

## **Notitie participatie**

### **bestemmingsplan Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff**

22 juni 2021

#### **Inleiding**

In het Raadsprogramma 2018-2022 'Krachtig Zwijndrecht' heeft de gemeente zich verbonden aan het doel om woningen te bouwen in het hoge koopsegment. Het plangebied aan de Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff is door de ligging en omvang één van de weinige binnenstedelijke locaties in de gemeente die zich bij uitstek lenen voor een grondgebonden woningbouwprogramma. De locatie is hoofdzakelijk gemeentelijk eigendom en voor het gedeelte van de boerderij eigendom van ABB Bouwgroep (hierna: ABB).

In de planvorming is op meerdere momenten met omwonenden gesproken over de invulling. Hieronder is een overzicht opgenomen van de verschillende overleggen en bijeenkomsten binnen het proces van de planvorming voorafgaand aan de formele procedure van het bestemmingsplan. Per moment is in hoofdlijnen de opbrengst beschreven. Aan het eind van deze notitie is aangegeven welke aanpassingen in het plan zijn gedaan als gevolg ingekomen reacties.

#### **Locatiebezoek 1**

Op 14 februari 2019 om 13.00 uur is met een afvaardiging van buurbewoners in het bijzijn van enkele door hen gevraagde architecten en een afvaardiging van de Historische Vereniging Zwijndrecht (hierna: Historische Vereniging) een bezoek gebracht aan de locatie. Gemeente is hierbij vertegenwoordigd door de projectleider. Ook ABB Bouwgroep (ABB) is aanwezig met de projectleider en directeur. Bij deze bijeenkomst zijn verschillende varianten voor de locatie besproken, waarbij meer specifiek is gesproken over de invulling van de locatie van de boerderij. Door de gemeente is toegelicht dat het plan is om de boerderij te slopen met uitzondering van de aanzet van de gevels van het hoofdvolume en hiermee de contouren van het gebouw terug te laten komen in het ontwerp door in de footprint van het oorspronkelijke gebouw een moestuin omkaderd met 'stadsmuur' te realiseren. Behoud van de algehele boerderij wordt door de slechte staat waarin het gebouw zich bevindt niet realistisch geacht. Door buurtbewoners en Historische Vereniging is aangedrongen op behoud van de boerderij. Afgesproken is om een vervolgspraak te maken.

#### **Overleg 1**

Op 4 juli 2019 om 19.30 uur is bij de Vergulde Swaen (Verengingsgebouw Historische Vereniging) gesproken over de locatie in aanwezigheid van een betrokken buurtbewoner, twee leden van de Historische Vereniging, stedenbouwkundige (gemeente), projectleider (gemeente) en projectleider ABB aanwezig. Tijdens de bijeenkomst is teruggeblikt op het vorige locatiebezoek en zijn opties verkend om de historische waarde van de boerderij terug te brengen in het plan. Afgesproken is om hiervoor een vervolgoverleg in te plannen als de scenario's hiervoor nader zijn uitgewerkt.

#### **Overleg 2**

Op 20 december 2019 om 10.30 uur is op het gemeentehuis van Zwijndrecht gesproken over scenario's om de boerderij als beeldbepalend element terug te laten komen in de planontwikkeling. Bij dit overleg zijn een afvaardiging van buurtbewoners en de historische vereniging, stedenbouwkundige (gemeente) en projectleider (gemeente) en projectleider

ABB en de architect van de woonzorgvoorziening aanwezig, die een plan heeft gemaakt voor de boerderij.

In dit plan wordt de boerderij gesloopt en de bestaande bouwmassa wordt teruggebracht, waarbij de eigentijdse invulling zoveel mogelijk teruggrijpt op de bestaande boerderij. De te herbouwen boerderij is zoveel mogelijk in de footprint van de bestaande hoofdmassa geplaatst. Aan de zuidwest zijde bevindt zich een duidelijk ondergeschikte lage aanbouw, deels overlappend met de footprint van de oorspronkelijke woning. Waar mogelijk wordt er incidenteel esthetisch gebruik gemaakt van materialen die vrijkomen bij de sloop van de bestaande boerderij.

### **Informatiebijeenkomst 1**

Op 14 januari 2020 is van 19.00 – 21.00 uur is een inloopbijeenkomst gehouden In Wijkcentrum Kubiek. De uitnodigingsbrief is niet ontvangen door buurtbewoners. Betrokken buurtbewoners hebben vervolgens huis aan huis bewoners gevraagd om naar de inloopbijeenkomst te komen. Deze avond is uiteindelijk druk bezocht door omwonenden en geïnteresseerden. Aan de hand van een aantal panelen is toelichting gegeven op de plannen door leden van de gemeentelijke projectgroep, door ABB en de zowel de architect van het gehele plangebied als de architect van de geplande woonzorgvoorziening. In hoofdzaak is er positief gereageerd op het plan, maar zijn ook zorgen uitgesproken over voldoende parkeergelegenheid en de aanzichten op de locatie en dan meer specifiek op de achtertuinen van de woningen grenzend aan de Korenbloemstraat en Leeuwenbekstraat.

### **Informatiebijeenkomst 2**

Op 8 juli 2020 is een digitale informatiebijeenkomst gehouden. In deze avond hebben buurtbewoners vragen gesteld over de locatie van de natuurvriendelijke oevers, de verplichting over behoud van groen op particuliere gronden. Ook is gesproken over de aansluiting van het plangebied direct op de Lisstraat en de invloed van het plan op het uitzicht op het groen in het plangebied gezien vanaf de Johannes Poststraat. Tenslotte waren er vragen over de uitkomsten van het ecologisch onderzoek. De gemaakte opmerkingen hebben aanleiding gegeven om een groenplan op te stellen en binnen het beeldkwaliteitsplan aandacht te besteden aan de aansluiting van het plangebied op de omgeving.

### **Overleg 3**

Op 10 mei 2021 is om 17.00 uur op het gemeentehuis van Zwijndrecht een overleg geweest met een afvaardiging van buurtbewoners. In deze bijeenkomst is een afvaardiging van buurtbewoners, leden van het gemeentelijke projectteam en projectleiders ABB aanwezig. Het beeldkwaliteitsplan en het groenplan is in een presentatie nader toegelicht. Door omwonenden zijn hierover vragen gesteld en is ingegaan op milieuaspecten (geluid en flora en fauna). De hoofdlijnen van de vragen worden hierna in een themagewijze toelichting beantwoord. Naar aanleiding van deze avond is het beeldkwaliteitsplan en groenplan aangepast.

### **Informatiebijeenkomst 3**

Op 27 mei 2021 is om 19.00 uur een digitale informatiebijeenkomst gehouden voor buurtbewoners en andere geïnteresseerden. Na een introductie door de gemeentelijk projectleider is aan de hand van een presentatie een toelichting gegeven op het beeldkwaliteitsplan, het groenplan en de benodigde bestemmingsplanprocedure. Naar aanleiding van deze avond is het beeldkwaliteitsplan en groenplan aangepast op de enkele onderdelen om het groenaanzicht vanaf de Leeuwenbekstraat en Korenbloemstaat te waarborgen. Hierna was gelegenheid voor het stellen van vragen. De hoofdlijnen van de vragen worden hierna in een themagewijze toelichting beantwoord.

## **Toelichting per thema**

Bij de verschillende bijeenkomsten en overleggen zijn vragen gesteld, die hieronder gebundeld zijn weergegeven met de reactie van gemeente eronder.

### Inrichtingsplan

- Precieze ligging natuurvriendelijke oevers

*Aan de kant van de bestaande woningen van de Korenbloemstraat en Van Leeuwenbekstraat zijn vergroting van de waterpartijen met natuurlijke oevers voorzien.*

- Verplichting voor behoud van groen op particuliere percelen

*Zo zullen er in de tuin van de halfvrijstaande woningen bomen worden gepland met een instandhoudingsverplichting. Ook is een verdichting van de bomenrij aan de Leeuwenbekstraat aangebracht, verbetering van de groenstructuur (inclusief gelaagdheid) aan de Korenbloemstraat en vernieuwing van gelaagd groen aan de Burg. van 't Hoffweg. Dit is weergegeven in het groenplan en beeldkwaliteitsplan.*

- Compensatie van bomen door het bouwplan

*Voor het plan is een bomeneffectanalyse (BEA) opgesteld. Hieruit blijkt dat de bomen binnen het plangebied aan de kant van de Leeuwenbekstraat nog een beperkte levensduur hebben en niet duurzaam te behouden en in te passen zijn. De meeste bomen aan de zijde van de Burg. van 't Hoffweg hebben beperkte groeikansen door ophoging van het terrein en leggen vanwege de omvang te grote beperkingen (schaduw) op voor de mogelijkheden voor de nieuwe woningen om te voorzien in voldoende energie (zonnepanelen). In het groenplan worden, al dan niet op locatie, het aantal bomen terug gebracht en is rekening gehouden met een alzijdige groene uitstraling op het plangebied.*

### Verkeer en parkeren

- Realisatie van ontsluiting van het plangebied op de Lisstraat

*De toekomstige ontsluiting van het plangebied is vanuit stedenbouwkundig perspectief gepland op de bestaande positie ter plaatse van de Lindtsebeneendijk. Het plan is geïnspireerd op een boerderijerf met een naar binnen gerichte oriëntatie. Voor het langzaam verkeer richting het winkelcentrum is een ontsluiting gemaakt naar de Lisstraat. De omliggende wegenstructuur heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer van deze ruimtelijke ontwikkeling af te wikkelen.*

### Ecologie

- Effecten van het plan aanwezige diersoorten

*Er is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Op basis van de quick scan is er een nest van een zwarte kraai en een Ekster in het plangebied aangetroffen. Omdat er tijdens het veldbezoek geen activiteit was van zwarte kraaien op het andere nest kan nog niet uitgesloten worden dat het nest gebruikt wordt door vogels met een vaste verblijfplaats, zoals Buizerd of Sperwer. Daarnaast zijn er verblijfmogelijkheden voor de Gierzwaluw en de Huismus onder de dakpannen van de bebouwing van nummer 151. Daarnaast zijn er nog twee nesten van een Meerkoet die tijdens het veldbezoek in gebruik waren en één van een Knobbelzwaan die ook in gebruik was.*

*Om de aanwezigheid meer exact vast te stellen is een aanvullend onderzoek uitgevoerd in de vorm van zeven veldbezoeken. Hieruit blijkt dat er wat betreft vleermuizen foeragerende vleermuizen werden aangetroffen met name tussen de bomen en boven de watergangen. In- en uitvliegende dieren en/of zwermgedrag werd niet waargenomen. Door het verwijderen van bomen zal er invloed zijn op het foerageergebied van vleermuizen. In de omgeving zijn voldoende alternatieven in de vorm van plantsoenen, tuinen en bomenrijen. In het plangebied worden nieuwe groenstructuren van wezenlijke omvang aan de oostzijde (Burg.*

van 't Hoffweg) en voorzijde (Lindtsebenedendijk) van het plangebied. Door bij de inrichting aandacht te hebben voor biodiversiteit kan het verdwijnen van het aanwezige groen voldoende worden opgevangen.

Er zijn bij de veldonderzoeken geen huismussen waargenomen en geen verblijfplaatsen van huismussen aangetroffen. Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van de Gierzwaluw aangetroffen. Ten aanzien van de overige soorten waren bij de quickscan nesten gezien van de Ekster en Zwarte Kraai, maar deze bleken bij het aanvullende onderzoek niet meer aanwezig. Voor de volledige weergave van het onderzoek wordt verwezen naar de quickscan en aanvullend onderzoek ecologie.

- Door omwonenden gesignaleerde soorten die niet in de quickscan naar voren komen. Genoemde volgens, zoals de Vlaamse Gaai zijn niet aangetroffen. In ieder geval geldt de algemene zorgplicht, wat betekent dat de werkzaamheden zoveel mogelijk gefaseerd en overdag plaatsvinden. Het kappen van bomen is alleen toegestaan buiten het broedseizoen.

### Geluid

- Status en effecten tweezijdige openstelling Blauwe Brug

De openstelling van de Blauwe Brug is onderzocht binnen het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVO). Deze openstelling is pas mogelijk na een verkeersbesluit en daarvan is nog geen sprake. Dit kan pas na een meer gedetailleerd onderzoek naar bijvoorbeeld geluid. In het akoestisch rapport is op dit moment niet uitgegaan van deze tweezijdige openstelling.

- Uitkomsten akoestisch onderzoek

Voor realisatie van zowel de zorgwoningen als grondgebonden koopwoningen is een ontheffing van hogere grenswaarden Wet geluidhinder nodig voor wegverkeerslawaaai (Lindtsedijk en Burg. van 't Hoffweg) en industrielawaai. Voor de resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar het akoestisch rapport dat als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

- Weerkaatsing en effecten op woningen Johannes Poststraat

Door realisatie van de nieuwe woningen binnen het plangebied zal er in zeer beperkte mate weerkaatsing van geluid van de nieuwe woningen op de Johannes Poststraat plaatsvinden. De woningen aan de Johannes Poststraat ondervinden rechtstreeks geluid van de Burg. van 't Hoffweg. De afstand die het geluid via weerkaatsing op de nieuwe woningen aflegt, is veel groter en hierdoor vindt zodanige afzwakking van geluid plaats dat het effect van de weerkaatsing op de woningen aan de Johannes Poststraat te verwaarlozen is.