

## **Bijlage**

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan '6<sup>e</sup> herziening Schil, locatie Van Godewijkstraat'.

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan '6<sup>e</sup> herziening Schil, locatie Van Godewijkstraat'.

## Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan “6<sup>e</sup> herziening Schil, locatie Van Godewijkstraat”. Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 maart 2020 tot en met 4 mei 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven, voorzien van een beantwoording (cursief) en een voorstel.

### **Zienswijze 1.**

#### *Ontvankelijkheid*

Deze zienswijze is ingediend op 31 maart 2020 en ontvangen op 6 april en daarmee ontvankelijk.

**De volgende zienswijzen zijn ingediend:**

- 1. Er is vrees voor een sterke toename van verkeer in de Muys van Holystraat door het doortrekken van de (nu nog doodlopende) weg naar het Van Godewijksplein en de Spuiboulevard. Hierdoor ontstaat een sluiproute voor autoverkeer tussen de Singel en de Spuiboulevard. Dit geeft een onveilige situatie voor kinderen die in en bij de Muys van Holystraat spelen.**

*Antwoord:*

*Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan welke 'bestemmingen' er gelden en welke voorwaarden daarbij horen. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan geen doodlopende weg gewijzigd in een doorgaande weg. In het verkeersstructuurplan Spuiboulevard is een knip opgenomen in de route, zodat de Van Godewijkstraat een doodlopende weg blijft. Over de ontsluiting van de parkeergarage bij het nieuwe Huis voor Stad en Regio moet nog besluitvorming plaatsvinden. Het idee is een kleine (200 plaatsen) niet-openbare parkeergarage, die wordt ontsloten via de Muys van Holystraat, zoals ook te zien was op de expositie over de plannen. Indien het toch een publieke parkeergarage wordt, zal de ontsluiting plaats vinden via de Spuiboulevard. Deze discussie staat los van het bestemmingsplan 6<sup>e</sup> herziening Schil.*

*Tijdens de bouwwerkzaamheden is er een natuurlijke barrière/knip tussen de Muys van Holystraat en de Spuiboulevard waardoor ook dan geen sluiptverkeer tussen de Singel en de Spuiboulevard mogelijk is.*

*Het autoverkeer dat over de Muys van Holystraat zal rijden betreft bestemmingsverkeer voor met name bewoners van de woningen in het gebied. Het aantal bewegingen zal niet hoger zijn dan wat in het algemeen voor een dergelijke woonstraat in een 30-zone als zeer acceptabel wordt geacht.*

- 2. Verlies van groen in de Muys van Holystraat en de wijk algemeen. Er is hier al weinig groen aanwezig. Buurtkinderen spelen op het grasveldje in de Muys van Holystraat en buurtbewoners vinden er een plek om in de zon te genieten. De ruime opzet van deze locatie was voor veel bewoners een reden om hier te komen wonen en het verwijderen hiervan heeft een direct gevolg voor de leefbaarheid en de gezondheid van de bewoners.**

*Antwoord:*

*In het ontwerp voor de openbare ruimte is ingezet op het zoveel als mogelijk compenseren van het plantsoen dat verdwijnt aan de Muys van Holystraat. Het plantsoen ten noorden van de bouwlocatie wordt daarom een stuk groter gemaakt. In de Muys van Holystraat worden 3*

*bomen geplant en langs de gevels van de nieuwbouw worden groenvakken aangelegd. De bomen worden zoveel als mogelijk t.h.v. de zijgevels van de drie blokken geplaatst (afhankelijk van kabels en leidingen). Verder gaat de ontwikkelaar na welke mogelijkheden er zijn om de zijde van het gebouw aan de Muys van Holystraat verder te vergoeden.*

**3. Verder wordt inkijk in de woning gevreesd. Nieuwe bewoners van de woontorens kunnen huis en tuin inkijken. Afname van privacy.**

*Antwoord;*

*In het bouwplan is rekening gehouden met de privacy van de bewoners aan de Muys van Holystraat doordat de 3 woongebouwen met de korte gevel aan de Muys van Holystraat grenzen en er aan die zijde geen balkons zijn gesitueerd. Ramen in de kopgevels zijn nodig voor de daglichttoetreding in de appartementen. Bomen in de straat functioneren als buffer tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen.*

**4. De nieuwbouw zijn grote vierkante blokken die de volle ruimte beslaan, ze slokken het groen op en maken de weg smaller. De huidige kantoren verspringen naar achteren waardoor er ruimte ontstaat.**

*Antwoord;*

*Twee gebouwen staan straks verder van de woningen in de Muys van Holystraat af dan de huidige bebouwing (Basic Fit). Ter plaatse van de huidige bebouwing wordt de nieuwbouw dus ongeveer 5 meter verder van de woningen en tuinen van de Muys van Holystraat gebouwd. De zuidelijke kopgevels van de woongebouwen worden gebouwd in één lijn. Het derde gebouw staat daarmee in dezelfde lijn als deze gebouwen en staat inderdaad dichterbij ten opzichte van de huidige bebouwing.*

*Tussen het bestaande kantoorgebouw Van Godewijckstraat 25 en de woningen Muys van Holystraat 2-24 ligt op dit moment een plantsoen met bomen. Het college kiest ervoor om op deze locatie het plantsoen te laten vervallen en in te zetten op de compensatie van het groen elders, optimalisatie van het woningaantal en het herstellen van de pleinwand langs het Beverwijcksplein. De nieuwe Muys van Holystraat krijgt over de hele lengte een breedte van 13,8 meter (inclusief trottoir), een straatbreedte die in de 19<sup>e</sup>-e eeuwse Schil vaker voor komt. Met deze breedte en de nieuwe inrichting wordt de ruimtelijke kwaliteit van deze straat verbeterd.*

**5. Verzocht wordt het ontwerp zo aan te passen dat het groen in de Muys van Holystraat behouden blijft, de Muys van Holystraat geen sluiproute wordt en enkel toegankelijk blijft voor bestemmingsverkeer, er geen inkijk is en de woontoren zo te plaatsen dat er ruimte blijft voor groen en bewoners niet tegen een stenen Chinese muur aankijken.**

*Antwoord:*

*In het ontwerp voor de openbare ruimte komt er (veel) groen terug in de buurt, dit wordt op een bestemmingsplankaart (verbeelding) echter niet weergegeven. Middels de knip tussen de Muys van Holystraat en de Spuiboulevard is sluipverkeer tussen de Singel en de Spuiboulevard niet mogelijk. De inkijk is zo veel mogelijk beperkt door de zijwaartse situering van de bouwblokken en plaatsing van bomen in de Muys van Holystraat.*

Voorstel: Wij stellen u voor om zienswijze 1 ongegrond te verklaren.

## **Zienswijze 2**

*Ontvankelijkheid*

Deze zienswijze is ingediend op 2 april 2020 en ontvangen op 7 april en daarmee ontvankelijk.

**De volgende zienswijzen zijn ingediend:**

- 1. Er wordt een waardevermindering verwacht door schade aan de woning door trillingen tijdens de bouw en door de toegenomen verkeersdruk in het gebied doordat de Muys van Holystraat gewijzigd wordt van een doodlopende weg in een doorgaande weg en de parkeergarage achter het nieuw te realiseren Stadskantoor.**

*Antwoord:*

*De ontwikkelaar is op de hoogte van het bouwjaar en funderingsmethodiek van de belendende gebouwen. Bij het ontwerp is hier al rekening mee gehouden, met name door de diepte van de bouwput te beperken. Ook bij de uitvoering zal hier rekening mee worden gehouden. Er is al opdracht gegeven voor een vooropname van de omliggende woningen in verband met de bouwwerkzaamheden voor fase 1 (transformatie bestaande bebouwing Van Godewijkstraat 17). Voordat met de sloop en nieuwbouw van fase 2 (Van Godewijkstraat 19 & 25) zal worden gestart zal het gebied van op te nemen woningen aan de Muys van Holystraat aan de kant van het Beverwijcksplein worden uitgebreid.*

*Daarnaast wordt in het bestemmingsplan geen doodlopende weg gewijzigd in een doorgaande weg. In het verkeersstructuurplan Spuiboulevard is een knip opgenomen in de route, zodat de Van Godewijkstraat een doodlopende weg blijft. Over de ontsluiting van de parkeergarage bij het nieuwe Huis voor Stad en Regio moet nog besluitvorming plaatsvinden. Het idee is een kleine (200 plaatsen) niet-openbare parkeergarage, die wordt ontsloten via de Muys van Holystraat, zoals ook te zien was op de expositie over de plannen. Indien het toch een publieke parkeergarage wordt, zal de ontsluiting plaats vinden via de Spuiboulevard. Deze discussie staat los van het bestemmingsplan 6<sup>e</sup> herziening Schil.*

- 2. Er is een groot verlies van groenvoorziening in de Muys van Holystraat en de wijk in het algemeen. Dit deel van de negentiende eeuwse schil heeft weinig groenvoorziening, mede vanwege andere hoogbouw in de buurt. De ruime opzet op deze locatie was voor veel bewoners een reden om hier te komen wonen en het verwijderen hiervan heeft een direct gevolg voor de leefbaarheid en gezondheid van de bewoners.**

*Antwoord:*

*In het ontwerp voor de openbare ruimte is ingezet op het zoveel als mogelijk compenseren van het plantsoen dat verdwijnt aan de Muys van Holystraat. Het plantsoen ten noorden van de bouwlocatie wordt daarom een stuk groter gemaakt. In de Muys van Holystraat worden drie bomen geplant en langs de gevels van de nieuwbouw worden groenvakken aangelegd. De bomen worden zoveel als mogelijk t.h.v. de zijgevels van de drie blokken geplaatst (afhankelijk van kabels en leidingen). Verder gaat de ontwikkelaar na welke mogelijkheden er zijn om de zijde van het gebouw aan de Muys van Holystraat verder te vergoenen.*

- 3. De bouwhoogte van 17 meter die genoemd wordt in het bestemmingsplan is nu reeds van toepassing op het bestaande bouwblok. Dit bouwblok is echter op flinke afstand van de woningen op de Muys van Holystraat en Beverwijcksplein geplaatst en heeft een gelaagde bouw. De hoogte van 17 meter is nu enkel van toepassing op een trappenhuis van het huidige gebouw. Indien het nieuwe plan doorgang vindt, zal dit een wand direct aan de stoep vormen van 17 meter hoog.**

*Antwoord:*

*De drie woonblokken hebben een maximale bouwhoogte van 17 meter, dat is in het huidige bestemmingsplan Schil nu ook de maximale bouwhoogte. In deze herziening wordt tussen de woonblokken een maximale bouwhoogte van 2 meter vastgelegd. Er is daarmee geen sprake van één grote wand van 17 meter hoog.*

*Twee woongebouwen staan straks verder van de woningen in de Muys van Holystraat af dan de huidige bebouwing (Basic Fit). Ter plaatse van de huidige bebouwing wordt de nieuwbouw dus ongeveer 5 meter verder van de woningen en tuinen van de Muys van Holystraat gebouwd. De zuidelijke kopgevels van de woongebouwen worden gebouwd in één lijn. Het derde gebouw staat daarmee in dezelfde lijn als deze gebouwen en staat inderdaad dichterbij ten opzichte van de huidige bebouwing.*

*Tussen het bestaande kantoorgebouw Van Godewijckstraat 25 en de woningen Muys van Holystraat 2-24 ligt op dit moment een plantsoen met bomen. Het college kiest ervoor om op deze locatie het plantsoen te laten vervallen en in te zetten op de compensatie van het groen elders, optimalisatie van het woningaantal en het herstellen van de pleinwand langs het Beverwijcksplein. De nieuwe Muys van Holystraat krijgt over de hele lengte een breedte van 13,8 meter, een straatbreedte die in de 19e-eeuwse Schil vaker voor komt. Met deze breedte en de nieuwe inrichting wordt de ruimtelijke kwaliteit van deze straat verbeterd. In het ontwerp voor de openbare ruimte wordt ingezet op vergroening van o.a. de Muys van Holystraat.*

- 4. De bouwstijl heeft gevolgen voor de gevoelswaarde van de straat. De voorziene opstelling en hoogte past niet in de 19e eeuwse schil.**

*Antwoord:*

*Of een bouwplan qua bouwstijl passend is in zijn omgeving beoordeelt de welstands- en monumentencommissie aan de hand van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het bouwplan dat gepresenteerd is aan de omwonenden (31-10-2019) is op 7 oktober 2019 middels een vooroverleg voorgelegd aan de commissie. De commissie vindt dat het bouwplan goed past in deze buurt met verschillende architectuurstijlen.*

- 5. De halfverdiepte parkeergarage vormt een fysieke barrière aan een zijde van de straat. De zichtlijnen vanaf de woningen naar het Beverwijcksplein, naar de bomen aan de Van Godewijckstraat en naar het nieuw te realiseren groen in de tuinen worden daarmee geblokkeerd.**

*Antwoord:*

*In het ontwerp van het bouwplan wordt uitgegaan van drie woongebouwen met daartussen collectieve binnentuinen op een halfverdiepte parkeergarage. De noord-zuid richting van de woongebouwen zorgt voor doorzichten tussen de Muys van Holystraat en het plantsoen met de grote bomen ten noorden van de locatie.*

*De procedure die nu gestart is betreft de herziening van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders aan waarbinnen de woningbouw zich kan ontwikkelen. Er is echter nog geen aanvraag om omgevingsvergunning (bouwplan) ingediend, er is alleen een ontwerp.*

- 6. Wij voorzien een vermindering van leefbaarheid en privacy door toename van inkijk in onze woning. De nieuwe bewoners van de appartementencomplexen zullen (ook vanaf hun balkon) ons huis in kunnen kijken. Hierdoor neemt onze privacy af.**

*Antwoord:*

*In het bouwplan is rekening gehouden met de privacy van de bewoners aan de Muys van Holystraat doordat de drie woongebouwen met de korte gevel aan de Muys van Holystraat grenzen en er aan die zijde geen balkons zijn gesitueerd. Ramen in de kopgevels zijn nodig voor de daglichttoetreding in de appartementen. Bomen in de straat functioneren als buffer tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen.*

- 7. Er wordt een sterke toename van de parkeerdruk voorzien door bezoekers van de nieuwe woningen en tweede auto's van bewoners waar geen vergunning voor verkregen wordt.**

*Antwoord:*

*De parkeerdruk zal nauwelijks toenemen door toedoen van de transformatie van het oude kantoorgebouw naar woningen. De bewoners van de appartementen parkeren hun auto in de parkeerkelder onder het gebouw of op het parkeerterrein achter het appartementenblok (fase 1) aan de Van Godewijkstraat dat nu gerealiseerd wordt. Er worden geen parkeervergunningen verstrekt aan de bewoners van de nieuwe appartementen. Er kan dus geen parkeerdruk ontstaan in de omgeving door eventuele tweede auto's van de nieuwe bewoners. Wel kan bezoek aan de bewoners zorgen voor een beperkte toename in parkeerdruk. In principe is hiervoor voldoende capaciteit in de omgeving en in de parkeergarages.*

- 8. Daarnaast voorzien wij ook een toename, zoals wij al reeds kunnen constateren, van winkelend publiek, dat er niet voor kiest gebruik te maken van de parkeervoorzieningen zoals garage en transferium. Als bewoners zijn wij middels de vergunning afhankelijk van openbare plaatsen in een specifieke zone. Deze zone staat nu al reeds onder druk met betrekking tot beschikbare plaatsen.**

*Antwoord:*

*Vanaf volgend jaar wijzigen de tarieven voor parkeervergunningen. In de eerste twee kwartalen van het nieuwe jaar wordt gewerkt aan een voorstel voor aanpassingen aan de parkeertarieven op straat en in de garages. Daarnaast wordt bekeken hoe en wanneer betalen per minuut ook in de parkeergarages kan worden ingevoerd en wordt er gewerkt aan de ombouw van Weeskinderdijk tot een groter en aantrekkelijk transferium met een hoogwaardige en hoogfrequente OV-verbinding met het centrum. Het parkeerbeleid zal er op gericht zijn om er voor te zorgen dat bezoekers van de stad meer gebruik gaan maken van de parkeergarages en Weeskinderdijk en dat er meer ruimte op straat beschikbaar is voor*

*bewoners met een parkeervergunning. De verwachting is dat bij oplevering van de appartementen de eerste effecten van dit beleid al merkbaar zullen zijn.*

**9. Gevraagd wordt om:**

- **Een meting uit te voeren en de schade te vergoeden die is ontstaan door trillingen tijdens de bouw en vanwege de toename van verkeer.**

*Antwoord:*

*Zie antwoord op zienswijze 2.1*

- **Het ontwerp aan te passen zodat de Muys van Holystraat alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer.**

*Antwoord:*

*Zie antwoord op zienswijze 2.1*

- **Het bestemmingsplan aan te passen zodat er een groenvoorziening in de Muys van Holystraat blijft.**

*Antwoord:*

*Zie antwoord op zienswijze 2.2*

- **De maximale hoogte van het bestemmingsplan aan te passen zodat er gelaagde opbouw toegepast kan worden overeenkomstig de huidige kantoorpanden of een hoogte die overeenkomt met de bebouwing in de 19<sup>e</sup> eeuwse schil.**

*Antwoord:*

*In het bestemmingsplan zijn reeds verspringingen in hoogte toegepast. De drie woonblokken hebben een maximale bouwhoogte van 17 meter, dat is in het huidige bestemmingsplan Schil nu ook de maximale bouwhoogte. In deze herziening wordt tussen de woonblokken de maximale bouwhoogte 2 meter vastgelegd.*

- **Het ontwerp aan te passen zodat er ruimte is voor openbaar groen binnen het bouwblok en er geen sprake is van een wand direct aan de stoep.**

*Antwoord:*

*Zie antwoord op zienswijze 2.3.*

- **De woontorens terug te plaatsen zodat er een minimale afstand is van 15 meter tussen de woningen van de Muys van Holystraat en de te realiseren woonblokken en er ruimte is voor de groenvoorziening.**

*Antwoord:*

*Zie antwoord op zienswijze 2.3.*

- **Te zorgen dat bewoners voldoende parkeergelegenheid houden door het reserveren van parkeerplekken voor vergunninghouders.**

*Antwoord:*

*Zie antwoord op zienswijze 2.7.*

- **Indien het ontwerpbestemmingsplan in de huidige vorm doorgang vindt, beroepen de bewoners zich op het recht tot tegemoetkoming in de schade vanwege waardevermindering van de woningplanschade.**

*Antwoord:*

*Ons college handelt binnen de geldende wetgeving: we bereiden een ontwerpbestemmingsplan voor en leggen dat ter visie met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt vervolgens een beslissing over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.*

*Voordat met de bouw (en daarvoor benodigd grondverzet) gestart wordt zal door vergunninghouder een opname van de bebouwing in de omgeving plaatsvinden. Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat hij planschade heeft als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek om planschade worden ingediend. Desgewenst kan hierover ambtelijk nadere informatie worden verstrekt.*

Voorstel: Wij stellen u voor om de zienswijze 2 ongegrond te verklaren.



### **Zienswijze 3.**

*Ontvankelijkheid*

Deze zienswijze is ingediend op 2 april 2020 en ontvangen op 8 april en daarmee ontvankelijk.

**De volgende zienswijzen zijn ingediend:**

- 1. Er wordt een waardevermindering verwacht door schade aan de woning door trillingen tijdens de bouw en door de toegenomen verkeersdruk in het gebied doordat de Muys van Holystraat gewijzigd wordt van een doodlopende weg in een doorgaande weg en de parkeergarage achter het nieuw te realiseren Stads kantoor.**

*Antwoord:*

*De ontwikkelaar is op de hoogte van het bouwjaar en funderingsmethodiek van de belendende gebouwen. Bij het ontwerp is hier al rekening mee gehouden, met name door de diepte van de bouwput te beperken. Ook bij de uitvoering zal hier rekening mee worden gehouden. Er is al opdracht gegeven voor een vooropname van de omliggende woningen in verband met de bouwwerkzaamheden voor fase 1 (transformatie bestaande bebouwing Van Godewijckstraat 17). Voordat met de sloop en nieuwbouw van fase 2 (Van Godewijckstraat 19 & 25) zal worden gestart zal het gebied van op te nemen woningen aan de Muys van Holystraat aan de kant van het Beverwijcksplein worden uitgebreid.*

*Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan geen doodlopende weg gewijzigd in een doorgaande weg en wordt er geen toename van het verkeer verwacht. In het verkeersstructuurplan Spuiboulevard is een knip opgenomen in de route, zodat de Van Godewijckstraat een doodlopende weg blijft. Over de ontsluiting van de parkeergarage bij het nieuwe Huis voor Stad en Regio moet nog besluitvorming plaatsvinden. Het idee is een kleine (200 plaatsen) niet-openbare parkeergarage, die wordt ontsloten via de Muys van Holystraat, zoals ook te zien was op de expositie over de plannen. Indien het toch een publieke parkeergarage wordt, zal de ontsluiting plaats vinden via de Spuiboulevard. Deze discussie staat los van het bestemmingsplan 6<sup>e</sup> herziening Schil.*

- 2. Er is een groot verlies van groenvoorziening in de Muys van Holystraat en de wijk in het algemeen. Dit deel van de negentiende eeuwse schil heeft weinig groenvoorziening, mede vanwege andere hoogbouw in de buurt. De ruime opzet op deze locatie was voor veel bewoners een reden om hier te komen wonen en het verwijderen hiervan heeft een direct gevolg voor de leefbaarheid en gezondheid van de bewoners.**

*Antwoord:*

*In het ontwerp voor de openbare ruimte wordt ingezet op het zoveel als mogelijk compenseren van het plantsoen dat verdwijnt aan de Muys van Holystraat. Het plantsoen ten noorden van de bouwlocatie wordt daarom een stuk groter gemaakt. In de Muys van Holystraat worden drie bomen geplant en langs de gevels van de nieuwbouw worden groenvakken aangelegd. De bomen worden zoveel als mogelijk t.h.v. de zijgevels van de drie blokken geplaatst (afhankelijk van kabels en leidingen). Verder gaat de ontwikkelaar na welke mogelijkheden er zijn om de zijde van het gebouw aan de Muys van Holystraat verder te vergoenen.*

- 3. De bouwstijl heeft gevolgen voor de gevoelswaarde van de straat. De voorziene opstelling en hoogte past niet in de 19e eeuwse schil.**

Antwoord:

*Of een bouwplan passend is in zijn omgeving beoordeelt de welstands- en monumentencommissie aan de hand van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het bouwplan dat gepresenteerd is aan de omwonenden (31-10-2019) is op 7 oktober 2019 middels een vooroverleg voorgelegd aan de commissie. De commissie vindt dat het bouwplan goed past in deze buurt met verschillende architectuurstijlen.*

- 4. De halfverdiepte parkeergarage vormt een fysieke barrière aan een zijde van de straat. De zichtlijnen vanaf de woningen naar het Beverwijkseplein, naar de bomen aan de Van Godewijkstraat en naar het nieuw te realiseren groen in de tuinen worden daarmee geblokkeerd.**

Antwoord:

*In het ontwerp van het bouwplan wordt uitgegaan van drie woongebouwen met daartussen collectieve binnentuinen op een halfverdiepte parkeergarage. De noord-zuid richting van de woongebouwen zorgt voor doorzichten tussen de Muys van Holystraat en het plantsoen met de grote bomen ten noorden van de locatie.*

*De procedure die nu gestart is betreft de herziening van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders aan waarbinnen de woningbouw zich kan ontwikkelen. Er is echter nog geen aanvraag om omgevingsvergunning (bouwplan) ingediend, er is alleen een ontwerp.*

- 5. Wij voorzien een vermindering van leefbaarheid en privacy door toename van inkijk in onze woning. De nieuwe bewoners van de appartementencomplexen zullen (ook vanaf hun balkon) ons huis in kunnen kijken. Hierdoor neemt onze privacy af.**

Antwoord:

*In het bouwplan is rekening gehouden met de privacy van de bewoners aan de Muys van Holystraat doordat de 3 woongebouwen met de korte gevel aan de Muys van Holystraat grenzen en er aan die zijde geen balkons zijn gesitueerd. Ramen in de kopgevels zijn nodig voor de daglichttoetreding in de appartementen. Bomen in de straat functioneren als buffer tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen.*

- 6. Er wordt een sterke toename van de parkeerdruk voorzien door bezoekers van de nieuwe woningen en tweede auto's van bewoners waar geen vergunning voor verkregen wordt.**

Antwoord:

*De parkeerdruk zal nauwelijks toenemen door toedoen van de transformatie van het oude kantoorgebouw naar woningen. De bewoners van de appartementen parkeren hun auto in de parkeerkelder onder het gebouw of op het parkeerterrein achter het appartementenblok aan de Van Godewijkstraat dat nu gerealiseerd wordt. Er worden geen parkeervergunningen verstrekt aan de bewoners van de nieuwe appartementen. Er kan dus geen parkeerdruk ontstaan in de omgeving door eventuele tweede auto's van de nieuwe bewoners. Wel kan bezoek aan de bewoners zorgen voor een beperkte toename in parkeerdruk. In principe is hiervoor voldoende capaciteit in de omgeving en in de parkeergarages.*

7. Daarnaast voorzien wij ook een toename, zoals wij al reeds kunnen constateren, van winkelend publiek, dat er niet voor kiest gebruik te maken van de parkeervoorzieningen zoals garage en transferium. Als bewoners zijn wij middels de vergunning afhankelijk van openbare plaatsen in een specifieke zone. Deze zone staat nu al reeds onder druk met betrekking tot beschikbare plaatsen.

Antwoord:

*Vanaf volgend jaar wijzigen de tarieven voor parkeervergunningen. In de eerste twee kwartalen van het nieuwe jaar wordt gewerkt aan een voorstel voor aanpassingen aan de parkeertarieven op straat en in de garages. Daarnaast wordt bekeken hoe en wanneer betalen per minuut ook in de parkeergarages kan worden ingevoerd en wordt er gewerkt aan de ombouw van Weeskinderdijk tot een groter en aantrekkelijk transferium met een hoogwaardige en hoogfrequente OV-verbinding met het centrum. Het parkeerbeleid zal er op gericht zijn om er voor te zorgen dat bezoekers van de stad meer gebruik gaan maken van de parkeergarages en Weeskinderdijk en dat er meer ruimte op straat beschikbaar is voor bewoners met een parkeervergunning. De verwachting is dat bij oplevering van de appartementen de eerste effecten van dit beleid al merkbaar zullen zijn.*

8. **Gevraagd wordt om:**

- Een meting uit te voeren en de schade te vergoeden die is ontstaan door trillingen tijdens de bouw en vanwege de toename van verkeer.

Antwoord:

*Zie antwoord op zienswijze 3.1*

- **Het ontwerp aan te passen zodat de Muys van Holystraat alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer.**

Antwoord:

*Zie antwoord op zienswijze 3.1*

- **Het bestemmingsplan aan te passen zodat er een groenvoorziening in de Muys van Holystraat blijft.**

Antwoord:

*Zie antwoord op zienswijze 3.2*

- **De maximale hoogte van het bestemmingsplan aan te passen zodat er gelaagde opbouw toegepast kan worden overeenkomstig de huidige kantoorpanden of een hoogte die overeenkomt met de bebouwing in de 19<sup>e</sup> eeuwse schil.**

Antwoord:

*In het bestemmingsplan zijn reeds verspringingen in hoogte toegepast. De drie woonblokken hebben een maximale bouwhoogte van 17 meter, dat is in het huidige bestemmingsplan Schil nu ook de maximale bouwhoogte. In deze herziening wordt tussen de woonblokken de maximale bouwhoogte van 2 meter vastgelegd.*

- **Het ontwerp aan te passen zodat er ruimte is voor openbaar groen binnen het bouwblok en er geen sprake is van een wand direct aan de stoep.**

*Antwoord:*

*Zie antwoord op zienswijze 3.3.*

- **Te zorgen dat bewoners voldoende parkeergelegenheid houden door het reserveren van parkeerplekken voor vergunninghouders.**

*Antwoord:*

*Zie antwoord op zienswijze 3.6.*

- **Indien het ontwerpbestemmingsplan in de huidige vorm doorgang vindt, beroepen de bewoners zich op het recht tot tegemoetkoming in de schade vanwege waardevermindering van de woningplanschade.**

*Antwoord:*

*Ons college handelt binnen de geldende wetgeving: we bereiden een ontwerpbestemmingsplan voor en leggen dat ter visie met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt vervolgens een beslissing over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.*

*Voordat met de bouw (en daarvoor benodigd grondverzet) gestart wordt zal door vergunninghouder een opname van de bebouwing in de omgeving plaatsvinden.*

*Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat hij planschade heeft als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek om planschade worden ingediend. Desgewenst kan hierover ambtelijk nadere informatie worden verstrekt.*

Voorstel: Wij stellen u voor om de zienswijze 3 ongegrond te verklaren.

## **Zienswijze 4.**

*Ontvankelijkheid*

Deze zienswijze is ingediend op 7 april 2020 en ontvangen op 9 april en daarmee ontvankelijk.

**De volgende zienswijzen zijn ingediend:**

1. **Wij voorzien een waardevermindering door schade aan onze woning. In aanvulling op de mogelijke schade tijdens de bouw (waarvoor ook vastgoed ontwikkelaar Nera Vastgoed aansprakelijk is), voorzien wij ook schade in de periode na de bouw van de te realiseren wooncomplexen. Dit door trillingen veroorzaakt door de toename van het aantal verkeersbewegingen in onze straat in de nieuwe situatie. Onze 19e-eeuwse woning is niet gefundeerd, waardoor wij vrezen voor verzakking door de toename van deze trillingen.**

*Antwoord:*

*De ontwikkelaar is op de hoogte van het bouwjaar en funderingsmethodiek van de belendende gebouwen. Bij het ontwerp is hier al rekening mee gehouden, met name door de diepte van de*

*bouwput te beperken. Ook bij de uitvoering zal hier rekening mee worden gehouden. Er is al opdracht gegeven voor een vooropname van de omliggende woningen in verband met de bouwwerkzaamheden voor fase 1 (transformatie bestaande bebouwing Van Godewijckstraat 17). Voordat met de sloop en nieuwbouw van fase 2 (Van Godewijckstraat 19 & 25) zal worden gestart zal het gebied van op te nemen woningen aan de Muys van Holystraat aan de kant van het Beverwijcksplein worden uitgebreid.*

**2. Wij voorzien een waardevermindering aan onze woning door toename van de verkeersdruk, wanneer onze straat van een doodlopende in een doorgaande straat veranderd. De combinatie met de ontwikkelingen zoals beschreven in het verkeersstructuurplan Spuiboulevard (februari 2020), waarbij onze straat dé toevoerweg wordt van de toegang van de parkeergarage onder het Stadskantoor verhogen de kans op voornoemde waardevermindering.**

*Antwoord:*

*Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan welke 'bestemmingen' er gelden en welke voorwaarden daarbij horen. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan geen doodlopende weg gewijzigd in een doorgaande weg. In het verkeersstructuurplan Spuiboulevard is een knip opgenomen in de route, zodat de Van Godewijckstraat een doodlopende weg blijft. Over de ontsluiting van de parkeergarage bij het nieuwe Huis voor Stad en Regio moet nog besluitvorming plaatsvinden. Het idee is een kleine (200 plaatsen) niet-openbare parkeergarage, die wordt ontsloten via de Muys van Holystraat, zoals ook te zien was op de expositie over de plannen. Indien het toch een publieke parkeergarage wordt, zal de ontsluiting plaats vinden via de Spuiboulevard. Deze discussie staat los van het bestemmingsplan 6e herziening Schil.*

*Tijdens de bouwwerkzaamheden is er een natuurlijke barrière/knip tussen de Muys van Holystraat en de Spuiboulevard waardoor ook dan geen sluipverkeer tussen de Singel en de Spuiboulevard mogelijk is.*

*Het autoverkeer dat over de Muys van Holystraat zal rijden betreft bestemmingsverkeer voor met name bewoners van de woningen in het gebied. Het aantal bewegingen zal niet hoger zijn dan wat in het algemeen voor een dergelijke woonstraat in een 30-zone als zeer acceptabel wordt geacht.*

**3. Wij voorzien een sterke toename van de parkeerdruk in onze straat, dit ondanks de aanvullende parkeervoorziening die gecreëerd wordt onder de te realiseren wooncomplexen. Wij voorzien dat deze toename met name zal ontstaan door bezoekers van de appartementen, waarvoor geen plekken gereserveerd zijn in de parkeergarage. Daarnaast voorzien wij een toename van 'sluik parkeren' door winkelpubliek dat er niet voor kiest om gebruik te maken van het nieuw te ontwikkelen transferium. Als bewoners van deze straat zijn wij afhankelijk (middels de parkeervergunning) van openbare plaatsen in een specifieke zone.**

*Antwoord:*

*De parkeerdruk zal nauwelijks toenemen door toedoen van de transformatie van het oude kantoorgebouw naar woningen. De bewoners van de appartementen parkeren hun auto in de parkeerkelder onder het gebouw of op het parkeerterrein achter het appartementenblok aan de Van Godewijckstraat dat nu gerealiseerd wordt. Er worden geen parkeervergunningen verstrekt aan de bewoners van de nieuwe appartementen. Er kan dus geen parkeerdruk ontstaan in de omgeving door eventuele tweede auto's van de nieuwe bewoners. Wel kan bezoek aan de bewoners zorgen voor een beperkte toename in parkeerdruk. In principe is hiervoor voldoende capaciteit in de omgeving en in de parkeergarages.*

*Vanaf volgend jaar wijzigen de tarieven voor parkeervergunningen. In de eerste twee kwartalen van het nieuwe jaar wordt gewerkt aan een voorstel voor aanpassingen aan de parkeertarieven op straat en in de garages. Daarnaast wordt bekeken hoe en wanneer betalen per minuut ook in de parkeergarages kan worden ingevoerd en wordt er gewerkt aan de ombouw van Weeskinderdijk tot een groter en aantrekkelijk transferium met een hoogwaardige en hoogfrequente OV-verbinding met het centrum. Het parkeerbeleid zal erop gericht zijn om er voor te zorgen dat bezoekers van de stad meer gebruik gaan maken van de parkeergarages en Weeskinderdijk en dat er meer ruimte op straat beschikbaar is voor bewoners met een parkeervergunning. De verwachting is dat bij oplevering van de appartementen de eerste effecten van dit beleid al merkbaar zullen zijn.*

- 4. Tot slot voorzien wij, door de vermindering van groen aan de voorzijde van onze woning, en juist een toename van de inkijk vanuit de wooncomplexen, een verlaging van de leefbaarheid en privacy. Ook dit zal leiden tot een waardevermindering van onze woning. Dit naast een vermindering van het woongenot.**

*Antwoord:*

*In het ontwerp voor de openbare ruimte is ingezet op het zoveel als mogelijk compenseren van het plantsoen dat verdwijnt aan de Muys van Holystraat. Het plantsoen ten noorden van de bouwlocatie wordt daarom een stuk groter gemaakt. In de Muys van Holystraat worden 3 bomen geplant en langs de gevels van de nieuwbouw worden groenvakken aangelegd. De bomen worden zoveel als mogelijk t.h.v. de zijgevels van de drie blokken geplaatst (afhankelijk van kabels en leidingen). Verder gaat de ontwikkelaar na welke mogelijkheden er zijn om de zijde van het gebouw aan de Muys van Holystraat verder te vergoeden. Verder is in het bouwplan rekening gehouden met de privacy van de bewoners aan de Muys van Holystraat doordat de drie woongebouwen met de korte gevel aan de Muys van Holystraat grenzen en er aan die zijde geen balkons zijn gesitueerd. Ramen in de kopgevels zijn nodig voor de daglichttoetreding in de appartementen. Bomen in de straat functioneren als buffer tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen.*

**5. Gevraagd wordt:**

- **een 0-meting en een meting achteraf uit te voeren én een vergoeding van de schade die ontstaat na de bouw van de wooncomplexen aan Van Godewijkstraat 21 en Van Godewijkstraat 25, dit o.a. door trillingen vanwege de toename van het aantal verkeersbewegingen door onze straat.**

*Antwoord:*

*Zie antwoord op zienswijze 4.1.*

- **Het niet veranderen van de Muys van Holystraat in een doorgaande weg, maar hiervan enkel een weg maken voor bestemmingsverkeer (uitsluitend voor bewoners en bezoekers van de wooncomplexen). De Muys van Holystraat niet te gebruiken als toevoerweg naar de parkeergarage van het nieuwe Stadskantoor te Dordrecht.**

*Antwoord:*

*Zie antwoord op zienswijze 4.2.*

- **Het reserveren van parkeerplekken voor omwonenden van de wooncomplexen (waaronder bewoners Muys van Holystraat), d.m.v. bijvoorbeeld specifiek gereserveerde**

**plekken voorvergunning parkeren (waardoor het parkeren door winkelend publiek en bezoekers van de wooncomplexen beperkt wordt).**

*Antwoord:*

*Zie antwoord op zienswijze 4.3.*

- **Het enkele meters terugplaatsen van de wooncomplexen Fase 2, ten opzichte van de Muys van Holystraat, waardoor een gedeelte van de bestaande groenstrook gehandhaafd kan worden en de inrij door het wooncomplex verminderd wordt.**

*Antwoord:*

*Zie antwoord op zienswijze 4.4.*

Voorstel: Wij stellen u voor om de zienswijze 4 ongegrond te verklaren.

### **Zienswijze 5.**

*Ontvankelijkheid*

Deze zienswijze is ingediend op 5 mei 2020 daarmee niet- ontvankelijk, maar deze zienswijze is identiek aan zienswijze 2. Voor beantwoording wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

### **Zienswijze 6.**

*Ontvankelijkheid*

Deze zienswijze is ingediend op 14 mei 2020 daarmee niet- ontvankelijk.

### **Samenvatting**

Wij stellen u voor om:

1. zienswijzen 1 tot en met 4 ontvankelijk te verklaren.
2. zienswijzen 5 en 6 niet-ontvankelijk te verklaren
3. zienswijzen 1 tot en met 4 ongegrond te verklaren.