Notitie participatie
bestemmingsplan Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff

december 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 vervolgafspraak 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 hiervoer 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.

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 Lindtsebenedeendijk. 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.

<u>Geluid</u>

- 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 wegverkeerslawaai (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.

Informatiebijeenkomst indieners zienswijzen

Door de moderator is uitgelegd hoe de avond is opgebouwd en dat aanwezigen via chat (openbaar of privé) vragen kunnen stellen die na de pauze door de gemeente zijn beantwoord.

Wethouder Huizinga geeft aan dat de gemeente er bewust voor heeft gekozen deze extra stap in te passen zodat aan de indieners van een zienswijze uitgebreid kan worden toegelicht hoe met de zienswijzen zal worden omgegaan. Als de zienswijze niet tot aanpassing van het plan hebben geleid wordt toegelicht waarom niet. De gemeente had dit graag op een fysieke inloopbijeenkomst gedaan. Door de Corona maatregelen is dit helaas nu niet mogelijk.

De presentatie (ook als pdf verstrekt aan aanwezigen en hierbij gevoegd) is een goede samenvatting van hetgeen is verteld, te weten hoe wordt omgegaan met zienswijzen en update stand van zaken van het bestemmingsplan.

Vragen die per chat zijn binnengekomen (*cursieve tekst)* zijn voorzien van een antwoord

1. *Ik mis de beplanting en groene rand aan de Leeuwenbekstraat. Vanaf de Leeuwenbekstraat staan onze huizen het dichtst op het terrein van 't Hoff. Daarom ook daarvoor graag extra beplanting en groen toevoegen, groene zone en dergelijke*

Naar aanleiding van deze vraag is onderzocht wat extra mogelijk is. In de zijtuin van de dichtstbijzijnde twee-onder-een-kapwoning worden vijf bomen geplant die in stand moeten worden gehouden. Bij de overige twee-onder-een-kapwoningen worden twee bomen geplaatst.

Onder de bomen langs de Leeuwenbekstraat is nu gras. Naar aanleiding van dit verzoek wordt hier nu onder beplanting/bosplantsoen opgenomen (te weten Fagus Sylvatica, Ligustrum ovalifolium, Philadelphus 'Vignal' een Weigelia 'Bristol ruby'). De zone tussen de bomen wordt met hoger groen ingericht.

2. *Wanneer is het plan om de bomen te kappen?*

De bomen worden gekapt als hier een onherroepelijke kapvergunning voor is en er geen vogels broeden in de te kappen bomen (buiten broedseizoen of na nest controle).

3. *In deze snelheid is het moeilijk te zien hoe de bomen gecompenseerd worden. Er wordt een kersenplantage van Prunus avium Kordia voorgesteld. Deze bomen staan veel te dicht op elkaar. In plaats van 24 kunnen er op die plaats hooguit 12 volwassen worden. Daarmee gaat ook het aantal compensatie-bomen met 12 stuks terug.*

Naar aanleiding van de vraag over de kersenbomen is er opnieuw naar dit planonderdeel gekeken en is ervoor gekozen om te kiezen voor een mix van fruitbomen. Hierdoor zijn de bomen ook minder kwetsbaar voor ziektes. Mocht er uitval zijn, dan kan dit nooit veel zijn. Daarbij zijn de afmetingen per boom verschillend, waardoor de bomen meer 'lucht' hebben om uit te groeien.



Malus domestica 'Zigeunerin' zelfbestuivende appel	43,49,51,57,59,65
Pyrus communis 'Conference' zelfbestuivende peer	44,50,52,58,60,66
Prunus domestica 'Opal' zelfbesuivende Pruim	45,47,53,55,61,63
Prunus Avium 'Lapins' zelfbestuivende Kers	46,48,54,56,62,64

Bij de betreffende stukken zit straks uiteraard het overzicht van de compensatie. Het Groeninrichtingsplan wordt na deze avond afgerond en gecombineerd met aangepaste BEA en tekening/overzicht te kappen bomen vormt dit straks de aanvraag kapvergunning.

4. *Hoe wordt het speelgebied gecompenseerd?*

De gemeente heeft aangegeven dat het huidig plangebied geen speelvoorziening betreft. Het was bestemd voor sportvoorziening met bijbehorende parkeerplaatsen, ingebed in opgaand groen (vaak zijn sportvoorzieningen met een hoog hek afgesloten van de omgeving). Uiteraard kan het gebied nu wel gebruikt zijn en worden om te spelen. In het nieuwe plan is ook openbaar gebied waar kan worden gespeeld, te weten zone langs Korenbloemstraat (waar groen wordt geïntensiveerd) en speelaanleidingen toegevoegd en in het middengebied, tussen de nieuwe woningen.

5. *Hoe wordt leefgebied Bonte specht gecompenseerd*.

De Bonte specht heeft een ruim leefgebied, veel groter dan het plangebied. Deze specht is de meest wijdverspreide spechtensoort en het aantal neemt steeds meer toe. Ondanks deze ontwikkeling blijft er voldoende leefgebied beschikbaar voor de specht.

6. *Vraag van jonge buurtbewoner: wanneer krijg ik het gesprek met de wethouder?*

De wethouder maakt op korte termijn afspraak om met jou (en eventueel ouder) door de wijk te wandelen.

7. *Wordt er straks gebruik gemaakt van aardwarmte?*

De woningen worden niet aangesloten op het gas. Ze worden naar verwachting voorzien van lucht- waterwarmtepomp en krijgen zonnepanelen. Plan gaat voldoet aan BENG. Er wordt niet uitgegaan van gebruik aardwarmte.

8. *In het Document "Toelichting en regels bestemmingsplan" 6.3.3 staat: Ter compensatie van de aantasting van aanwezige bomen is een groenplan opgesteld. Welk 'Groenplan' is dit?*

Dat Groenplan zal straks opgenomen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan en onderdeel zijn van de gemeentelijke kapvergunningsaanvraag.

9. *Logische inpassing is een mening gepasseerd op een schoon canvas. logische inpassing is toch wanneer we rekening houden met het groen wat er is.*

De gemeentelijke mening is niet gebaseerd op een schoon canvas. De bestaande situatie is geïnventariseerd, en waardevolle elementen (uitgaande van een herontwikkeling naar woningbouw) zijn behouden. Uitgangspunt voor de gemeente is toevoegen eengezinswoningen. Het aanwezige groen omvat geen waardevolle bomen die in het kader van het bomenbeleidsplan zijn benoemd. Binnen het stedenbouwkundig plan en het ontwerp staat de boerderij-principe centraal..

10. *Bodem sanering: de problematiek bij Ashland raakt deze wijk. Gaat de gemeente dit serieus bekijken??*

In het kader van de planontwikkeling is de bodem onderzocht, conform wettelijke eisen. In dit kader is een deel van het terrein, na het onderzoeken van genomen bodemmonsters en uitvoeren van historisch onderzoek, geschikt bevonden voor de beoogde bestemming. Ter plaatse van een gedempte sloot wordt grond afgevoerd en vervangen door geschikte gronden, oftewel hier wordt de bodem gesaneerd. Wat betreft de vervuiling bij Ashland vermelden wij het volgende. In een deel van de Zwijndrechtse wijk Nederhoven is het grondwater vervuild. De hoeveelheid vervuiling brengt geen gezondheidsrisico's zijn. Het bedrijf waar de vervuiling vandaan komt, gaat de vervuiling aanpakken. Inmiddels heeft het bedrijf een saneringsplan aan ons voorgelegd. Deze voldoet aan de eisen en heeft ter inzage gelegen. De plek waar de verontreiniging zich bevindt ligt ruim buiten het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied heeft geen nadelige invloed op de aanwezige bodemverontreiniging.

11. *Jullie spreken over een plangebied. niet over de originele bestemming. Kunnen jullie daar een heldere uitspraak over doen? wat is de originele het lijkt logisch om niets te kappen of te slopen voordat het gewijzigde bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. Anders ontstaat er ongewenste en onomkeerbare schade. Kan dat worden bevestigd?*

Plangebied is het gebied waar het bestemmingsplan voor is gemaakt. Grens is helder opgenomen op de verbeelding (plankaart). De originele bestemming is de bestemming die het plangebied had voordat het bestemmingsplan Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff, in procedure werd gebracht. Het gebouw Lindtsebenedendijk 149, oude gymzaal, staat leeg (handbalvereniging is al jaren geleden vertrokken), bevat asbest en hergebruik is financieel, bouwtechnisch en programmatisch niet gewenst/mogelijk. Juist voor de veiligheid in de buurt wil de gemeente pand op korte termijn slopen.

De kap van de bomen vindt plaats als de kapvergunning onherroepelijk is en het aanwezige groen is zorgvuldig in kaart gebracht. Het slopen van het gebouw en het kappen van de bomen staan los van de bestemmingsplanwijziging

12. *Hoe serieus is de gemeente bezig met het klimaat vraagstuk?*

De gemeente is serieus bezig met het klimaat vraagstuk. Daarnaast spelen er ook andere vraagstukken, zoals de woningbouwcrisis. In het kader van het klimaat heeft verdichten de voorkeur boven uitbreiden buiten de bebouwde kom. De Van 't Hofflocatie betreft een binnenstedelijke locatie.

Bij de materiaalkeuze en detaillering van de buitenruimte spelen klimaateisen een belangrijke rol. Het klimaat vraagstuk heeft in belangrijke mate gevolgen voor neerslag en droogteperiodes en temperatuur. De keuze voor de gevarieerde beplanting komt mede voort uit gewenste biodiversiteit. Daarnaast is ook een wadi opgenomen in de centrale groenzone en worden diverse waterpartijen vergroot. Ook is er veel aandacht besteed aan de groene invulling van het openbaar gebied. Uiteraard wordt er ook verharding toegepast ten behoeve van parkeren en ontsluiting. Het parkeerterrein wordt voorzien van waterdoorlatende bestrating.

13. *Het gescherm met cijfers zegt niets over beleving. achter een bureau over verkeersdichtheid denken raakt de realiteit niet. Het is simpelweg erg druk en de blauwe brug levert geluidshinder. De beleving van de bewoners zijn niet te negeren.*

De in de presentatie getoonde cijfers hebben betrekking op Korenbloemstraat, Leeuwenbekstraat enz. Verkeerstellingen en berekeningen geven wel aan hoe druk iets is, de beleving is voor iedereen anders. De gemeente heeft naar aanleiding van de reacties van de omwonenden het plan op meerdere punten aangepast.

14. *Waarom nemen jullie in het geluidsonderzoek niet mee dat vrachtwagens gewoon weer de blauwe brug af mogen. Als het aan een aantal politieke partijen ligt is dat morgen een feit. Meer geluid, meer luchtvervuiling.*

In het akoestisch onderzoek is de bestaande situatie berekend. Een verkeersbesluit is nodig voordat de vrachtwagens de blauwe brug af mogen en verbodsbord kan worden verwijderd. Een akoestisch onderzoek maakt onderdeel uit van een mogelijk besluit en de bredere milieuconsequenties moeten in dit kader in beeld worden gebracht.

15. *Wat is minimale aanleghoogte van de woningen (vloerpeil) zodat de ophoging beperkt blijft en daarmee schade aan de boomwortels*

Het vloerpeil van de nieuwe woningen lijkt uit te komen op 0,95-/- NAP, m.u.v. de zorgboerderij en het blokje van 5 woningen naast de boerderij. Voor deze bouwblokken wordt een hoogte aangehouden zodat deze aansluit op de omgeving.

16. *Dat de oorspronkelijke toegangsweg moet blijven... voor wie is dit nou precies zo van belang?*

Boerderijstructuur met een groene kader is gekozen als uitgangspunt voor de ontwikkeling. De boerderij werd ontsloten vanaf Lindtsebenedendijk en deze oorspronkelijke structuur is gehandhaafd. Aan de Lisstraat is wel een langzaam verkeersontsluiting opgenomen.

17. *Wanneer is zo'n kapvergunning precies onherroepelijk?*

Indien er geen bezwaar is ingediend gedurende de 6 weken tervisieleggingstermijn van de verleende vergunning. Na deze 6 weken is de bezwaar- en beroepstermijn afgelopen en kan er geen bezwaar meer worden gemaakt tegen het genomen besluit. Indien iemand bezwaar heeft gemaakt tegen de verleende vergunning is deze pas onherroepelijk na het finale oordeel.
Eerder dit jaar is er een kapvergunning ingediend, die tevens is ingetrokken doordat enkele zaken nog niet volledig waren onderzocht. Zodra het ontwerp gereed is, BEA volledig en telling compleet, wordt de aanvraag definitief en kan een vergunning worden verleend. Dan zal deze worden gepubliceerd (inclusief definitieve aantallen). Onderdeel van de kapvergunning zijn tekeningen Groeninrichtingsplan, BEA en tekening te kappen bomen.

Toegezegd is dat de vertegenwoordiger van de buurtbewoners wordt geïnformeerd door de projectmanager als de kapvergunning(en) ter visie lig(t)(gen). ABB en gemeente vragen voor hun eigen terrein kapvergunning aan.

18. *De juridische situatie van de Blauwe Brug komt niet overeen met de praktische situatie. Vanmorgen nog bijna aangereden op de fiets door een vrachtwagen die van de blauwe brug kwam. Zijn er tientallen per dag.*

Helaas komt het voor dat vrachtwagens de blauwe brug gebruiken vanaf de Lindtsedijk. Deze informatie is bekend bij afdeling verkeer. Helaas mogen wij niet zelf handhaven en zijn we hierbij afhankelijk van de politie-inzet. Daar komt bij dat wanneer dit zichtbaar gebeurt de overtredingen op dat moment minder worden.

19. V*raag naar het toenemende verkeer door de Joh. Poststraat gaat niet alleen als er gebouwd gaat worden, maar meer als de woningen er staan. Het is nu al af en toe een racebaan, terwijl het een 30 km zone is.*

Het zware bouwverkeer naar de Van't Hofflocatie zal niet via de Johannes Poststraat rijden. Er komt een tijdelijke ontsluiting via de Burg. van 't Hoffweg en vanaf de Lisstraat. Daarnaast zal met de aannemers worden afgesproken dat zij verplicht van deze routes gebruik moeten maken. Op deze manier gaan wij ervan uit dat er van overlast tijdens de bouwwerkzaamheden worden beperkt. Verder zal naar verwachting de parkeervoorzieningen van de bouwplaatspersoneel onder de blauwe brug plaatsvinden. Met de ontwikkelaar wordt gekeken naar de aanrijdroute.

De afstand vanuit de locatie naar de Burg. van 't Hoffweg via de Johannes Poststraat of de Korenbloemstraat zijn ongeveer even lang (via de Korenbloemstraat is de route iets korter). Onze inschatting is echter dat (mede door de zeer smalle onderdoorgang onder de blauwe brug en de scherpe drempel bij de Titia Gorterstraat) de route via de Korenbloemstraat de voorkeur krijgt. Naar onze verwachting komen er dagelijks circa 50 extra auto's door de Johannes Poststraat als gevolg van deze ontwikkeling. Dit beperkte aantal voertuigbewegingen maakt dat wij geen reden zien voor aanvullende maatregelen.

Mogelijk verkeersremmende maatregelen in de Johannes Poststraat kunnen bij werkzaamheden in de wijk aangebracht worden. Dit zal uiteraard in overleg met de bewoners plaatsvinden.

<u>Sluiting</u>

Wethouder Huizinga dankt iedereen voor zijn inbreng. Hij maakt een afspraak met een jonge buurtbewoner (en ouder) om te gaan wandelen door de wijk als dit mogelijk is i.v.m. corona maatregelen[1].

Gemeente Zwijndrecht, 6 december 2021

[1] Op 9 december hebben de jonge buurtbewoner en Wethouder Huizinga een bezoek gebracht aan de wijk.

Informatiebijeenkomst indieners zienswijze bestemmingsplan Lindtsebenedendijk 149-151, locatie ‘t Hoff

Programma:

- Jos Huizinga (Wethouder Wonen)
- (Projectmanager Van ‘t Hofflocatie)
- (Adviseur Ruimtelijke Ordening/Bestemmingsplannen)

- **Pauze (15 minuten)**

- Antwoord op uw vragen

Wethouder Jos Huizinga

Doel avond:

- U vooraf informeren hoe met inhoud zienswijze zal worden omgegaan
- U danken voor betrokkenheid bij deze woningbouwontwikkeling
- Stand van zaken plan verstrekken
- Informeren over vervolg procedure

Projectmanager

Zienswijzen

- 25 zienswijzen ingediend waarvan 18 gelijke inhoud/standaard
- betreft 21 adressen:
  - 9 adressen hebben zicht op plangebied
  - 9 adressen binnen 100 meter
  - overige adressen op meer dan 100 meter

Zienswijzen gaan samengevat in op:

- Woningbouwprogramma
- Vervallen groen
- Speelvoorziening
- Verkeer (ontsluiting, parkeren Korenbloemstraat en Blauwe brug)
- Milieuaspecten (geluid, fijnstof)

Indieners zienswijzen: pleiten voor toevoegen appartementen in plaats van eengezinswoningen

Gemeente kiest voor grondgebonden woningen omdat:

- Bijna laatste mogelijkheid is om nieuwe grondgebonden woningen in Zwijndrecht te realiseren
- Door de omvang van de locatie en bebouwingsstructuur omgeving is deze locatie uitermate geschikt voor grondgebonden woningen
- Aan grondgebonden woningen bestaat ook grote behoefte
- Door deze toevoeging ontstaat doorstroming/komt verhuisketen op gang

Woningbouwprogramma: pleit voor minder woningen

Niet voor gekozen vanwege:

- De woningnood, het is gewenst een optimum te zoeken (in kwaliteit en aantallen)
- Er is voldoende afstand tot bestaande woningen
- Grondopbrengst moet in verhouding staan met te maken kosten
- In eerdere planfase is aantal grondgebonden woningen vermindert

Sociale woningbouw

- Op basis Woonplan Zwijndrecht streven naar gevarieerder woningaanbod (toevoegen (middel) dure segment)
- Er komen maximaal 24 zorgwoningen
- Door voor doorstroom te bouwen kan er elders sociale woningbouw vrijkomen.
- Enige plek waar grondgebonden nieuwbouw kan

Verdwijnen groen in de wijk

- Gemeente hecht veel waarde aan groen (maar ook aan woningbouw)
- Plan heeft groene randen, wordt tussen Korenbloemstraat en water geïntensiveerd
- Bomen in achtertuin 2-onder-1 kappers: 'Rode Boskoop' vastgelegd in koop-overeenkomst
- Sparen 4 bomen bij Korenbloemstraat
- BEA wordt aangevuld





Groeninrichtingsplan

Plangrens

Groen

Lage begroeiing

Verlaagd talud
t.b.v. watercompensatie

Water

Natuurvriendelijke oever

Te behouden bomen

Struiken (nieuwe aanplant)

Heesters

Buddleja Devidii 'Empire Blue' of 'Black Night'

Bomen (nieuwe aanplant)

Malus Domestica (Rode Boskoop)

Liquidambar Oriëntalis (Turkse Amberboom)

Juglans Regia 'Purpurea' of 'Plovdivski'

Cornus Kousa 'China Girl'

Stypnolobium Japonicum 'Fleright' (Honingboom)

Gleditsia Tracanthos Sunburst

Quercus Kewensis

Pruns Avia 'Kordia'

Acer Saccharinum

Crataegus Monogyna

N
W O
Z

schaal 1:1000

1. 500m² te vergraven talud t.b.v. watercompensatie:
   - ca. 300m³ bij de Lindtsebenedendijk en;
   - ca. 200m³ bij de Johannes Poststraat.
2. 139 bomen in het plangebied:
   - 179 te kappen bomen.
   - 37 te behouden bomen.
   - 102 nieuw aan te planten bomen.

61 bomen worden buiten grenzen bestemmingsplan gecompenseerd

Watercompensatie gaat niet ten koste van bomen.

Extra natuurlijke oevers langs zuidzijde Burge-meester Van't Hoffweg

Uitnodiging kiezen bomen (soort en omvang bepaald) blijft staan



Planontwerp

- Plangrens
- Hoofdgebouw
- Bijgebouw
- Tuin
- Voetpad
- Groen
- Lage begroeiing
- Verlaagd talud
  t.b.v. watercompensatie
- Water
- Parkeerplaats

N
W O
Z

schaal 1:800



Kapvergunning

Plangrens

Bestaande bomen

Te behouden bomen

N

W

O

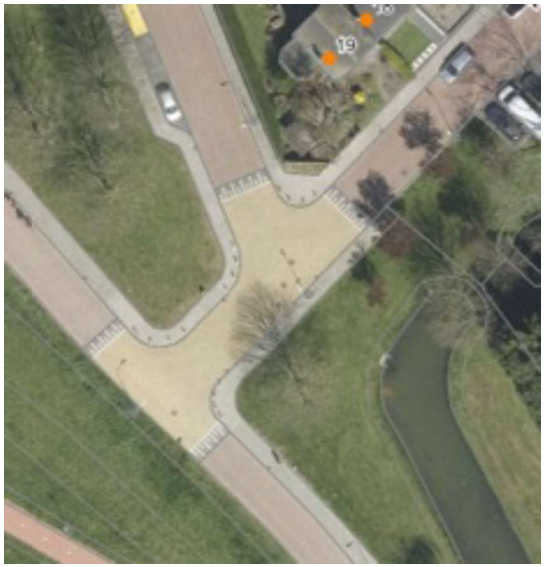
Z

schaal 1:800

Vervallen plangebied als speelvoorziening

- Het plangebied betreft verouderde bebouwing en sportvelden, geen speelvoorziening (bestemming sportvoorziening)
- Speelaanleidingen langs de Korenbloemstraat worden toegevoegd en in het middengebied
- Gemeente doet meer dan vastgelegd in speelbeleid en beschikbare budget

Parkeren



- Voorstel laten vervallen nieuwe haakse parkeerplaatsen Korenbloemstraat gehonoreerd
- Hierdoor minder kap, 4 bomen kunnen blijven
- Het wandelpad langs de zorgboerderij blijft in het ontwerp, is de oude structuur
- Extra parkeerplaatsen opgenomen in plangebied (boerenhof) zodat parkeerbalans kloppend blijft

Verkeer: voorstel auto ontsluiting via Lisstraat

- Hiervoor is niet gekozen omdat ontsluiting via Lindtsebenedendijk recht doet aan oorspronkelijke boerderijontsluiting
- De capaciteit van een woonstraat is circa 5000 mvt/etmaal (Zwijndrecht hanteert bij voorkeur een maximum van 2500 mvt per etmaal). In alle gevallen toename verkeer dus ruim binnen deze bandbreedte

Straat	Etmaalgemiddelde weekdag huidige situatie	Etmaalgemiddelde werkdag huidige situatie	Etmaalgemiddelde weekdag incl. nieuwbouw	Etmaalgemiddelde werkdag incl. nieuwbouw
Korenbloemstraat	600	666	800	888
Lindtsebenedendijk	75	84	325	361

Blauwe brug: gevolgen verkeer onderbelicht

- In bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande situatie: uitgegaan is van het in één richting openstaan voor vrachtverkeer (opgaand)

- Mocht er in de (nabije) toekomst een besluit genomen worden over vrachtverkeer op de blauwe brug dan dienen op dat moment de bijbehorende onderzoeken uitgevoerd te worden

Milieuaspecten (geluid, bodem)

- Geluid -> Hogere grenswaarden Wet geluidhinder verleend voor geluidsbronnen Lindtsedijk, Burg. van ‘t Hoffweg en industrieterrein.
- Aanvullende maatregelen getroffen
- Weerkaatsing geluid betrokken in het onderzoek
- Bodemsanering wordt uitgevoerd voor gronduitgifte

Archeologie: uitkomst proefsleuven onderzoek



Vindplaats 1: in situ behouden ontginningssporen uit 13e-14e eeuw of eerder (ijzertijd).
Laag ligt tussen -1,9 en -2,9 meter onder maaiveld en kan behouden blijven
Rioolplan is hierop aangepast

Vindplaats 2: ophogingslagen, sloten en grachten en mogelijke funderingsresten uit de late middeleeuwen. opgraven voor start woningbouw wat niet in situ kan blijven

Boerderij: sloop fundering onder archeologische begeleiding

Rest terrein wordt vrijgegeven

Planning bestemmingsplan

- Bespreking bestemmingsplan in carrousel vergadering op 8-2-2022
- Bespreking raadsvergadering op 22-2-2022
- Na vaststelling 6 weken beroepstermijn

Overige procedures

- Kapvergunningen (ABB en gemeente) worden gepubliceerd
- Sloopmelding (doel slopen Lindtsebenedendijk 149 zodra waterleiding is afgesloten, verwachting eind dit jaar nog. Voor start sloop worden omwonenden per brief geïnformeerd)
- Zodra bestemmingsplan onherroepelijk is zal gemeente bomen buiten plangebied in eerst mogelijke plantseizoen planten

Vervolg

- U krijgt antwoordnota (digitaal) toegestuurd met data behandeling door de gemeenteraad
- Laat weten als u een papieren versie opgestuurd wil krijgen

Pauze (15 minuten)

Antwoord op uw vragen

Dank voor uw aandacht!

- U krijgt antwoordnota (digitaal) toegestuurd met data behandeling door de gemeenteraad
- Laat weten als u een papieren versie opgestuurd wil krijgen

Dank voor uw aandacht