

Verslag inloopavond ontwikkeling Veerweg-Vondellaan 12 oktober 2021

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bouwplan voor een appartementengebouw met 89 woningen op de hoek Veerweg-Vondellaan heeft deze zomer het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Uit de binnengekomen zienswijzen bleek dat er nog veel onduidelijkheid is. Er zijn veel vragen binnengekomen m.b.t. de bezonning en de privacy. Wij hebben daarom samen met de ontwikkelaars BPI Vastgoed B.V. en Gebroeders Blokland een inloopavond op het gemeentehuis georganiseerd op dinsdag 12 oktober 2021. De omwonenden zijn voor deze avond per brief uitgenodigd en de uitnodiging heeft ook op de website van de gemeente gestaan.

De avond is goed bezocht door naar schatting 40 tot 50 omwonenden en andere belangstellenden. Met behulp van het aanwezige beeldmateriaal en een continu draaiende presentatie van de bezonningsstudie hebben we meer uitleg kunnen geven en zijn we in gesprek met de bezoekers gegaan. Het was ook mogelijk om tijdens de inloopavond een reactieformulier in te vullen. Er zijn 9 personen die van deze mogelijkheid gebruik hebben gemaakt.

De inloopavond en de uitleg werd over het algemeen op prijs gesteld. Tijdens de gesprekken bleek dat de omwonenden vooral zorgen en bezwaren hebben tegen de hoogte van het gebouw, het verlies aan privacy, het verlies van zonlicht en de parkeerdruk tijdens en na de bouw. Daarnaast waren er ook veel vragen en bezorgdheid over mogelijke schade aan de woning door heien en de bouwwerkzaamheden.

Hieronder zullen we samenvatten wat de meest ingebrachte vragen en bezwaren tijdens de inloopavond en via de reactieformulieren zijn en wat onze reactie daarop is.

Zorg voor parkeeroverlast tijdens bouw en na realisatie.

Twee reactieformulieren waarin zorgen over het parkeren wordt genoemd, zowel tijdens de bouw als ook daarna. Er is nu al overlast van DHL waardoor het moeilijk is te parkeren voor eigenaar en klanten van een bedrijf in de directe omgeving. De zorg voor een tekort van parkeerplaatsen is ook door diverse bewoners genoemd.

Een van de reacties bevat een voorstel om na te denken over invoering van een blauwe zone voor het hele gebied, zelfs al tijdens de bouw.

Reactie gemeente: Bij nieuwe ontwikkeling wordt altijd een parkeernorm meegegeven. De parkeernormen voor deze locatie zijn 1,6 parkeerplaatsen per duur koopappartement en 1,5 parkeerplaats voor middel dure koopappartementen. Naast het parkeren op de begane grond van het gebouw zullen in de buitenruimte ook voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd zodat aan de parkeernorm wordt voldaan.

Bij de omgevingsvergunning worden ook afspraken voor de inrichting van het bouwterrein vastgelegd. Een van de aspecten die daarin meegenomen worden is de afwikkeling van het bouwverkeer.

Ten behoeve van het centrum is besloten het blauwe zone gebied zoveel mogelijk te beperken. Maar bij de inrichting van het openbare gebied rondom deze ontwikkeling zal nog wel bekeken worden welke verkeersmaatregelen eventueel aanvullend nodig zijn.

Risico op schade aan omliggende panden door bouw en heiwerkzaamheden.

In vier reactieformulieren wordt aandacht gevraagd voor het heien. Men vreest voor schade aan de omliggende panden. In één reactieformulier wordt vrees voor overlast van trillingen door het bouwverkeer genoemd. De vrees voor schade en overlast tijdens de bouw werd tijdens de gesprekken met de omwonenden vaak geuit.

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

Hoogte/privacy

Een reactieformulier omvat het bezwaar tegen verlies van privacy door de hoogte van het gebouw. Dit bezwaar werd ook regelmatig tijdens de gesprekken genoemd.

Reactie gemeente: De privacy van woningen in de omgeving is met de ontwikkeling aan de Veerweg-Vondellaan niet in het geding. De afstand tot woningen aan de overzijde van de Veerweg is groter dan 50 meter. Binnenkijken in een woning vanaf zo'n grote afstand is niet mogelijk. Tussen de appartementen in het te ontwikkelen gebouw en de woningen in de omgeving staan ook volwassen bomen. Die belemmeren, zeker in de zomer het zicht op de tuinen. Als onderdeel van de ontwikkeling worden bovendien langs de Veerweg twee extra bomen geplant. Gedurende de zomerperiode, wanneer mensen veel in de tuin zitten, is het zicht op die tuin het minst vanwege bomen die vol in het blad staan.

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

Verlies van zonlicht

Dit bezwaar is niet genoemd in de reactieformulieren maar is wel genoemd in de gesprekken. De vertoonde presentatie van de bezonningsstudie gaf wel veel duidelijkheid.

Reactie gemeente: Om te bezien of er sprake is van verlies aan zonlicht vanwege de toekomstige bebouwing is door HFB te Rotterdam een bezonningsstudie verricht. Deze bezonningsstudie is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de bezonningsstudie uitgebreid. De resultaten van de bezonningsstudie laten zien dat voor een aantal percelen sprake zal zijn van een toename van schaduwwerking als gevolg van het plan. Ook blijkt uit de bezonningsstudie dat wordt voldaan aan de normen die Papendrecht stelt ten aanzien van schaduwwerking.

Aandacht voor starters

In twee reacties wordt opgeroepen om meer te bouwen voor starters. Zij huren nu maar willen graag kopen.

Reactie gemeente: Deze ontwikkeling richt zich op een andere doelgroep. Op enkele andere locaties binnen de gemeente wordt onderzocht of daar woningen voor starters gerealiseerd kunnen worden.