieuwbouw), vanwege de ligging aan de rivier Oude Maas, en vanwege de diverse gebruiksmogelijkheden die worden gecreëerd middels dit plan. Er is geen gebouw binnen de gemeente Zwijndrecht die deze kenmerken bezit. Het plan heeft een toegevoegde waarde voor Zwijndrecht. De monumentale watertoren gaat middels een herbestemming weer onderdeel uitmaken van de samenleving, van de woon- en werkomgeving ter plaatse. In combinatie met de multifunctionele nieuwbouw aan de voet van de toren verwacht de gemeente dat het plan wel degelijk haalbaar is en deelt zij het standpunt van indiener derhalve niet.

Specifieker ten aanzien van de woningen en kantoren wordt nog het volgende opgemerkt. Voor wat betreft de woningen wordt allereerst verwezen naar hetgeen daarover staat vermeld in paragraaf 3.4.3 van de toelichting op het bestemmingsplan. Daar wordt opgemerkt dat er juist behoefte bestaat aan meer luxe woningen, in een hoger prijssegment. Daar vallen de nieuw te bouwen woningen onder. De gemeente denkt dat hier wel degelijk behoefte aan bestaat. Vanuit de ontwikkelaar begrijpt de gemeente inmiddels dat zich meerdere geïnteresseerden hebben gemeld die in aanmerking willen komen voor de koop van de betreffende woningen.

Wat betreft de bouw van kantoren wijst de gemeente er allereerst op dat het hier gaat om 'kantoren, zonder baliefunctie'. Het is de bedoeling ruimte te bieden voor 'het nieuwe werken' (kantoren 3.0). Het betreft de moderne kantoorvariant met een flexibele werkomgeving welke door tijd- en plaatsafhankelijk werken is ontstaan en waar interdisciplinair gewerkt kan worden, en dus zonder overwegende publieksfunctie. Voorts wordt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan het aantal toegestane vierkante meters bvo beperkt tot 1.000. Met deze maximering wordt mede tot uitdrukking gebracht dat het hier vanuit de Verordening Ruimte 2014 (van de provincie Zuid-Holland) om 'kleinschalige zelfstandige kantoren' gaat. Naar het oordeel van de gemeente past deze kantoorvariant binnen deze moderne tijd en is deze ook uniek binnen de gemeente Zwijndrecht (verwezen zij naar paragraaf 3.2.2.1 van deze zienswijzennota). Daarbij wordt opgemerkt met het herontwikkelingsplan juist is beoogd om met de herbestemming van de watertoren en de nieuwbouw aan de voet van de toren meerdere functies mogelijk te maken. Niet alleen voor kantoor of theater. Er is enkel aangegeven dat het gebouw eventueel mede gebruikt kan worden voor een theateroptreden.

Door ruimte te geven aan meerdere functies ontstaan er juist meer mogelijkheden voor het exploitabel maken van het plan, hetgeen de haalbaarheid ervan verhoogt.

28.5 Informatieavond

Voor wat betreft de verwerking van de inbreng vanuit de informatieavond en toegezonden brief het volgende. In paragraaf 3.5.2.1 is ingegaan op het verschil tussen het planologisch mogelijk maken van het plan en de stedenbouwkundige invulling daarvan. De aanpassing van het stedenbouwkundige plan hoeft geen directe gevolgen te hebben voor bijvoorbeeld de planregels. Denk bijvoorbeeld aan het laten vervallen van de glazen optopping. Zelfs binnen het voorheen geldende bestemmingsplan 'Maasboulevard' was het planologisch mogelijk om de watertoren te voorzien van een optopping, gelet op de toegestane hoogte. Dit zij genoemd als voorbeeld waaruit blijkt dat juist wel rekening gehouden is met de eerder geuite bezwaren van omwonenden, maar dat wellicht niet zichtbaar is in de planregels.

29. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens J. Bakker en H.M. Bakker, Oosterschelde 16 te Zwijndrecht

29.1 Aansluiting zienswijze 'Balkengat'

De inhoud van de zienswijze van het 'Balkengat' wordt mede onderschreven.

29.2 Strijd met rechtszekerheid

Het huidige bestemmingsplan Maasboulevard is van zeer recente datum. Cliënt vindt het in strijd met de rechtszekerheid om zo'n korte periode daarna een volledig andere invulling te geven aan het plangebied.

29.3 Maximale planologische invulling

Ten aanzien van de diverse aspecten die in het kader van de planvorming onderzocht moeten worden, wordt steeds uitgegaan van de inrichting van het plangebied en de (beoogde) bebouwing zoals deze de huidige exploitant van het plangebied voor ogen staat.

Dit is echter niet het juiste uitgangspunt. Gekeken moet worden naar de maximaal mogelijke planologische invulling. En op grond van die invulling ziet de situatie er heel anders uit.

29.4 Verkeer en parkeeronderzoek

Er ontbreekt een verkeersonderzoek. Er dient op grond van de maximale planologische invulling een gedegen verkeer- en parkeeronderzoek te worden uitgevoerd. In dat kader dient ook nader bekeken te worden in hoeverre de Westerschelde geschikt is als toegangsweg en hoe de maximale snelheid hier gegarandeerd kan worden (welke maatregelen denkt de gemeente daarvoor te nemen).

29.5 Onderzoeken

Bij de stukken die nu ter inzage liggen ontbreken een aantal essentiële onderzoeken. Het betreft de onderzoeken ten aanzien van de volgende aspecten: Flora en fauna, Luchtkwaliteit, Water, Parkeren, Verkeer.

Voor zover deze onderzoeken niet zijn uitgevoerd, is dat gezien het hierboven gestelde meer dan noodzakelijk aangezien de maximale planologische invulling van het bestemmingsplan van grote invloed is op de omgeving. Overigens waren de vier wel gepubliceerde onderzoeken elektronisch niet te raadplegen.

29.6 Partycentrum en overige functies

In de toelichting wordt opgemerkt dat er bewust geen disco of bardancing mogelijk wordt gemaakt. Echter, een partycentrum is op grond van de regels wel toegestaan. Indiener vraagt zich af wat het verschil is.

Indiener vraagt zich in het algemeen af of bij het opstellen van de regels rekening is gehouden met het beoogde gebruik.

29.7 Ontbreken belangenafweging

De betrokken belangen zijn onvoldoende afgewogen. De invloed op zijn woon- en leefgenot van dit bestemmingsplan in deze vorm is enorm. Gewezen wordt op aspecten met betrekking tot verkeers- en parkeeroverlast, met betrekking tot inbreuk op de privacy en met betrekking tot uitzicht.

29.8 Aanvulling zienswijze

Bodem

Indiener wijst op eerder bodemonderzoek, waaruit is gebleken dat er sprake is van meer zwaar vervuilde locaties binnen het plangebied dan uit het onderzoek van Tritium naar voren komt. Indiener vraagt zich af waarom hier niet dieper op in wordt gegaan. Welk eerder bodemonderzoek betreft het en hoe verhouden deze vervuilde locaties zich tot de haalbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van het aspect bodem?

Behoeft

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat er sprake is van een relatieve ondervertegenwoordiging van dienstverlenende bedrijvigheid is in Zwijndrecht. Naar de mening van indiener is juist sprake van leegstand van kantoorpanden in Zwijndrecht. Het is dan ook niet logisch om dit argument aan het plan ten grondslag te leggen en nog meer kantoorruimte te creëren boven de reeds bestaande leegstand.

Loop leidingen

Uit een vergelijking van de plankaarten van het huidige en nieuwe planologische regime blijkt dat er (water)leidingen op de tekening verschoven zijn waardoor het lijkt alsof deze niet aan de woningbouw in de weg staan. Welke verklaring kan hier voor gegeven worden? Indiener kan niet anders concluderen dan dat deze leidingen aan de realisatie van een deel van de bestemming wonen in de weg staan.

Gemeentelijke reactie

29.1 Aansluiting zienswijze bewonersvereniging 'Balkengat'

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze zoals ingediend namens bewonersvereniging 'Balkengat', hierboven (onder zienswijze nummer 2). Tevens wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op de onder nummer 14 ingediende zienswijzen.

29.2 Strijd met rechtszekerheid

Het is juist dat het bestemmingsplan 'Maasboulevard' van recente datum is. Er is echter geen rechtsregel die zich er tegen verzet om bij een nieuw ontwikkeling een recent vastgesteld bestemmingsplan te herzien. Dit betreft overigens een aanmerkelijk groter gebied dat het plangebied waar het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren'.

29.3 Maximale planologische invulling

Indiener stelt terecht dat ten aanzien van de onderzoeken steeds moet worden uitgegaan van de inrichting van het plangebied en de (beoogde) bebouwing zoals deze de huidige exploitant van het plangebied voor ogen staat.

Om die reden zijn nadere beperkingen aangebracht en zijn ook de onderzoeken daarop aangepast, voor zover noodzakelijk. Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verder verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota.

29.4 Verkeer en parkeeronderzoek

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

29.5 Onderzoeken

Voor wat betreft de procedure en publicaties van stukken wordt verwezen naar paragraaf 3.5.2.2 van deze zienswijzennota. Indiener is alsnog in kennis gesteld van de betreffende stukken en gelegenheid gegeven om daarop te reageren.

29.6 Partycentrum en overige functies

Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verder verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Daarin is te lezen dat de functie van 'partycentrum' zal komen te vervallen.

29.7 Ontbreken belangenafweging

De gemeente is met indiener van mening dat alle belangen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat goed moeten worden afgewogen. Reeds voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan heeft deze belangenafweging plaatsgevonden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn opnieuw de betrokken belangen afgewogen en zijn, zoals aangegeven, wijzigingen en beperkingen aangebracht op de bestemmingsregeling. Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verder verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota. Wat betreft de aantasting van uitzicht en privacy wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota. Betreffende paragrafen bevatten ook een nadere belangenafweging ten aanzien van de diverse aspecten.

29.8 Aanvulling zienswijze

Bodem

Naar het oordeel van de gemeente zijn er geen redenen om te twijfelen aan de juistheid van het rapport van Tritium d.d. 6 augustus 2014. Indiener wijst weliswaar op eerdere verontreinigingen, echter specificeert niet nader waar hij op doelt. In paragraaf 2.2 van het rapport van Tritium wordt een opsomming gegeven van de eerdere onderzoeken.

Inderdaad zijn destijds op deellocaties verontreinigingen geconstateerd, echter deze gaven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek of zijn reeds gesaneerd.

Gelet op het onderzoek van Tritium, alsmede op hetgeen hierover in paragraaf 4.8 van de toelichting op het bestemmingsplan is opgemerkt, is de gemeente van mening dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Behoefte

In paragraaf 3.1.4 van de toelichting op het bestemmingsplan is uitgebreid stilgestaan bij de onderbouwing van de behoefte aan het plan. Verder zij verwezen naar de reactie van de gemeente op zienswijze nummer 28 (onderdeel 28.4).

Loop leidingen

De constatering van indiener is juist. De dubbelbestemming van 'Leiding – Water' welke in het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' is opgenomen voor de hoofdwaterleiding welke onder het plangebied doorloopt, sluit niet aan op de dubbelbestemming in het bestemmingsplan 'Maasboulevard' uit 2013. De reden daarvan luidt als volgt.

Bij het tekenen van de verbeelding voor het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' is nauwkeurig gekeken naar de feitelijke ligging van alle aanwezige leidingen, en met name de hoofdwaterleiding. Het herontwikkelingsplan is voor een groot gedeelte ontworpen op basis van de aanwezige leidingen. Tijdens het ontwerp van de verbeelding bleek echter dat de dubbelbestemming 'Leiding – Water' in het vastgestelde bestemmingsplan 'Maasboulevard' uit 2013 niet op de juiste plaats was ingetekend. Zowel aan de zijde van het terrein van OASEN, als aan de zijde van de Oude Maas, sluit de dubbelbestemming 'Leiding – Water' niet aan op de feitelijke ligging van de drinkwaterleiding. Naar aanleiding daarvan moest een keuze worden gemaakt om bij het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' ofwel desalniettemin uit te gaan van de leiding zoals ingetekend in het bestemmingsplan 'Maasboulevard', ofwel uit te gaan van de werkelijke situatie.

Voor de gemeente stond buiten twijfel dat uitgegaan moet worden van de juiste feiten en dus van de juiste ligging van de betreffende drinkwaterleiding. Kortom: de wijze waarop de dubbelbestemming 'Leiding – Water' is ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' is juist.

De gemeente zal bij de herziening van het bestemmingsplan 'Maasboulevard' wat betreft de ligging van de dubbelbestemming 'Leiding – Water' overgaan tot het aanpassen van de verbeelding wat betreft de juiste ligging van de dubbelbestemming 'Leiding – Water'.

30. M.W. Ferwerda – van Stokrom, Oosterschelde 6 te Zwijndrecht

30.1 Aantasting monument

Indiener is van mening dat door de herontwikkelingsplan de monumentale watertoren wordt aangetast.

30.2 Verkeer en parkeren / overlast

De herontwikkeling zal voor veel overlast zorgen. Ook de wegen in de nabijgelegen wijk zijn ongeschikt. Bovendien zijn er nu reeds onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Gemeentelijke reactie

30.1 Aantasting monument

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota.

30.2 Verkeer en parkeren / overlast

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

31. DAS Rechtsbijstand, namens de volgende personen

- de heer D. Monshouwer, Oostkeetshaven 18 te Zwijndrecht;
- de heer A. van den Bergh, Oostkeetshaven 17 te Zwijndrecht;
- de heer C.A. Visser, Oostkeetshaven 15 te Zwijndrecht

31.1 Planologische mogelijkheden

Indieners zijn van mening dat de planologische mogelijkheden veel te ruim zijn bepaald, zodat het later lastig of onmogelijk kan worden voor uw gemeente om toekomstige ontwikkelingen te sturen en de belangen van omwonenden recht te doen. Indieners vrezen overlast op de aspecten geluid, parkeren en verkeer, uitzicht en privacy.

31.2 Geluidsreducerende maatregelen

Indieners vrezen geluidsoverlast ten gevolge van de horeca, aan de overzijde van de Oostkeetshaven. Daar is geen onderzoek naar gedaan.

Gewezen wordt op de onbebouwde strook aan de zijkant van de nieuwbouw. Indiener vreest dat aldaar tenten worden geplaatst en overlast veroorzakende activiteiten plaatsvinden. Indieners verzoeken ook om aldaar geluidsreducerende maatregelen te nemen, om geluidsoverlast te voorkomen door een geluidsscherm en een groene haag.

31.3 Beperking toegestane activiteiten

De toegestane activiteiten zijn zeer ruim omschreven. Dat betekent dat veel activiteiten mogelijk zijn. Verzocht wordt om hier beperkingen in aan te brengen om het kleinschalig te houden en meer rekening te houden met de belangen van indieners.

31.4 Beperking bouwhoogte

Verzocht wordt om de bouwhoogte te beperken, ook om het gebruik kleinschalig te kunnen houden. Beperking van de bouwhoogte is ook van belang voor het uitzicht van de bewoners aan de Oostkeetshaven, die anders tegen een enorme muur zullen moeten aankijken, wat een bedreiging is voor hun uitzicht en privacy, alsmede de beleving van hun woonomgeving.

31.5 Verkeer en parkeren

Zonder verdere inperking van activiteiten en bouw mogelijkheden ontstaat een onbeheersbare situatie die tot verkeers- en parkeerproblematiek in de omliggende wijken zal leiden. Uitgangspunt moet zijn dat de parkeerdruk niet in de omliggende wijken zal hoeven worden opgevangen. Met de onderbouwing die thans voorligt is onvoldoende aannemelijk dat deze doelstelling kan worden gehaald.

Gemeentelijke reactie

31.1 Planologische mogelijkheden

Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden, en de beperkingen die zijn aangebracht, wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Hieronder wordt ingegaan op de belangenafweging en aanzien van de aspecten geluid, parkeren en verkeer, uitzicht en privacy.

31.2 Geluidsreducerende maatregelen

Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota. In betreffende paragraaf is ook een nadere belangenafweging gegeven ten aanzien van horeca.

De vrees van indiener dat op de onbebouwde strook aan de zijkant van de nieuwbouw tenten worden geplaatst acht de gemeente alleen al vanwege de breedte van de strook ongegrond (breedte bedraagt nog geen 10 meter). Bovendien mag ter plaatse eenvoudigweg niet gebouwd worden. Niettemin kan wel tegemoet worden gekomen aan het verzoek om bovenbedoelde strook te wijzigen in de bestemming 'Groen', nu niet is bedoeld ter plaatse activiteiten toe te staan zoals opgenomen in artikel 3 van de planregels.

Gelet op het voorgaande, en met name op hetgeen is overwogen in paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota, wordt niet tegemoet gekomen aan het verzoek van indieners om

geluidsreducerende maatregelen (zoals: geluidsscherm) te nemen. De gemeente erkent dat de woon- en leefomgeving aan de voorzijde van de woningen aan de Oostkeetshaven zal veranderen, weliswaar op een afstand van tenminste 50 meter. Echter naar het oordeel van de gemeente zal er geen sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Het nemen van geluidsreducerende maatregelen wordt dan ook niet nodig geacht.

31.3 Beperking toegestane activiteiten

Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota.

31.4 Beperking bouwhoogte

Ook wat betreft de bouwhoogte wordt verwezen naar de inhoud van paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Daarin wordt opgemerkt dat er ook aangaande de bebouwingsmogelijkheden nadere beperkingen zijn aangebracht.

Wat betreft de aantasting van uitzicht en privacy wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota. Ook hier merkt de gemeente aanvullend op dat weliswaar sprake zal zijn van een wijziging van het uitzicht, echter dat dit niet zodanig zal zijn dat met het huidige plan het uitzicht (en de privacy) op onaanvaardbare wijze zal worden aangetast.

31.5 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

32. A. van den Bergh, Oostkeetshaven 17 te Zwijndrecht

Zienswijzen

Indiener heeft bij email-bericht van 21 oktober 2014 aangegeven dat hij, naast de eerder ingediende zienswijze (zie onder 31.), zich aansluit bij de zienswijze zoals ingediend door Belangenvereniging Maasboulevard II en de zienswijze van Erfgoedvereniging Bond Heemschut.

Gemeentelijke reactie

Zienswijzen

Voor wat betreft de reactie van de gemeente op de zienswijze van Belangenvereniging Maasboulevard II zij verwezen naar nummer 37.

Voor wat betreft de reactie van de gemeente op de zienswijze van Erfgoedvereniging Bond Heemschut zij verwezen naar zienswijze nummer 25.

33. J. Theunisse, namens J.D. Theunisse, Oostkeetshaven 10 te Zwijndrecht

Zienswijzen

Indiener geeft aan zich aan te kunnen sluiten bij de zienswijze zoals ingediend door Belangenvereniging Maasboulevard II en de zienswijze van Erfgoedvereniging Bond Heemschut.

Verder wijst indiener nog op de bijzondere waarde van de watertoren. Bij het herontwikkelingsplan wordt de watertoren ondergewaardeerd.

Gemeentelijke reactie

Zienswijzen

Voor wat betreft de reactie van de gemeente op de zienswijze van Belangenvereniging Maasboulevard II zij verwezen naar nummer 37.

Voor wat betreft de reactie van de gemeente op de zienswijze van Erfgoedvereniging Bond Heemschut zij verwezen naar zienswijze nummer 25.

34. A.R. Mast, Oostkeetshaven 7 te Zwijndrecht

34.1 Zienswijzen

Indiener geeft aan zich aan te kunnen sluiten bij de zienswijze zoals ingediend door Belangenvereniging Maasboulevard II.

34.2 Leegstaand pand

Bij diverse gelegenheden en infoavonden, alsmede in briefwisseling en verzonden mailings van en door Oasen gedaan in de laatste jaren, alsmede in tal van persberichten werd voortdurend bericht dat het oude pompgebouw aan de kant van Westerschelde zou worden afgebroken. Geheel in tegenstelling tot deze berichtgeving blijft het oude, leegstaande en niet meer in gebruik zijnde gebouw overeind met vage meldingen dat er in de toekomst mogelijk weer grondwater moet worden gewonnen.

Een leegstaand pand is doelwit van vandalisme. Verder zal het vrijkomende asbest een enorme vervuiling van de wijk en het rivierwater tot gevolg hebben, met een kostenpost die niet te overzien zal zijn.

Gemeentelijke reactie

34.1 Zienswijzen

Voor wat betreft de reactie van de gemeente op de zienswijze van Belangenvereniging Maasboulevard II zij verwezen naar nummer 37.

34.2 Leegstaand pand

Hoewel de gemeente begrip heeft voor de opmerkingen van indiener aangaande het leegstaande pand van OASEN, merkt zij in dit kader slechts op dat het betreffende pand geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van de '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren'. Het al dan niet blijven bestaan van betreffende pand is dan ook geen onderdeel van de belangenafweging binnen dit bestemmingsplan.

35. D. Monshouwer en H.P.M. de Klijn, Oostkeetshaven 18 te Zwijndrecht

Zienswijzen

Indiener geeft aan zich aan te kunnen sluiten bij de zienswijze zoals ingediend door Belangenvereniging Maasboulevard II.

Gemeentelijke reactie

Zienswijzen

Voor wat betreft de reactie van de gemeente op de zienswijze van Belangenvereniging Maasboulevard II zij verwezen naar nummer 37.

36. C. Visser en B. Zuur, Oostkeetshaven 18 te Zwijndrecht

Zienswijzen

Indiener geeft aan zich aan te kunnen sluiten bij de zienswijze zoals ingediend door Belangenvereniging Maasboulevard II.

Gemeentelijke reactie

Zienswijzen

Voor wat betreft de reactie van de gemeente op de zienswijze van Belangenvereniging Maasboulevard II zij verwezen naar nummer 37.

37. Vereniging Belangengemeenschap Maasboulevard II, J.C. Nouwt en H.J. van de Ree, Lauwers 21 te Zwijndrecht

37.1 Aantasting monument

Indiener is van mening dat de beoogde uiterlijke aanpassing van de Watertoren en de toch wel volumineuze bouwwerken daar omheen, een ernstige aantasting van het monument betekenen en dat de grootschaligheid van de beoogde bestemmingen van de percelen en de daarop te realiseren moderne nieuwbouw afbreuk doet aan de authenticiteit van de Watertoren als bouwwerk.

Indiener is van mening dat door de wijziging van de watertoren het karakter ervan te zeer wordt aangetast. Door de wijzigingen aan het bouwwerk verandert het silhouet van de toren, terwijl de buitenpandige trap disproportioneel is ten opzichte van de relatieve rankheid van de toren. Het effect van de watertoren als monument wordt teniet gedaan.

37.2 Goedkeuring college

Hoewel het gebruik van een plan van de eigenaar/ontwikkelaar van gronden niet ongebruikelijk is, komt het toch erg vreemd over dat een ontwerpbestemmingsplan door de gemeente Zwijndrecht ter visie wordt gelegd, voorzien van het logo van de ontwerper en zonder dat ergens uit blijkt dat dit plan door het College van B en W van de gemeente Zwijndrecht is beoordeeld en goedgekeurd.

37.3 Onderbouwing

Naar het oordeel van indieners wordt onvoldoende onderbouwd in hoeverre er behoefte bestaat aan dit plan. Evenmin is aan de hand van prognoses onderbouwd in welke mate de exploitatie van de beoogde voorzieningen kan bijdragen aan het laten voortbestaan van de Watertoren in zijn huidige staat en/of er met die exploitatie een (goede) winst te verwachten valt.

37.4 Aansluiting zienswijze 'Balkengat'

De inhoud van de zienswijze van het 'Balkengat' wordt mede onderschreven.

37.5 Regels

Indiener is van mening dat de planregels te ruim zijn geredigeerd. Dit biedt te veel mogelijkheden voor de ontwikkelaar.

Daarbij wordt nog op een aantal specifieke planregels gewezen.

- a. artikel 7.2.1 onder b: aangaande de bouwhoogte van de watertoren;
- b. artikel 8.3.1, 8.3.2 en 16: gewezen wordt een aantal malen op het woord 'onevenredig' / 'evenredig';
- c. artikel 20 over 'Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening'. Indiener wijst op het parkeren op de Westerschelde, hetgeen problemen geeft.

37.6 Overlast

Indiener verwacht geluidsoverlast ten gevolge van de activiteiten die met dit grootschalige project worden toegestaan. Vooral wordt gewezen op het feit dat de zwaarste categorie van horeca wordt toegestaan. Deze vorm van horeca past naar het oordeel van indiener ook niet binnen de Horecanota Zwijndrecht.

37.7 Parkeren

Het aantal berekende parkeerplaatsen is naar de mening van indiener volstrekt onvoldoende omdat niet alle activiteiten zijn meegenomen. Voor de activiteiten die toegestaan zijn, dient voldoende parkeerruimte te zijn.

Het beperkte aantal parkeerplaatsen zal leiden tot zoekgedrag naar parkeerplaatsen, wat weer tot overlast en verkeersonveiligheid leidt.

37.8 Toegankelijkheid

Gezien de ligging van de percelen is het plangebied slechts toegankelijk via de Westerschelde. Dit zorgt voor een onaanvaardbare verkeersdruk op deze smalle weg. Anderzijds is het terrein alleen te voet te bereiken via de Oostkeetshaven, het bruggetje over het water aldaar en het Maaspad. De ontsluiting aldaar zal leiden tot ernstige en onaanvaardbare overlast van fietsers, brom- en snorfietsen op het Maaspad.

37.9 Slotopmerkingen

Indiener maakt nog een aantal slotopmerkingen:

- a. Op pagina 34 van de toelichting staat: De Maasboulevard heeft een gedeeltelijk verouderd woningbestand en een eenzijdige bevolkingsopbouw. Indiener herkent dit niet;
- b. Op pagina 22 van de Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit (2014) van de provincie wordt gesproken over de maatschappelijke behoefte aan o.a. kantoren? Dit kan indiener niet plaatsen in een gemeente waarin te veel kantoorpanden leeg staan;
- c. Bij de documenten van het ter visie liggende plan ontbreekt een visualisatie van het van het plan, op basis waarvan het plan is opgesteld;
- d. Gesteld wordt dat de nieuwbouw achter de toren is gehouden, zodat deze prominent in het zicht blijft. Dit geldt echter niet voor de hele Oostkeetshaven;
- e. Indiener vraagt zich af of de artikelen 1.55 en 1.58 betekenen dat zelfs respectievelijk prostitutie en seksinrichting in het plangebied mogelijk zijn.

Gemeentelijke reactie

37.1 Aantasting monument

Wat betreft het uiterlijk en de architectuur van de nieuwbouw en de wijziging van de historische monumentale watertoren wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota. Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden, en de inperking daarvan, wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota.

37.2 Goedkeuring college

De gemeente merkt over de goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders op dat er binnen de gemeente Zwijndrecht geen ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, voordat het betreffende plan is voorgelegd aan het college. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook de raad vooraf op de hoogte is gesteld van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren'. Bij besluit van 26 augustus (2014-12511) heeft het college het bestemmingsplan vrijgegeven voor de terinzagelegging van het ontwerp. De raad is bij brief hierover geïnformeerd.

37.3 Onderbouwing

In paragraaf 3.1.4 van de toelichting is uitgebreid stilgestaan bij de onderbouwing van de behoefte aan het plan. Verder zij verwezen naar de reactie van de gemeente op zienswijze nummer 28 (onderdeel 28.4). Aanvullend wordt het volgende opgemerkt.

Met indienen zijn wij van mening dat de exploitatie van de beoogde voorzieningen het voortbestaan van de watertoren wel moet kunnen dragen. Aan het plan ligt op dit moment geen cijfermatige c.q. financiële onderbouwing ten grondslag. De gemeente ziet vooralsnog geen aanleiding dat van de ontwikkelaar te verlangen. Ten eerste geven financiële cijfers en prognoses slechts zelden een reëel beeld van toekomstige situaties. Ten tweede zal er pas worden gebouwd wanneer de private exploitatie van het plan rond is (het bestemmingsplan kent geen bouwplicht). In de derde plaats heeft de gemeente een hoge verwachting ten aanzien van de haalbaarheid van dit plan, om redenen zoals reeds eerder vermeld (op een unieke locatie aan de oever van de boulevard van de Oude Maas, bij een karakteristieke monumentale watertoren). Nogmaals zij wat dit laatste betreft verwezen naar paragraaf 3.1.4 van de toelichting en naar de reactie van de gemeente op zienswijze nummer 28 (onderdeel 28.4).

37.4 Aansluiting zienswijze 'Balkengat'

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze zoals ingediend namens bewonersvereniging 'Balkengat', hierboven (onder zienswijze nummer 2).

37.5 Regels

Wat betreft de functies en gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Daarin worden ook de beperkingen vermeld die in het vastgestelde bestemmingsplan zijn aangebracht.

- a. Wat betreft de bouwhoogte zij verwezen naar paragraaf 3.4.2 van deze zienswijzennota en reactie 25.3 van deze zienswijzennota;
- b. Indien er kan niet worden gevolgd in de opmerkingen over 'onevenredig/ 'evenredig'. Naar het oordeel van de gemeente is dit juist geredigeerd;
- c. Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

37.6 Overlast

Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota. Verder zij wat betreft de horecanota verwezen naar reactie 19.16 van deze zienswijzennota. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat van de onbebouwde strook grond aan de westkant van de nieuwbouw, ten westen van de Watertoren, de bestemming wordt aangepast van 'Gemengd' naar 'Groen', nu niet is bedoeld ter plaatse activiteiten toe te staan zoals opgenomen in artikel 3 van de planregels.

37.7 Parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

37.8 Toegankelijkheid

Wat betreft verkeer en parkeren (waaronder ook de toegankelijkheid / ontsluiting) wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

37.9 Slotopmerkingen

Indien er maakt nog een aantal slotopmerkingen. In reactie daarop het volgende:

- a. De gemeente bedoelt aan te geven dat de bouw van woningen binnen het duurdere segment een toevoeging is voor (tussen) de betreffende woonwijken. Hoewel ter plaatse uiteraard diversiteit bestaat in soorten woning en in bevolkingsopbouw, juicht de gemeente het toe wanneer het beoogde type woningen wordt toegevoegd aan de betreffende woon- en leefomgeving. Dit bevordert de doorstroming inzake

woningbezit en draagt meer bij aan de evenwichtige bevolkingsopbouw. Verwezen zij verder naar paragraaf 3.4.3 van de toelichting;

- b. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.4 van de toelichting en naar de reactie van de gemeente op zienswijze nummer 28 (onderdeel 28.4);
- c. Het gaat bij het opstellen van een bestemmingsplan op de planologische ruimte die wordt gecreëerd. De invulling van die planologische ruimte staat nog niet definitief vast. Daarom heeft een bestemmingsplan geen visualisatie te bevatten. Niettemin bevat paragraaf 2.2.1 van de toelichting wel een aantal schetsen van het beoogde plan;
- d. De gemeente heeft begrip voor de opmerking van indiener. Vanuit het perspectief van de bewoners van de Oostkeetshaven zal het zicht op de toren inderdaad wijzigen, voor zover dat het onderste gedeelte betreft. Als meest prominente 'algemene' zicht wordt echter beschouwd het zicht vanaf Dordrecht / de Oude Maas. Aan de noordzijde wordt het zicht reeds deels beperkt door de aanwezigheid van de bebouwing van Drinkwaterleidingbedrijf OASEN. De artikelen 1.55 (nu: 1.52) en 1.88 (nu: 1.55) zijn slechts definities en zeggen niets over de mogelijkheden c.q. bestemmingen voor het plangebied. Dat wordt namelijk bepaald in de bestemmingsregeling, zoals bijvoorbeeld artikel 3 van de planregels.

38. Familie Schop, Oosterschelde 1 te Zwijndrecht

38.1 Verkeer en parkeren

Indiener merkt allereerst op dat de berekening van de verkeersintensiteit niet correct is. Verder meent indiener dat de huidige verkeersstructuur van de Westerschelde niet zal kunnen voldoen aan de groeiende verkeersdruk na realisering van het plan.

Ook het aantal parkeerplaatsen waarvan in het ontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan, voldoet niet.

Daarbij komt dat de toegang van de Ringdijk tot de Westerschelde geen optimale draaihoek heeft, niet voor gewone auto's dus laat staan voor vrachtverkeer richting de Watertoren.

Aanpassing van de inrit vanaf de dijk richting de Westerschelde is noodzakelijk. Deze inrit levert nu al problemen op. Dat geldt ook voor Westerschelde / Volkerak.

Verzocht wordt om parkeerverbodsborden te plaatsen langs de Westerschelde om te voorkomen dat geparkeerd wordt op de stoep en op de openbare weg.

38.2 Groen

De groene haag die langs het Maaspad staat moet wijken voor de herontwikkeling van het gebied rondom de Watertoren. Hoewel wordt aangegeven dat rekening gehouden moet worden met snoei buiten het broedseizoen, wordt geen rekening gehouden met het feit dat er voor de vogels die daar jaarlijks broeden geen nieuwe voorzieningen worden getroffen. Zowel het verdwijnen van veel groen alsook de broedgelegenheid voor de vogels wordt bedreigd.

38.3 Waarde woning

De herontwikkeling heeft gevolgen voor de waarde van de woning.

Gemeentelijke reactie

38.1 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Gelet op de conclusies van de verkeersstudie van Goudappel Coffeng wordt het instellen van een parkeerverbod, alsmede het plaatsen van een verkeersspiegel voorsnog niet noodzakelijk geacht.

38.2 Groen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

De herontwikkeling van het watertorenterrein zal inderdaad gevolgen hebben voor de nu aanwezige bosschage ter plaatse. Niettemin wordt hierover opgemerkt dat dit echter geen beschermwaardig groen betreft. Overige beschermwaardige flora en fauna is ter plaatse niet aangetroffen. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk 6 van het milieuraapport.

38.3 Waarde woning

Of herontwikkeling van het watertorenterrein uiteindelijk tot een verlaging van de waarde zal leiden, komt niet aan de orde in deze bestemmingsplanprocedure. Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een tegemoetkoming te vragen in eventueel geleden planschade. In dat kader komt een mogelijke waardedaling van de woning aan de orde.

39. Tweemaal ingezonden / ingeboekt. Zie nr. 29.

40. Familie Maquelin – Letterie, Oosterschelde 11 te Zwijndrecht

40.1 Informatievoorziening ontwikkelaar

Tijdens de bewonersbijeenkomst van 11 juli 2014 en in de gesprekken die hier op volgden zijn de consequenties voor ons als bewoners afgedaan als zijnde nihil. De impact voor de bewoners zou hoogstens bestaan uit toegenomen verkeersdrukke op de zaterdagavond en wat dagjesmensen.

Indiener geeft aan dat er niet alleen drukke op de zaterdagavond is te verwachten, maar ook op de andere dagen van de week.

Indiener is van mening dat tijdens de presentatie van 11 juli 2014 een onvolledig beeld is gegeven van de werkelijke consequenties van het plan (t.a.v. parkeren en verkeer, privacy, en wat betreft de wijzigingsbevoegdheid voor nog eens vier woningen).

40.2 Privacy

De locatie van het te ontwikkelen project ligt te dicht tegen de woonwijk. Hierdoor is de inbreuk op de privacy van indiener en inbreuk op de privé- en levenssfeer buitenproportioneel.

40.3 Verkeer / overlast

De huidige verkeersstructuur van de Westerschelde zal niet kunnen voldoen aan de groeiende verkeersdrukke na realisering van het plan. Dit heeft consequenties voor de verkeersveiligheid, zeker ook voor de kinderen die nu veilig en ongestoord in de straten of op het kleine grasveld aan het einde van de Westerschelde spelen. Opgemerkt wordt dat de verkeersveiligheid op de hoek Westerschelde / Volkerak op dit moment al niet voldoet. Regelmatig ontstaan hier onveilige situaties met name voor fietsers door het slechte zicht van automobilisten in deze bocht. Meerdere verzoeken aan de gemeente om het ophangen van een spiegel in deze bocht zijn nog steeds niet gehonoreerd.

Indiener verzoekt om parkeerverbodsborden te plaatsen langs de Westerschelde om te voorkomen dat geparkeerd wordt op de stoep en op de openbare weg en zodoende de route over de Westerschelde niet nog meer gehinderd wordt. Ook de aansluiting van de Westerschelde op de Ringdijk kan de verkeerstoename niet aan.

40.4 Bouwverkeer

Het realiseren van alle verbouwingen en nieuwbouw zal gemoeid gaan met een grote toename van bouwverkeer met groot en zwaar materieel wat tijdelijk een grote overlast zal veroorzaken en mogelijk schade berokkenen aan de infrastructuur en huizen.

40.5 Parkeren

In het bestemmingsplan wordt een berekening weergegeven van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Indiener is van mening dat het genoemde aantal parkeerplaatsen niet voldoet.

40.6 Bodemverontreiniging

Op de website ruimtelijkeplannen.nl bleek het niet mogelijk om de stukken met betrekking tot bodem en sanering in te zien. Daardoor was het voor indiener onmogelijk om op dit punt een zienswijze in te dienen.

40.7 Groen

De groene haag die langs het Maaspad staat moet wijken voor de herontwikkeling van het gebied rondom de Watertoren. Hoewel wordt aangegeven dat rekening gehouden moet worden met snoei buiten het broedseizoen, wordt geen rekening gehouden met het feit dat er voor de vogels die daar jaarlijks broeden geen nieuwe voorzieningen worden getroffen. Zowel het verdwijnen van veel groen alsook de broedgelegenheid voor de vogels wordt bedreigd.

Gemeentelijke reactie

40.1 Informatievoorziening ontwikkelaar

Wat betreft de bestemmingsplanprocedure (waaronder 'inspraak') wordt allereerst verwezen naar paragraaf 3.5 van deze zienswijzennota.

Ten aanzien van de informatieavond van 11 juli 2014 wordt opgemerkt dat de bedoeling daarvan was om vanuit de ontwikkelaar het plan toe te lichten alsmede de reacties te peilen vanuit de omgeving. Niet was beoogd om alle aspecten en consequenties uitputtend aan de orde te stellen. Dat zou alleen al praktisch gezien onmogelijk zijn. Kennelijk lagen de verwachtingen van indiener m.b.t. de betreffende avond anders.

Onderhavige bestemmingsplanprocedure, waarbij het ontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen, beoogt wel een zo volledig mogelijk beeld te geven van de plannen en de gevolgen ervan.

40.2 Privacy

Wat betreft de aantasting van uitzicht en privacy wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota.

40.3 Verkeer / overlast

Wat betreft verkeer wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Gelet op de conclusies van de verkeersstudie van Goudappel Coffeng wordt het instellen van een parkeerverbod, alsmede het plaatsen van een verkeersspiegel vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

40.4 *Bouwverkeer*

Over de toename van bouwverkeer tijdens de realisatie van de plannen, overweegt de gemeente het volgende. Hoewel de zorgen daaromtrent begrijpelijk zijn, moet worden opgemerkt dat die aspecten niet kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan. De feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar c.q. de aannemer van de bouw.

Deze dienen te voorkomen dat er ten gevolge van de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt aan de omliggende woningen en wegen. Bij schade ligt ook daar de aansprakelijkheid.

40.5 *Parkeren*

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Ook hier wordt nogmaals opgemerkt dat, gelet op de conclusies van de verkeersstudie van Goudappel Coffeng, het instellen van een parkeerverbod, alsmede het plaatsen van een verkeersspiegel vooralsnog niet noodzakelijk wordt geacht.

40.6 *Bodemverontreiniging*

Wat betreft de bestemmingsplanprocedure (inspraak, publicaties en stukken) wordt allereerst verwezen naar paragraaf 3.5 van deze zienswijzennota. Voorts wordt opgemerkt dat de indieners van deze zienswijze de stukken alsnog is toegezonden, waarbij ook de gelegenheid is gegeven een nadere zienswijze op dit onderwerp (bodemkwaliteit) in te dienen. Daar is echter geen gebruik van gemaakt.

40.7 *Groen*

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

De herontwikkeling van het watertorenterrein zal inderdaad gevolgen hebben voor de nu aanwezige bosschage ter plaatse. Niettemin wordt hierover opgemerkt dat dit echter geen beschermwaardig groen betreft. Overige beschermwaardige flora en fauna is ter plaatse niet aangetroffen. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk 6 van het milieuraapport van 19 december 2014.

41. Familie Offermans, Oosterschelde 7 te Zwijndrecht

41.1 *Verkeer en parkeren*

Indiener merkt allereerst op dat de berekening van de verkeersintensiteit niet correct is. Verder meent indiener dat de huidige verkeersstructuur van de Westerschelde niet zal kunnen voldoen aan de groeiende verkeersdruk na realisering van het plan.

Ook het aantal parkeerplaatsen waarvan in het ontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan, voldoet niet.

Daarbij komt tevens dat de toegang van de Ringdijk tot de Westerschelde geen optimale draaihoek heeft, niet voor gewone auto's dus laat staan voor vrachtverkeer richting de Watertoren.

Aanpassing van de inrit vanaf de dijk richting de Westerschelde is noodzakelijk. Deze inrit levert nu al problemen op. Dat geldt ook voor Westerschelde / Volkerak.

Verzocht wordt om parkeerverbodsborden te plaatsen langs de Westerschelde om te voorkomen dat geparkeerd wordt op de stoep en op de openbare weg.

41.2 Groen

De groene haag die langs het Maaspad staat moet wijken voor de herontwikkeling van het gebied rondom de Watertoren.

Hoewel wordt aangegeven dat rekening gehouden moet worden met snoei buiten het broedseizoen, wordt geen rekening gehouden met het feit dat er voor de vogels die daar jaarlijks broeden geen nieuwe voorzieningen worden getroffen. Zowel het verdwijnen van veel groen alsook de broedgelegenheid voor de vogels wordt bedreurd.

41.3 Waarde woning

De herontwikkeling heeft gevolgen voor de waarde van de woning.

Gemeentelijke reactie

41.1 Verkeer en parkeren

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Gelet op de conclusies van de verkeersstudie van Goudappel Coffeng wordt het instellen van een parkeerverbod, alsmede het plaatsen van een verkeersspiegel vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

41.2 Groen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

De herontwikkeling van het watertorenterrein zal inderdaad gevolgen hebben voor de nu aanwezige bosschage ter plaatse. Niettemin wordt hierover opgemerkt dat dit echter geen beschermwaardig groen betreft. Overige beschermwaardige flora en fauna is ter plaatse niet aangetroffen. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk 6 van het milieuraapport van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid van 19 december 2014.

41.3 Waarde woning

Of herontwikkeling van het watertorenterrein uiteindelijk tot een verlaging van de waarde zal leiden, komt niet aan de orde in deze bestemmingsplanprocedure. Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een tegemoetkoming te vragen in eventueel geleden planschade. In dat kader komt een mogelijke waardedaling van de woning aan de orde.

42. J.P. van der Lely en T. Kant, Oosterschelde 17 te Zwijndrecht

42.1 Verstoring rust

De parkeerplaats komt volgens indiener vrijwel tegenover de woning te liggen. Indiener vreest daardoor veel (geluids)overlast, zowel overdag, 's avonds en 's nachts. Overlast zal ook toenemen door het geplande terras, de trouwlocatie en het theater, met name in de weekenden.

42.2 *Parkeren*

Als eerder aangegeven zal het aantal geplande parkeerplaatsen zeer waarschijnlijk ontoereikend zijn voor het aanbod.

42.3 *Privacy en uitzicht*

Door het plaatsten van een glazen panorama-koepel in de watertoren wordt de privacy in de woning en op het balkon ernstig verstoord. Daarnaast vreest indieners dat alle bezoekers / passanten van alle geplande gebouwen direct naar binnen kunnen kijken.

Het bouwen van de geplande nieuwbouwwoningen alsmede het optrekken van een afscheidingsmuur zullen het uitzicht op Dordrecht en de rivier volledig wegnemen. De plannen worden beschouwd als een ernstige aantasting van het woongenot.

42.4 *Waarde woning*

De herontwikkeling heeft gevolgen voor de waarde van de woning.

Gemeentelijke reactie

42.1 *Verstoring rust*

Wat betreft de gevolgen van de herontwikkeling voor (geluids)overlast wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota. Ten aanzien van het parkeren wordt aanvullend het volgende opgemerkt. Indieners geeft aan dat de parkeerplaats vrijwel tegenover hun woning zou komen te liggen. De gemeente erkent dat er sprake zal zijn van meer verkeersbewegingen en geluid vanwege de parkeerplaats. De gemeente constateert echter ook dat de afstand tussen de woning van indieners en de parkeerplaats nog ten minste 50 meter zal bedragen. Naar het oordeel van de gemeente is gelet op die afstand het goede woon- en leefklimaat van indieners nog voldoende gewaarborgd.

42.2 *Parkeren*

Wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

42.3 *Privacy en uitzicht*

Wat betreft de aantasting van uitzicht en privacy wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota.

42.4 *Waarde woning*

Of herontwikkeling van het watertorenterrein uiteindelijk tot een verlaging van de WOZ-waarde zal leiden, komt niet aan de orde in deze bestemmingsplanprocedure. Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een tegemoetkoming te vragen in eventueel geleden planschade. In dat kader komt een mogelijke waardedaling van de woning aan de orde.

43. Tweemaal ingezonden / ingeboekt. Zie nr. 28.

44. C. en L. van der Klooster, Oostkeetshaven 4 te Zwijndrecht

Aansluiting zienswijze belangengemeenschap 'Maasboulevard II'

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze zoals ingediend namens belangengemeenschap 'Maasboulevard II', hierboven (onder zienswijze nummer 37).

Gemeentelijke reactie

Aansluiting zienswijze belangengemeenschap 'Maasboulevard II'

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze zoals ingediend namens belangengemeenschap 'Maasboulevard II', zie hierboven (onder zienswijze nummer 37).

45. A.S. Pullens, Oostkeetshaven 9 te Zwijndrecht

Deze zienswijzenbrief is ingekomen op 24 oktober 2014. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 september 2014 tot en met 22 oktober 2014 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Zwijndrecht, gedurende welke termijn een ieder zienswijzen kon indienen. Dat betekent dat de brief is ontvangen buiten de terinzagetermijn. Om die reden wordt deze zienswijze niet-ontvankelijk verklaard. Verdere inhoudelijke behandeling blijft dan ook achterwege.

46. G. Salentijn, Marsdiep 31 te Zwijndrecht

Deze zienswijzenbrief is ingekomen op 30 oktober 2014. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 september 2014 tot en met 22 oktober 2014 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Zwijndrecht, gedurende welke termijn een ieder zienswijzen kon indienen. Dat betekent dat de brief is ontvangen buiten de terinzagetermijn. Om die reden wordt deze zienswijze niet-ontvankelijk verklaard. Verdere inhoudelijke behandeling blijft dan ook achterwege.

5. Wettelijk vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 1 september 2014 elektronisch verzonden aan de volgende instanties en overheden:

1. *Provincie Zuid-Holland*
2. *Waterschap Hollandse Delta*
3. *Gemeente Dordrecht*
4. *Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid*
5. *Rijkswaterstaat*
6. *Rijksdienst voor het cultureel erfgoed*
7. *Federatie Ondernemersverenigingen Drechtsteden*

Bovenstaande overlegpartners zijn verzocht om eventuele reacties schriftelijk kenbaar te maken binnen de daarvoor gestelde termijn.

De navolgende instantie heeft schriftelijk aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorliggend voorontwerpbestemmingsplan.

Waterschap Hollandse Delta

Het plan geeft geen reden tot het maken van opmerkingen.

Gemeentelijke reactie

Met dank voor deze reactie, wordt hiervan kennis genomen.

Van de overige genoemde overlegpartners zijn geen reacties ontvangen. Er wordt aangenomen dat deze instanties zich kunnen vinden in het voorliggend bestemmingsplan. De gemeente merkt hierover nog het volgende op.

De gemeente, ontwikkelaar, de provincie Zuid-Holland, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, het Waterschap Hollandse Delta en Rijkswaterstaat hebben sinds maart 2014 diverse malen overleg gevoerd over de gewenste ontwikkeling. De waterparagraaf zoals opgenomen in het bestemmingsplan is al in een vroeg stadium aan Rijkswaterstaat toegezonden. Rijkswaterstaat heeft een aantal aandachtspunten voorgelegd, welke zijn meegenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

6. Wijzigingen bestemmingsplan

Naast de wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, acht de gemeente het nog noodzakelijk de toelichting en de regels op een aantal onderdelen *ambtshalve* aan te passen en aan te vullen.

Hieronder worden alle wijzigingen en aanvullingen genoemd.

6.1 Wijzigingen planregels

Artikel	Wijziging	Toelichting
1.	Uit artikel 1 is een aantal definities verwijderd (1.17, 1.21, 1.46) en is de nummering gewijzigd. Verder is het woord 'bouwvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning'.	De definities die niet in de planregels voorkomen, zijn zoveel mogelijk verwijderd. De nummering is aangepast vanwege het verwijderen en toevoegen (zie hierna) van definities. Het begrip bouwvergunning is sinds de inwerkingtreding van de Wabo veranderd in omgevingsvergunning.
1.12	De definitie 'Ambachtelijke bedrijven, gelieerd aan de horecafunctie' is verbeterd.	De definitie uit het ontwerp-bestemmingsplan is verbeterd door de woorden 'of herstellen en het installeren' te verwijderen. Dit sluit beter aan op het 'gelieerd zijn aan de horecafunctie'.
1.30	De definitie van 'dienstverlening' is ingeperkt tot: 'zonder baliefunctie', en daarop verder aangepast.	Deze nadere beperking sluit beter aan op het 'stedenbouwkundige concept' van het herontwikkelingsplan.
1.42	Artikel 1.45 van het ontwerp-bestemmingsplan (nu vernummerd naar 1.42) bevatte de definitiebepaling van 'horeca', met daarbij de diverse horeca-categorieën. De invulling van deze horeca-categorieën is nu overgenomen vanuit de standaarddefinitie.	In het ontwerp-bestemmingsplan was een aantal horeca-invullingen (discotheek, bar-dancing) uit de definitie gehaald om die functies juist uit te sluiten. Het wordt bestemmingsplan-technisch correcter geacht om die functies niet in de definitie uit te sluiten, maar in de bestemmingsregels zelf (zie het aangepaste artikel 3.1). In dat artikel zijn bijvoorbeeld de functies 'fastfood-restaurant' en 'partycentrum' uitgesloten. Ook het gebruik ten behoeve van hotelaccommodatie is beperkt tot

		10 kamers.
1.43	Definitie 'kantoor' aangepast i.v.m. beperking tot 'kantoor zonder baliefunctie.	Omdat is beoogd om enkel een kantoor zonder baliefunctie mogelijk te maken, is een nadere beperking aangebracht.
1.65	Aan artikel 1 is onder 1.65 een definitie toegevoegd voor zalenexploitatie.	De toevoeging van deze definitie is ter verduidelijking, nu deze functie in het bestemmingsplan niet is uitgesloten.
3.1.1 onder c	De functie van 'recreatieve voorzieningen' is in artikel 3.1.1 onder c verwijderd. Aan de slotzin van artikel 3.1.1 is het woord 'speelvoorzieningen' toegevoegd. Dit heeft mede tot gevolg dat de opsommingstekens (letters) zijn versprongen.	In het ontwerpbestemmingsplan stond onder artikel 3.1.1 onder c genoemd 'recreatieve voorzieningen'. Aangezien enkel is beoogd om eventueel kleinschalige speelvoorzieningen (schommeltoestel en/of glijbaan, et cetera) mogelijk te maken, ten dienste van en ondergeschikt aan van de 'hoofdfuncties', is aan de slotzin van artikel 3.1.1 het woord 'speelvoorzieningen' toegevoegd en is de functie 'recreatieve voorzieningen' verwijderd.
3.1.1	- De verwijzing in artikel 3.1.1 naar de begripsbepaling 'horeca', van artikel 1.46, is gecorrigeerd naar artikel 1.42. - Ook is een aantal functionele beperkingen aangebracht.	- Abusievelijk was verwezen naar de verkeerde definitie in artikel 1. Dit betreft een technische aanpassing en heeft inhoudelijk geen consequenties. - Verder is het gebruik ten behoeve van horeca in dit artikel nader ingeperkt. Categorie D is uitgesloten, behoudens 'zalenexploitatie' en 'hotelaccommodatie' tot 10 kamers. Ook is een fastfood-restaurant (Categorie A.) uitgesloten.
3.1.1	De functie kantoor is ingeperkt door de toevoeging: 'zonder baliefunctie'.	Deze nadere beperking van het gebruik als kantoor sluit beter aan op het stedenbouwkundige concept van het herontwikkelingsplan ('het nieuwe werken', kantoren 3.0). Het betreft de moderne kantoorvariant met een flexibele werkomgeving welke door tijd- en plaatonafhankelijk werken is ontstaan en waar interdisciplinair gewerkt kan worden, zonder overwegende publieksfunctie.
3.1.1	Aan de functie detailhandel is in de bestemmingsomschrijving de beperking	Bestemmingsplan-technisch is het overzichtelijker om de functionele

	toegevoegd, die oorspronkelijk in de gebruiksbepaling stond.	beperkingen zoveel mogelijk in artikel 3.1.1 onder te brengen en de oppervlaktebeperkingen zoveel mogelijk onder artikel 3.3 te noteren.
3.1.1	Aan de bepaling m.b.t. terras is het woord 'uitsluitend' toegevoegd.	Om interpretatieverschillen te voorkomen is het woord 'uitsluitend' toegevoegd. Daarmee is duidelijker waar wel en geen (dak)terras wordt toegestaan.
3.1.1	Er is aan het eind van artikel 3.1.1 een slotregel toegevoegd waarin verwezen wordt naar de gebruiksregels van artikel 3.3.	Zonder deze slotregel is artikel 3.3 ook van toepassing. Deze toevoeging heeft daarom louter een signaleringsfunctie.
3.2.1	De 'specifieke bouwaanduiding – 2' in artikel 3.2.1 sub c is komen te vervallen binnen de bestemming 'Gemengd'.	De 'specifieke bouwaanduiding – 2' is komen te vervallen voor de bestemming 'Gemengd'. Deze aanduiding was gelegen aan de westzijde van het plan. De daar aanwezige bestemming is gewijzigd naar 'Groen'. Om die reden is nu binnen de bestemming 'Groen' deze 'specifieke bouwaanduiding – 2' opgenomen.
3.2.1	Aan artikel 3.2.1 is sub c. toegevoegd om het aantal bouwlagen te beperken.	Zie nadere toelichting hierna, onder 'wijzigingen verbeelding'.
3.3	Artikel 3.3 sub c. is gewijzigd. Dat artikel is nu een nadere beperking opgenomen voor detailhandel tot 400 m2 bruto-vloeroppervlakte.	In het ontwerp-bestemmingsplan was het aantal vierkantemeters bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel niet beperkt, terwijl met het herontwikkelingsplan is beoogd slechts kleinschalige detailhandel mogelijk te maken (bijvoorbeeld ten behoeve van een patisserie of een delicatessenzaak).
3.3	Aan artikel 3.3 is sub d. toegevoegd, met daarin een beperking van het gebruik ten behoeve van kantoren tot maximaal 1.000 m2.	In het ontwerp-bestemmingsplan was het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van kantoor niet beperkt, terwijl is beoogd om kleinschalig kantoorgebruik mogelijk te maken, veelal gericht op het zogenaamde flexwerken (kantoren 3.0) en / of gelieerd aan de overige functies.
3.3	Aan artikel 3.3 is sub e. toegevoegd, met daarin een beperking van het gebruik ten behoeve van dienstverlening tot	In het ontwerp-bestemmingsplan was het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlakte ten behoeve

	maximaal 1.000 m2.	van dienstverlening niet beperkt, terwijl het niet aansluit binnen het concept van de herontwikkeling om de gehele bebouwing te gebruiken ten behoeve van de dienstverlening.
3.3	Aan artikel 3.3 is sub f. toegevoegd, met daarin een beperking van het gebruik ten behoeve van horeca tot maximaal 1.000 m2.	In het ontwerp-bestemmingsplan was het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van horeca niet beperkt. Een maximale invulling van de bebouwing met horeca werd echter onwenselijk geacht, omdat dat niet past binnen het concept van het herontwikkelingsplan en om redenen van 'goede ruimtelijke ordening' (hier met name verkeer en parkeren).
3.3	Aan artikel 3.3 is sub g. toegevoegd, met daarin een beperking van het gebruik ten behoeve van ambachtelijke bedrijven, gelieerd aan horeca, tot maximaal 250 m2.	In het ontwerp-bestemmingsplan was het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van deze functie niet beperkt. Omdat deze functie gelieerd is aan horeca en in die zin een meer onderschikt karakter heeft, wordt het aantal vierkante meters beperkt.
3.4	Dit betreft een toegevoegd artikel parkeren/parkeernormen, vanwege de 'Reparatiewet BZK 2014' waarin is bepaald dat de bouwverordening geen stedenbouwkundige voorschriften – waaronder voorschriften m.b.t. parkeren – meer mag bevatten.	Bij het verwezenlijken van resp. het gebruiken van gronden in overstemming met de bestemming 'Gemengd' resp. de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van artikel 3.1.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid.
4.2.4	Dit betreft een toegevoegd artikel vanwege een 'speciale bouwaanduiding - 2', nu ook binnen de bestemming 'Groen'.	Ter plaatse van deze 'speciale bouwaanduiding – 2' mag niet gebouwd worden en is permanente verharding ook niet toegestaan. Deze toevoeging is noodzakelijk nu ten westen van de watertoren een deel van het perceel de bestemming 'Groen' heeft gekregen in plaats van 'Gemengd'.
5.2.3 onder a.	Bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is aangepast tot 1,5 meter.	Aanvankelijk bedroeg de hoogte 1 meter. Een bouwhoogte van 1,5 meter biedt meer mogelijkheden

		i.v.m. privacy en dergelijken.
7.1.2 onder b.	De ASVV-richtlijnen worden vervangen door <i>'conform het geldende gemeentelijk beleid'</i>	In de planregels is voor de parkeernorm voor 'aan huis gebonden beroep / bedrijf' steeds verwezen naar de ASVV. Al zijn de ASVV-richtlijnen afkomstig van de CROW en zijn de parkeernormen in het Parkeerbeleidsplan ook gebaseerd op CROW, is in het kader van de uniformiteit de verwijzing naar de ASVV-richtlijnen vervangen door een verwijzing naar het geldende gemeentelijke beleid.
7.2.2 onder a.	Bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is aangepast tot 1,5 meter.	Aanvankelijk bedroeg de hoogte 1 meter. Een bouwhoogte van 1,5 meter biedt meer mogelijkheden i.v.m. privacy en dergelijken.
7.3.1 onder b.	De ASVV-richtlijnen worden vervangen door <i>'conform het geldende gemeentelijk beleid'</i> .	In de planregels is voor de parkeernorm voor 'aan huis gebonden beroep / bedrijf' steeds verwezen naar de ASVV. Al zijn de ASVV-richtlijnen afkomstig van de CROW en zijn de parkeernormen in het Parkeerbeleidsplan ook gebaseerd op CROW, is in het kader van de uniformiteit de verwijzing naar de ASVV-richtlijnen vervangen door een verwijzing naar het geldende gemeentelijke beleid.
7.4	Dit betreft een toegevoegd artikel parkeren/parkeernormen, vanwege de 'Reparatiewet BZK 2014' waarin is bepaald dat de bouwverordening geen stedenbouwkundige voorschriften – waaronder voorschriften m.b.t. parkeren – meer mag bevatten.	Bij het verwezenlijken van resp. het gebruiken van gronden in overstemming met de bestemming 'Wonen – 1' resp. de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van artikel 7.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid.
8.1.2 onder b en 8.4.1 onder b.	De ASVV-richtlijnen worden vervangen door <i>'conform het geldende gemeentelijk beleid'</i> .	In de planregels is voor de parkeernorm voor 'aan huis gebonden beroep / bedrijf' steeds verwezen naar de ASVV. Al zijn de ASVV-richtlijnen afkomstig van de CROW en zijn de parkeernormen in het Parkeerbeleidsplan ook gebaseerd op CROW, is in het kader van de uniformiteit de verwijzing naar de ASVV-richtlijnen vervangen door een verwijzing naar

		het geldende gemeentelijke beleid.
8.5	Dit betreft een toegevoegd artikel parkeren/parkeernormen, vanwege de 'Reparatiewet BZK 2014' waarin is bepaald dat de bouwverordening geen stedenbouwkundige voorschriften – waaronder voorschriften m.b.t. parkeren – meer mag bevatten.	Bij het verwezenlijken van resp. het gebruiken van gronden in overstemming met de bestemming 'Wonen – 2' resp. de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van artikel 8.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid.
10	Artikel 10 over 'Waarde, Archeologische verwachting' is geschrapt. De nummering van de navolgende artikelen is dientengevolge aangepast.	Deze bepaling kon worden geschrapt, omdat het plangebied voor wat betreft 'archeologie' is vrijgegeven voor toekomstige ontwikkelingen. Zie verder paragraaf 4.8 uit de toelichting op het bestemmingsplan.
15	Aan dit artikel is een lid 3 toegevoegd.	Om te voorkomen dat de afwijkingsbevoegdheid van artikel 15.1 ook van toepassing zou zijn op de specifieke gebruiksregels van artikel 3.3, is hiervoor een uitzonderingsbepaling opgenomen.
19	Dit artikel is geschrapt i.v.m. de Reparatiewet, waarin is bepaald dat de bouwverordening geen stedenbouwkundige voorschriften – waaronder voorschriften m.b.t. parkeren – meer mag bevatten.	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening
20 en 21	Deze artikelen worden vernummerd	Artikel 20 wordt Artikel 19 Artikel 21 wordt Artikel 20
21.1.1 (nu: 19.1.1)	Het woord 'bouwvergunning' is vervangen door 'omgevingsvergunning'.	Het begrip bouwvergunning is sinds de inwerkingtreding van de Wabo veranderd in omgevingsvergunning.

6.2 Wijzigingen Verbeelding

Onderdeel	Wijziging	Toelichting
Hoogte watertoren	De maximaal toegestane bouwhoogte bedroeg 42 meter. Deze teruggebracht naar 41 meter.	Aanvankelijk bestond het plan om de watertoren op de top een transparante toevoeging te geven van zo'n 4 meter hoogte. In overleg met de Rijksdienst voor

		Cultureel Erfgoed is besloten om daar van af te zien en de 'optopping' te beperken tot 0,75 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte is om die reden weer teruggebracht tot de hoogte zoals onder het bestemmingsplan 'Maasboulevard' gold: 41 meter.
Bouwlagen	Op de verbeelding is het aantal bouwlagen nader beperkt voor wat betreft de watertoren en de aansluitende nieuwbouw.	Omdat voor de watertoren een maximale 'bouwhoogte' van 41 meter is gegeven, is het theoretisch mogelijk om meerdere bouwlagen te realiseren. Daarom is het maximaal aantal bouwlagen beperkt tot 6. Het aantal bouwlagen voor de nieuwbouw aan de voet van de watertoren is beperkt tot 2.
Archeologie	De aanduiding voor 'Waarde, Archeologische verwachting' is geschrapt.	Verwezen wordt naar de toelichting op dit onderdeel hierboven, bij de wijziging van de planregels (artikel 10).
Strook Groen	De strook ten westen van de watertoren en van de beoogde bebouwing wijzigt van bestemming, van 'Gemengd' naar 'Groen'.	Deze wijziging is op verzoek van een aantal omwonenden. De aanpassing is mogelijk omdat niet is bedoeld ter plaatse activiteiten toe te staan zoals opgenomen in artikel 3 ('Gemengd') van de planregels.

6.3 Wijzigingen Toelichting

Allereerst merkt de gemeente op dat hieronder niet alle detailwijzigingen zijn genoemd, zoals kennelijke verschrijvingen, kleine aanvullingen en grammaticale wijzigingen voor zover niet van wezenlijk belang voor de inhoud.

Hoofdstuk/ Paragraaf	Toelichting wijziging
Par. 2.1.2	De op een na laatste alinea is gewijzigd, waar stond aangegeven dat de kap van de watertoren geen monumentale status heeft. De hele watertoren heeft immers rijksmonumentale status.
Par. 2.1.3	Ook deze paragraaf is aangepast, omdat de gehele watertoren als rijksmonument moet worden beschouwd.
Par. 2.2.1	De overwegingen rondom de achtergronden van het herontwikkelingsplan zijn aangevuld.
Par. 2.2.1	De impressies van het plan zijn aangepast, vanwege de stedenbouwkundige wijzigingen.
Par. 2.2.2	De toelichting op de diverse functies is aangevuld. Ook is een aantal functies aangevuld (meerdere functies worden nu toegelicht) en verwijderd (recreatie).
Par. 2.2.3	Dit betreft een toegevoegde paragraaf, voor wat betreft de programmavarianten. Ingegaan is op een representatieve programma-invulling en de maximale planologische invulling. Betekent ook dat de oorspronkelijke paragraaf 2.2.3 is vernummerd naar paragraaf 2.2.4.
Par. 2.2.4.1	Er is een inleiding op de onderbouwing van het ontwerp en de opzet van het plan toegevoegd. Betekent ook dat de nummering van de opvolgende paragrafen wijzigt.
Par. 2.2.4.4 (in ontwerp: 2.2.3.3)	Vanwege het laten vervallen van de transparante verhoging van de toren, van 4 meter, is deze paragraaf aangepast. Ook is er een overweging toegevoegd ten aanzien van de mogelijke toevoeging van een trappenhuis.
Par. 3.1.4	De onderbouwing vanwege de duurzaamheidsladder is nader aangevuld.
Par. 3.2.2	In deze paragraaf is nog een onderbouwing toegevoegd vanuit de Verordening Ruimte 2014, omtrent de van toepassing zijnde kwaliteitskaart.
Par. 3.4.1	De onderbouwing vanuit de Structuurvisie Zwijndrecht is aangevuld ten aanzien van kantoren. Tevens is de opmerking over 'gedeeltelijk verouderd woningbestand' en 'eenzijdige bevolkingsopbouw' verwijderd. De alinea m.b.t. de 'aantrekkelijke doorgaande fietsroute' is aangepast, omdat te veel de suggestie werd gewekt alsof het Maaspad een fietsroute betrof. Dat is echter niet het geval. Het Maaspad is immers een voetpad.
Par. 3.4.4	Hier is een paragraaf over het horecabeleid van de gemeente Zwijndrecht tussengevoegd. De daaropvolgende paragrafen zijn dientengevolge

	vernummerd.
Par. 3.4.7 (in ontwerp 3.4.6)	In deze paragraaf over welstand is nu het meest recente welstandsbeleid (Welstandsnota 2013) opgenomen.
Par. 4.1	Vanwege de aanpassing van het Milieuadvies (d.d. 19 december 2014) is de aanduiding en datering geactualiseerd.
Par. 4.2.1	De uitkomsten van het aangepaste Milieuadvies (d.d. 19 december 2014) zijn verwerkt in deze paragraaf.
Par. 4.5	Deze paragraaf over milieuzonering is uitgebreid in de motivering.
Par. 4.6	Dit betreft een toegevoegde paragraaf over 'indirecte hinder'. De navolgende paragrafen zijn dientengevolge vernummerd.
Par. 4.8	Hieraan is een aantal overwegingen toegevoegd. Met name met betrekking tot de bescherming van de monumentale waarde van de watertoren.
Hfd. 6	Het hoofdstuk over 'Verkeer en Parkeren' is naar aanleiding van de verkeersstudie van Goudappel Coffeng grondig aangepast.
Par. 7.3	Hetgeen stond geschreven over 'Waarde, Archeologische verwachting' kon worden geschrapt, omdat het plangebied voor 'archeologie' is vrijgegeven voor toekomstige ontwikkelingen. Zie verder paragraaf 4.8 uit de toelichting op het bestemmingsplan.
Hfd. 8	Hoofdstuk 8 is aangevuld met de reacties uit het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

6.4 Wijzigingen Bijlagen

Bijlagen	Toelichting wijziging
I. Onderbouwing behoefte	Op enkele punten is deze onderbouwing nog aangevuld. Er is een extra paragraaf tussengevoegd, paragraaf 2. Daardoor zijn de opvolgende paragrafen vernummerd. Verder is paragraaf 3.4 (voorheen 2.4) inhoudelijk aangevuld.
II. Milieuadvies	Het milieuadvies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is aangepast, vanwege geactualiseerde verkeersgegevens en vanwege de berekening van de indirecte hinder. Het aangepaste advies is gedateerd op 19 december 2014.
V. Verkeersstudie	De lijst van bijlagen bij de toelichting is aangevuld met een verkeersstudie van Goudappel Coffeng, gedateerd op 8 december 2014.