

Bestemmingsplan 'Lindtsebenedendijk 149-15, locatie 't Hoff'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff' is opgesteld om de realisatie van 37 woningen en 24 zorgwoningen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in De Brug en de Staatscourant van 8 juli 2021 t/m 18 augustus 2021 (6 weken) voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente Zwijndrecht. Het ontwerpbestemmingsplan is ook naar de wettelijke overlegpartners gestuurd (artikel 3.1.1. Bro). In hoofdstuk 5 wordt hierop 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 de indieners van de zienswijzen en elektronisch beschikbaar worden gesteld. Deze nota maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff' (2021-0169203).

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Brug en het Gemeenteblad (voorheen Staatscourant) en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover geïnformeerd. Het bestemmingsplan zal daarnaast beschikbaar worden gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Overzicht indieners zienswijzen

2.1 Indieners zienswijzen

De onderstaande tabel geeft een overzicht van alle ingediende zienswijzen. Door de kerngroep van burgerinitiatief Heerlijkheid 't Hoff is een zienswijze ingediend, die is aangemerkt als zienswijze 1 (hierna: gezamenlijke zienswijze). Dezelfde zienswijze is eveneens ingediend door individuele leden van dit burgerinitiatief als ook door andere omwonenden. De beantwoording van deze gezamenlijke zienswijze is opgenomen onder zienswijze 1 en bij de beantwoording van de overige indieners van deze gezamenlijke zienswijze wordt naar de beantwoording onder zienswijze 1 verwezen. Door drie indieners is deze gezamenlijke zienswijze voorzien van aanvullende zienswijzen. In dat geval is naast de verwijzing naar de beantwoording onder zienswijze 1 een beantwoording van de aanvullende zienswijze opgenomen. Door vier indieners is een eigen zienswijze – niet gebaseerd op de gezamenlijke zienswijze – ingediend.

Nr.	Ingediend	Type zienswijze	Reactie
1.	Op 13 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze	Zie 3.2
2*	Op 13 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze	Zie 3.2
3*	Op 14 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze + aanvullende zienswijze	Zie 4.1 en 3.2
4*	Op 17 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze + aanvullende zienswijze	Zie 4.2 en 3.2
5	Op 14 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze	Zie 3.2
6*	Op 14 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze + aanvullende zienswijze	Zie 4.3 en 3.2
7	Op 13 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze	Zie 3.2
8	Op 14 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze	Zie 3.2
9	Op 13 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze	Zie 3.2
10	Op 15 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze	Zie 3.2
11	Op 16 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze	Zie 3.2
12	Op 14 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze	Zie 3.2
13	Op 13 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze	Zie 3.2
14	Op 14 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze + aanvullende zienswijze	Zie 3.2
15	Op 13 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze	Zie 3.2
16	Op 17 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze	Zie 3.2
17	Op 17 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze	Zie 3.2
18	Op 18 augustus 2021 ontvangen per mail	Eigen zienswijze	Zie 5.1
19	Op 18 augustus 2021 ontvangen per mail	Eigen zienswijze	Zie 5.2
20	Op 19 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze (buiten de termijn)	Zie 3.2
21	Op 19 augustus 2021 ontvangen per mail	Eigen zienswijze (buiten de termijn)	Zie 5.3
22	Op 19 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze (buiten de termijn)	Zie 3.2
23	Op 19 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze (buiten de termijn)	Zie 3.2
24	Op 19 augustus 2021 ontvangen per mail	Eigen zienswijze (buiten de termijn)	Zie 5.4
25	Op 19 augustus 2021 ontvangen per mail	Gezamenlijke zienswijze (buiten de termijn)	Zie 3.2

* indiener is tevens lid van de kerngroep burgerinitiatief Heerlijkheid 't Hoff

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 juli 2021 tot en met 18 augustus 2021 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Zwijndrecht. Zes zienswijzen (nr. 20 t/m 25) zijn buiten de termijn binnengekomen en derhalve als niet-ontvankelijk aangemerkt. Deze zienswijzen zijn in deze notitie wel inhoudelijk behandeld.

3. Behandeling gezamenlijke zienswijze

Door de indieners 1, 2, 5, 7 t/m 13, 15 t/m 17, 20, 22, 23 en 25 is gebruik gemaakt van de gezamenlijke zienswijze. Hieronder is de gezamenlijke zienswijze integraal ingevoegd, waarna deze is voorzien van een beantwoording, die is onderverdeeld in een aantal thematische blokken.

3.1 Inhoud gezamenlijke zienswijze

Geachte leden van het college van burgemeester en wethouders,

Uw Gemeente heeft op 8 juli 2021 het ontwerpbestemmingsplan Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff, ter inzage gelegd. Met deze brief maken we graag gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze hierop te geven.

Het is een omvangrijk document geworden. We hopen dat u dat niet als kritiek zult ervaren maar vooral als positieve ideeën van betrokken burgers die willen meebouwen aan prettige en duurzame leefomgeving.

Inleiding.

Omdat we vooral bekend zijn met de huidige verkaveling en indeling van het projectgebied, verdelen we voor wat betreft deze zienswijze, het projectgebied in 3 deelgebieden:

Deelgebied 1. Boerderij (eigendom ABB)

Het kavel met de voormalige boerderij (adres Lindtsebenedendijk 151); bestaande uit een woonhuis met schuur, met een kaveloppervlakte van 1.400 m2 en in eigendom van ABB Bouwgroep. Dit deelgebied is grotendeels bebouwd en heeft aan alle zijden een kleine groenstrook. De huidige bestemming is Sport en de bebouwing wordt momenteel nog gehuurd door een boksschool.

Deelgebied 2. Binnenterrein (eigendom gemeente)

Het grote gebied aan de binnenzijde van de voornoemde sloten tot aan het fietspad langs de Van 't Hoffweg met een kaveloppervlakte van circa 14.000 m2 (onze schatting) en volledig eigendom van de gemeente. In dit deelgebied staat het voormalige verenigingsgebouw 't Hoff met een oppervlakte van circa 300 m2. Verder een bestraat parkeerterrein van circa 1.000 m2. De rest (circa 12.700 m2) is groen; een groot grasveld in het midden met enkele speelvoorzieningen en langs de randen brede borders met circa 150 bomen en veel struiken.

Deelgebied 3. Buitenterrein (eigendom gemeente)

De sloten aan de Korenbloemstraat, Leeuwenbekstraat en Lindtsebenedendijk en de groenstroken aan de buitenzijde van de sloten met bomen, gras en struiken. En de strook groen tussen het fietspad langs de Van 't Hoffweg en de hoofdweg zelf. In deze strook gras staan momenteel vijf grote bomen.

Ad Deelgebied 1. Boerderij (eigendom ABB)

Aangezien dit deelgebied met opstallen eigendom is van ABB, heeft ABB ook de wettelijke eigendomsrechten om hiermee te doen wat wettelijk mogelijk is. Het huidige bestemmingsplan staat bebouwing ook al toe. De huidige

opstallen zijn qua onderhoud verwaarloosd en vragen zeker om een grote kwaliteitssprong. We vinden het weliswaar heel erg jammer dat het pand (net) niet de status heeft van Gemeentelijk Monument of dat ABB niet zelf heeft gekozen voor het opknappen van het huidige gebouw. We respecteren echter wel hun rechten en keuze om de huidige opstallen te slopen en daarna nieuwbouw te realiseren van een kleinschalig appartementencomplex met zorg voor ouderen. We vinden dit ook een goede functionele aanvulling in Zwijndrecht. Fijn ook dat de contouren van de voormalige boerenschuur herkenbaar terugkomen in de nieuwbouw. Bij deze vragen we ABB en de gemeente om bij de sloop vrijkomende materialen zoveel mogelijk te hergebruiken (in de nieuwbouw of elders) of anders in ieder geval een circulaire oplossing.

Voor zover we kunnen opmaken uit de stukken zijn er geen eigen parkeerplaatsen voorzien op het kavel van het toekomstig woon-zorgcomplex. In plaats daarvan lijkt het erop dat in deelgebied Buitenterrein aan de Korenbloemstraat negen nieuwe parkeerplaatsen zijn bedacht. Precies in een huidige groenstrook waar ook nog eens drie bomen staan die dan moeten worden gekapt. Dat vinden we een slecht plan. Wij vinden het logisch dat al het groen in het deelgebied Buitenterrein niet wordt aangetast en dat al het parkeren voor de nieuwe bebouwing ook in het deelgebied Binnenterrein moet worden ingepast.

Het voetpad dat voorlangs het nieuwe complex is gepland en dat via de bestaande dam in de sloot naar de Korenbloemstraat loopt, vinden we overbodig. En ook hiervoor zouden weer groen en bomen moeten wijken. Wij stellen dan eerder voor om deze dam op te heffen en hier de sloot door te laten lopen. Er zijn al voldoende andere voetpaden voorzien en dit nieuwe pad lijkt als enige functie te hebben; de kortst mogelijke weg naar de ongewenste nieuwe parkeerplaatsen in de Korenbloemstraat. De dam is in de huidige situatie overigens ook al afgesloten door een hek dat permanent op slot zit. Via het huidige voetpad langs de Lindtsebenedendijk wordt al 60 jaar naar het complex gelopen en dat is voor iedereen prima en nooit een reden geweest om aan te passen. Parkeren voor alle nieuwe woningen dus oplossen op het binnenterrein.

Algemene visie over het plan voor deelgebied 2: Binnenterrein

1. Overexploitatie

Voor het overige deel van het ontwerp betreft het dan voornamelijk de wijze waarop er 37 eengezinswoningen op het Binnenterrein kunnen worden ingepast. Het ontwerp gaat nu uit 8 type 2-onder-1-kap en 29 rijwoningen.

We begrijpen goed dat er nieuwe woningen in Zwijndrecht moeten komen, maar de gedachte om hier zóveel bomen, groen en speelterrein voor op te offeren vinden we onbegrijpelijk. In het plan is ons inziens gestreefd naar zoveel mogelijk nieuwe woningen. Meer kunnen er gewoon niet bij; tenzij type 2-onder-1-kap wordt vervangen door rijwoningen. Deze enorme overexploitatie van dit terrein gaat ten koste van de prettige leefomgeving van de huidige wijkbewoners en ook van andere beleidsdoelen zoals o.a. groen, biodiversiteit en speelvoorzieningen.

2. Aantrekkelijk element en trots van de wijk

In het laatste beleidsplan voor de wijk Kort Ambacht staat: *"Het sportpark 't Hoff met omliggende groen- en waterpartijen is een aantrekkelijk element in de wijk. Als zich een situatiewijziging op het complex voordoet – te weten de verhuizing van de handbalvereniging – dan zal in overleg met betrokken partijen bezien moeten worden op welke wijze de bruikbaarheid van het gebied voor de buurt kan worden vergroot."*

Dit open overleg heeft nooit plaatsgevonden. Het overleg is pas begonnen toen ABB en de Gemeente met het voorlopig ontwerp van de nieuwbouw kwam in 2019. En het nieuwe ontwerp behelst ons inziens helemaal geen vergroting van de 'bruikbaarheid voor de buurt'; we zien het als een onevenredig grote afbraak en minimalisering van de bruikbaarheid voor de buurt. Bijna 200 bomen worden gekapt en de grote speelvoorzieningen zoals het asfaltveld en grote grasveld met voetbaldoelen verdwijnen volledig in het nieuwe ontwerp.

Daarom hebben we uiteindelijk een eigen alternatief plan gemaakt met de buurt: Plan Heerlijkheid 't Hoff. Honderden uren inzet van zeer betrokken buurtbewoners. Het werd door de gemeente voor ons gevoel van tafel geveegd met één brief en zonder enig overleg. Wij blijven boos en verontwaardigd achter; dit is toch geen behoorlijk overleg over vergroten van de bruikbaarheid voor de buurt?!

3. Alwéér zoveel groen weg in Kort Ambacht Noord

In het 'beplantingsplan Lindtsebenedendijk van 25-03-2021' dat de gemeente aan omwonenden presenteerde staat dat er 198 bomen worden gekapt. Dat zijn echt alle bomen op het binnenterrein en ook een aantal in het buitenterrein. Over alle struiken, het gras en de speelvoorzieningen verder geen woord. In het Integraal Groenbeleid van de Gemeente staat: *"Groen is van grote meerwaarde voor Zwijndrecht en maakt onderdeel uit van haar identiteit. Groen heeft op zichzelf waarde maar is ook een instrument om andere doelen te behalen. Groen is een instrument om meerdere doelstellingen te bereiken op de thema's gezondheid (lichamelijk en fysiek), leefbaarheid, klimaat en biodiversiteit."* En voorts over de grote opgave van nieuwe woningen: *"Dit kan een bedreiging zijn voor het bestaande groen. Groen trekt echter juist ook mensen aan. Zwijndrecht kan zichzelf meer profileren met het bestaande en met nieuw groen om mensen aan te trekken om hier te komen wonen: een groene gemeente met een gemengd woonmilieu op een knooppunt tussen grote steden"*.

De hoeveelheid groen en speelvoorzieningen hebben in Kort Ambacht Noord al grote 'klappen' gehad:

- op het grasveld in de hoek Anjerstraat – Develweg – Akeleilaan: bouw van bibliotheek en vrijstaande woningen;
- op het terrein van de voormalige school Eemstein met veel omliggend groen: bouw van eengezinswoningen;
- op het terrein van de voormalige scholen De Poort en Prinses Christina met veel omliggend groen: bouw van uitbreiding winkelcentrum Kort Ambacht met winkels op begane grond (o.a. supermarkt Dirk) en daarboven hoogbouw met appartementen.

En voor winkelcentrum Kort Ambacht staat nu een volgende vergroting van de winkelvloeroppervlakte op stapel door de bouw van een nieuwe supermarkt. En natuurlijk ook hier met meer steen voor parkeerplaatsen erbij.

Kortom, er is in Kort Ambacht Noord al ontzettend veel groen verdwenen (met bijbehorend verlies van alle functies van groen) en daar is bebouwing en versterking voor in de plaats gekomen. De leefbaarheid in de wijk staat daardoor al ernstig onder druk. Nog meer groen laten verdwijnen vinden we zeer onverstandig en kortzichtig.

Voor de buurt is het huidige groene terrein 't Hoff enorm waardevol en het wordt ook beleefd als een bijzonder mooi element waar we zeer blij mee en trots op zijn. Rond 2009 is dit door de gemeente, samen met buurtbewoners, ook uitgebreid onderzocht en vastgesteld in de 'Pilot Bloemenbuurt'. 't Hoff is immers ook het laatste grote stuk groen in de wijk. Bovendien is het ook een groene buffer tussen de woningen en de drukke Van 't Hoffweg en industrieterrein Groote Lindt en draagt daarmee in belangrijke mate bij aan de luchtkwaliteit en geluidsdemping.

Wij willen dat de gemeente haar deel van terrein 't Hoff aanpakt met behoud en uitbreiding van het groen in de wijk en niet voor meer bebouwing en versterking.

4. Groen IN de wijk is ook belangrijk

Met het voorliggende ontwerp kiest de gemeente er blijkbaar voor om de waarde van het groen in allerlei doelstellingen als ondergeschikt opzij te schuiven voor het belang van meer woningen. Het is dan weer de mens die de natuur verdringt.

Wat ons betreft blijft het terrein groen en worden de diverse functies van het groen juist versterkt. Groen in de wijk is juist zo belangrijk! Als dit het gevolg is van het beleid van de raad om bebouwing in het buitengebied uit te sluiten dan vinden we dat onterecht. Natuurlijk willen we ook de natuurgebieden zoals het Develbos behouden, maar het agrarische deel heeft veel minder waardevolle natuur dan bijvoorbeeld terrein 't Hoff. Zo zagen we ook een idee van een bedrijf langs de Munnikensteeg dat voorstelde om op haar terrein geen nieuw bedrijfsgebouw te realiseren (wat volgens het bestemmingsplan wel kan), maar in plaats daarvan een aantal vrijstaande woningen. Dat lijkt ons een prima plan als daardoor ook waardevol groen in de bebouwde kom kan worden behouden. Inwoners besteden de meeste tijd in hun eigen buurt, dus daar groen behouden en zelfs toevoegen heeft onze voorkeur.

5. Natuurinclusief bouwen

En als er desondanks toch door de raad wordt vastgehouden aan het plan om eengezinswoningen op terrein 't Hoff toe te voegen, waarom dat niet met meer behoud van bomen, groen en speelvoorzieningen? Er is in de gemeenteraad toch een motie 'natuurinclusief bouwen' aangenomen? Dan wil je toch als eerste natuur behouden die er al is?

Dus in ieder geval minder woningen en meer behoud van groen. Bijvoorbeeld één lange rij woningen in het verlengde van het appartementencomplex aan de Lisstraat met de achtertuin richting de Van 't Hoffweg. Dan kan de Lisstraat eenvoudig worden verlengd en komen de woningen in het verlengde van het appartementencomplex. Dat levert circa 20 eengezinswoningen op. Samen met de 24 appartementen in de woonzorgboerderij zijn dat 44 nieuwe woningen. In het allereerste schetsontwerp waren er 46 eengezinswoningen gepland omdat er toen op de plek van de boerderij nog zes rijwoningen gepland stonden. Door de aanpassing naar zorgboerderij worden dat nu geen 6 maar 24 woningen. Het aantal woningen is dus tijdens het ontwerp toegenomen van 46 naar 61. Dit ook ten koste van gepland groen in het eerste ontwerp; dus ook hier wederom de keus voor maximaal bouwvolume.

6. Appartementen in plaats van eengezinswoningen

De gekozen eengezinswoningen zouden moeten zorgen voor doorstroming. Dat zal best het geval zijn want het zijn qua prijsklasse geen starterswoningen. Maar als we naar de behoefte in Kort Ambacht Noord kijken, willen vooral ouderen die nu in rijtjeswoningen en 2-onder-1-kappers wonen, doorstromen naar toekomstbestendige en gelijkvloerse woningen. Dus waarom geen langwerpig appartementencomplex in de hogere prijsklasse? Dat is er nog niet in Kort Ambacht Noord.

Een ontwerp zoals het nieuwe Lindesteyn langs de Buizerdstraat zou eventueel ook mooi in het midden passen van het binnenterrein. Of, als we nog meer aansluiten bij bestaande architectuur en zichtlijnen langs de Van 't Hoffweg, een langwerpig appartementencomplex met 3 verdiepingen. Bijkomend voordeel is dat wanneer bebouwing de hoogte ingaat er veel meer bomen en groen behouden kunnen blijven. Een dergelijk complex staat er al aan de overkant van de Van 't Hoffweg, aan de Johannes Poststraat. En dat telt 60 appartementen.

7. Verkeerd voorbeeld en signaal

Wanneer de gemeente kiest voor een totale verwijdering van het bestaande groen voor de bouw van 37 woningen, dan geeft ze ook een levensgroot signaal af richting inwoners! En volgens ons een compleet verkeerd signaal.

De gemeente besteedt (terecht) veel geld en inzet om inwoners te verleiden meer groen toe te voegen in hun tuin en buurt. Geveltuintjes, tegel eruit en groen erin, insectenhôtels, groenste tuin van Zwijndrecht etc.

Wat voor levensgroot signaal geeft de gemeente hier af voor een groen kavel dat nota bene eigendom is van de gemeente zelf? Met dit ontwerp is het vooral 'groen eruit en steen erin' en weg met de biodiversiteit. De gemeente die het goede voorbeeld geeft, de gemeente als rolmodel? Hier geeft ze het signaal dat dit met name voor inwoners geldt, maar niet voor zichzelf. Foute boel! Op deze manier gaat er veel draagvlak verloren bij inwoners om de groene en duurzame doelen te bereiken. Met als gevolg veel verspilling van geld en inzet door de gemeente.

8. Tegenstrijdigheden met Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie 2020 staat dat in het kader van Bereikbaarheid & Toegankelijkheid:

- hinder/barrièrewerking Burgemeester van 't Hoffweg verminderen;
- knelpunt Blauwe Brug oplossen.

We missen in het ontwerp de aansluiting met deze visie. Wat is de bijdrage van dit ontwerp aan deze doelen?

Is het dan wel zeker dat de Blauwe Brug niet meer wordt opengesteld voor neergaand vrachtverkeer of beter nog, helemaal wordt vrijgesteld van vrachtverkeer.

In dezelfde visie staat voorts *"Voor alle (sloop/)nieuwbouwprojecten geldt dat de gemeente streeft naar een aantrekkelijke, gezonde, groene, bijna energie neutrale nieuwbouw en duurzame leefomgeving. Nieuwbouw dient bij te dragen aan het karakter van de 'Tuinstad Zwijndrecht' en aan de opgave om te komen tot leefbare wijken."* Dit mooie streven is nogal in strijd met onderliggend ontwerp voor de omgeving en de leefbaarheid in de versteende wijk Kort Ambacht. Wat maakt dat dit plan aantrekkelijk, duurzaam, gezond en groen is voor de omwonenden in de wijk? Het terrein in huidige vorm wint op alle fronten.

9. Tegenstrijdig met klimaatdoelen

We zien ook een relatie met de wereldwijde en nationale klimaatdoelen. Dat de landelijke overheid grote moeite heeft om de klimaatdoelen te halen op het gebied van uitstoot van broeikasgassen is een feit, getuige ook de uitspraak rond de Klimaatzaak. Inmiddels worden zelfs grote bedrijven als Shell door de rechter gedwongen om meer te doen om de levensgevaarlijke klimaatstijging te beperken. De laatste publicatie van het VN IPCC van 10 augustus is

alarmerender dan ooit. Bomen zijn meer dan ooit belangrijk om te behouden. Juist in dit decennium is het erop of eronder voor het klimaat. Behoud van bestaande bomen en juist toevoegen van bomen is essentieel. En alle beetjes helpen! De gemeente heeft hier als lokale overheid de taak om volume en kwaliteit van bomen en natuur in Zwijndrecht minimaal te behouden doch uit te breiden. Het klinkt misschien zwaar, maar door zoveel bomen en biodiversiteit weg te halen pleegt ze eveneens een soort van lokaal 'klimaatmisdrijf'. Misschien moeten we maar eens een lokale 'Klimaatzaak' starten... Het lokale compensatiebeleid om voor elke gekapte boom een nieuwe te planten schiet hierbij zowel kwantitatief en kwalitatief te kort en behoeft duidelijk aanscherping.

10. Opstellen NL Gebiedslabel

Voor gebiedsontwikkelingen in het algemeen en voor de herontwikkeling terrein 't Hoff specifiek vragen we de gemeente om een zogenaamd NL Gebiedslabel te laten opstellen door een onafhankelijke deskundige. Op deze manier krijgt iedereen een beter kwalitatief en kwantitatief inzicht in de verschillende aspecten van duurzaamheid van dit ontwerp en kan ook een betere afweging worden gemaakt tussen verschillende beleidsdoelen.

11. Meer compensatie verlies bomen en groen

Indien de gemeente tóch kiest voor het huidige ontwerp dan vinden we dat het verlies van het aantal bomen minimaal volledig moet worden gecompenseerd met nieuwe bomen in de directe omgeving van terrein 't Hoff. Beter nog wat meer omdat we het logisch vinden om niet alleen naar aantallen bomen kijken, maar ook naar het boomvolume. Een grote populier laat zich bepaald niet compenseren door een klein fruitboompje. Bovendien vinden we het vanzelfsprekend dat bij het kiezen van bomen en de selectie van plantlocaties dit in nauw overleg gaat met de buurtbewoners.

Ad Deelgebied 3. Buitenterrein

1. Handen af van het buitenterrein.

Om de karakteristiek en de aanwezige natuur te behouden vinden we dat in het buitenterrein geen onnodige wijzigingen moeten worden gedaan ten opzichte van de huidige situatie. Dat betekent dus:

- Geen extra strook met parkeerplaatsen in de Korenbloemstraat;
- Geen bomen weghalen voor het vergroten van de sloten.

Mocht de gemeenteraad het voorliggende ontwerp voor nieuwbouw van 37 eengezinswoningen op hoofdlijnen vreemd genoeg toch willen doordrukken dan hebben we nog een aantal aanvullende zienswijzen:

2. Ontsluitingsweg auto's via brug in verlengde van Lisstraat

In het ontwerp is de ontsluiting voor auto's ontworpen via de bestaande toegangsweg vanaf de Lindtse benedendijk. De afstand van de wijkontsluitingsweg, hetzij de Kort Ambachtlaan of de Admiraal de Ruyterweg is dan respectievelijk 450 en 500 meter naar het parkeerterrein in het ontwerp.

Volgens ons geniet de kortste ontsluitingsweg vanuit de wijkontsluitingsweg te allen tijde de voorkeur. Tenzij er zwaarwegende bezwaren zijn, maar die zien wij niet. Mensen kiezen van nature de kortste weg en dit is ook optimaal qua verkeersveiligheid, milieu en woongenot. In dit geval is de kortste weg vanaf de Kort Ambachtlaan naast de Shell de Lisstraat in en dan via een nieuwe brug over de sloot naar terrein 't Hoff. Die afstand is slechts 100 meter vanaf de Kort Ambachtlaan. In het ontwerp staat wel een nieuwe brug, maar alléén voor voetgangers en fietsers. We willen dat deze brug de primaire toegangsweg wordt, ook voor het autoverkeer. En dat de ingang bij de Lindtse benedendijk alleen voor voetgangers en fietsers geschikt is. De Lindtse benedendijk is hier overigens ook niet overal breed genoeg om twee auto's elkaar te laten passeren. Volgens ons is dit juist bedoeld om het hier autoluw te maken en veiliger voor fietsers omdat dit het enige stuk langs de Lindtsedijk is waar geen fietspad ligt. Dan zijn meer auto's toch heel erg ongewenst hier?

Een ander ongewenst neveneffect van de ontworpen brug voor alleen voetgangers, is dat bewoners en bezoekers op het nieuwe terrein niet willen omrijden en alsnog de kortste weg kiezen door hun auto te parkeren in de Lisstraat of Leeuwenbekstraat en dan het laatste stukje te voet afleggen. De capaciteit is daar in de buurt niet op berekend.

3. Betere plekken voor meer oppervlaktewater

Om de extra bebouwing/verstening te compenseren is meer oppervlaktewater nodig. In het ontwerp is ervoor gekozen om hiervoor in het buitenterrein ruimte te winnen. Zelfs een sloot aan de Johannes Poststraat moet worden vergroot, waarvoor dan ook weer bomen moeten worden gekapt. Wij vinden zoals eerder al vermeld: handen af van het Buitenterrein! De sloten kunnen ook aan de kant van het Binnenterrein verder worden vergroot en eventueel dan nog de sloot aan de achterkant van het appartementencomplex aan de Lisstraat.

4. Groenblijvende tuinen borgen in bestemmingsplan

De verstening van tuinen door bestrating en veranda's is een toenemend probleem. In het kader van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen vinden we dat er voor nieuwbouw nadere beperkingen moeten komen en dat deze in het bestemmingsplan worden opgenomen (of secundair als kettingbeding in de verkoopakte van de grond). Een bestemmingsplan heeft meerdere mogelijkheden om tot minder bestrating te komen. Gebruiksregels kunnen een percentage groen of onverhard gebied voorschrijven. Met een vergunningstelsel kan het verharderen van gronden vergunningplichtig worden. Tot slot bestaat ook het ultieme middel van de voorwaardelijke verplichting, in de situatie dat voldoende zeker moet zijn dat verharding wordt voorkomen. Voor de optie vergunningstelsel koos bijvoorbeeld de gemeente Amersfoort. In de algemene regels van een plan stelt de gemeente dat ongeacht de bestemming, het niet zonder omgevingsvergunning is toegestaan om meer dan 50% van het perceel dat nog onbebouwd is te voorzien van verharding. Hierbij is overigens opvallend dat de gemeente Amersfoort niet kiest voor specifieke bestemmingen maar dat deze regel geldt voor het gehele plangebied.

Voorts is het voor terrein 't Hoff van belang om het groene karakter langs beide kanten van de bestaande sloten te bewaren. In het ontwerp sluiten de achtertuinen van een flink aantal woningen direct aan op deze sloten. Om te voorkomen dat hier ongewenste bouwwerken komen, vinden we dat de achtertuinen in de zone tot 5 meter vanaf de slootkant de bestemming 'groen' moet krijgen óf dat dit natuurlijke oevers worden en blijven. Hierin mag niet worden gebouwd of versteend; ook geen steigers. Mocht er toch een houten beschoeiing langs deze slootkant komen, wordt dan ergens geborgd dat dit eenduidig blijft langs de hele sloot en aan redelijke eisen van welstand voldoet?

5. Overlast verkeer beperken

Het verkeer, en dan met name het vele vrachtverkeer, over de Van 't Hoffweg via de Blauwe Brug naar en van de Lindtsedijk is al vele jaren onderwerp van gesprek in de raad. In het ontwerp moeten zelfs op een aantal plekken geluidsschermen komen van 2,2 en 2,6 meter hoog. Vreemd genoeg worden in het ontwerp de woningen zeer dicht op de Van 't Hoffweg geprojecteerd. Handig voor zo groot mogelijke exploitatie van het terrein, maar minder logisch voor de gezondheid en leef kwaliteit van de toekomstige bewoners. Of is dit omdat de gemeente tegelijkertijd het vrachtverkeer wil gaan verbieden op de Van 't Hoffweg. Want dat zou voor alle bewoners in de omgeving het allerbeste zijn. In de berekening van het geluid op de gevel van de nieuwe woningen is alleen rekening gehouden met opgaand vrachtverkeer. We vinden het logisch dat in de toekomst afgaand vrachtverkeer dan ook niet meer wordt toegestaan tenzij er extra geluidswerende maatregelen worden genomen.

6. Meer compensatie van verlies groen en functies

Indien het ontwerp (vrijwel) onveranderd wordt overgenomen door de gemeente, vinden we dat er veel meer verlies aan groen in de nabije omgeving moet worden gecompenseerd. In het getoonde beplantingsplan worden er 198 bomen gekapt en komen er 102 nieuwe terug. Gezien ook het volume aan bomen vinden we deze compensatie veel te mager. Er moeten sowieso al minimaal 198 bomen terugkomen in het projectgebied of de directe omgeving, maar beter nog een overcompensatie met meer bomen. Qua boomsoort en locatie één en ander graag in nauw overleg met buurtbewoners.

Tot zover de algemene reactie op het ontwerp. Hierna volgt per bijlage nog de specifieke zienswijze.

Inzake Bijlage 1 Bomen Effect Analyse

Pagina/Art.	Onderdeel ontwerp	Zienswijze
P5, par.1.1	Onder afbeelding 1 wordt gesproken van <i>'bomen en boomvormende struiken'</i> .	Er ontbreekt een definitie van wanneer er sprake is van een boom en wanneer van een boomvormende struik. Tijdens gesprekken tussen de klankbordgroep en het projectteam van de gemeente werd gesteld dat elke stam die op een meter hoogte vanaf het maaiveld een stamdoorsnede heeft van minimaal 10 cm. als boom wordt geteld. We hebben gezien dat dat ook met apparatuur is gemeten tijdens een onderzoek maar dit zien we nergens terug.
P6, par.1.1	Hier staat <i>'Momenteel staat er op deze locatie een boerderij met historische waarde die behouden blijft. De bedoeling is om het pond om te bouwen tot een functioneel zorggebouw'</i>	Dit is een foutieve voorstelling van zaken. Alle opstellen en zelfs de fundering worden volledig gesloopt en er wordt een nieuw gebouw teruggebouwd. Dan spreken we toch niet meer van 'behouden' en 'ombouwen' maar van 'sloop' en 'nieuwbouw'. De kans dat er wellicht enkele sierlijke elementen van de oude boerderij in het nieuwe gebouw worden verwerkt is fijn, maar dan spreek je nog niet van 'behoud van de boerderij'.
P6, par.1.1	Hier staat <i>'Op het terrein staan momenteel 42 bomen'</i>	Dit aantal kan niet kloppen. In het beplantingsplan van de openbare ruimte, getoond bij de informatiebijeenkomst naar omwonenden en de raadscaroussel, staat dat er 198 bomen worden gekapt en dat er 23 bomen behouden blijven. Het totaal aantal bomen is volgens die informatie dus 221.
		De Bomen Effect Analyse gaat verder niet in op het effect van ALLE 221 bomen en is dus niet compleet. In de tabel van Bijlage 3 staan ook de gegevens van slechts 42 bomen. We vragen om een nieuwe, complete en betrouwbare Bomen Effect Analyse.
p.8, par.1.3	<i>'ook binnen het projectgebied, vertegenwoordigen bomen meerdere waarden en functies'</i> .	Welke betekenis kent de gemeente toe aan deze waarden en functies? (esthetisch/ecologisch/klimatologisch – afscherming en verkeersgeleiding)
p.13, par.2.2	<i>Ophoging maaiveld;... 'aan de zuidzijde is het bijvoorbeeld de bedoeling om in de richting van het bestaande voetpad aan de Burgemeester van 't Hoffweg te realiseren'.</i>	Wat is men hier voornemens te realiseren?
p.14, par.2.3	V.w.b. de inrichting: <i>'Wel bestaan er kansen voor het gehele projectgebied, omdat er in feite, ruimtelijk gezien, bij 'nul' wordt begonnen'.</i>	Er wordt hier dus vanuit gegaan dat het hele Van 't Hoffterrein wordt leeggemaakt, terwijl er 198 bomen staan en er een bomenanalyse is gemaakt t.b.v. 42 bomen, waarvan er 23 nog minimaal 30 jaar meekunnen. Wat is de impact van het 'schoonvegen' van het gebied voor de directe leefomgeving, gekeken naar de waarden en functies van bomen?
p.15, par.2.3	Laatste punt: <i>'voor vier bomen geldt dat de conditie sterk verminderd is. Het gaat om een niet omkeerbare staat van conditie'.</i>	Welke bomen worden hier bedoeld? In het staatje op p. 12 staat dat er slechts 1 boom is met een toekomstverwachting van 0 – 5 jaar.
p.18, par.3.3	<i>'De bomen en de nieuwe huizenrijen (huisnummers 1 t/m 21) zijn dusdanig</i>	Aan wat voor schade moet je dan denken en is deze onomkeerbaar?

	<i>dicht bij elkaar gepland dat schade aan de boomkronen onvermijdelijk is'. (door gebruik van groot materieel)</i>	In paragraaf 4 staat dat al deze bomen gekapt gaan worden.
p.25	<i>'Ook het niet kunnen combineren van het voornemen om zonnepanelen te plaatsen in combinatie met de hoogte van de bomenrij speelt een rol in het kappen van de bomen'. (huisnummers 1 t/m 21)</i>	Wat heeft dit voor gevolgen voor de terug te planten bomen aan de zuidzijde van het terrein? In de online bijeenkomst is toegezegd dat er een groene 'muur' komt. Echter dit suggereert dat bomen een obstakel vormen voor zonnepanelen.
p.28, par.4.3	<i>'Na bestudering van het ontwerp en het uitvoeren van het onderzoek is geconstateerd dat er alternatieven mogelijk zijn...gebaseerd op het aangepaste schetsontwerp van 09 april 2020'.</i>	Er worden diverse alternatieven aangedragen. Zijn er zwaarwegende redenen waarom deze niet worden meegenomen in het ontwerp?

Inzake Bijlage 3: Akoestisch rapport

Pagina/Art.	Onderdeel ontwerp	Zienswijze
Art 2.2	Verkeersgegevens prognose 2030 , wegverkeer links en rechts	In de berekeningen is onduidelijk te zien of hierbij rekening is gehouden met opgaand en/of afgaand vrachtverkeer in 2030. Er wordt een totale waarde gebruikt van $3,5 \% \times 3600 + 3300 = 227$ vrachtwagens per werkdag (tussen 7:00-19:00 uur). Graag zouden wij de exacte waarden zien, waaruit blijkt dat het zware vrachtverkeer eenzijdig is. In onze handmetingen uit oktober 2018 komen wij op ruim 350 stuks in een korter tijdsbestek (tussen 8:50 – 18:00) en met alleen opgaand vrachtverkeer. Andere metingen van destijds komen op ca. 500 vrachtwagens. Wij betwijfelen daarom de correctheid van de simulatie gegevens, maar wij zijn uiteraard benieuwd hoe deze reductie van het zware vrachtverkeer met ruim 30% wordt gehaald en zien hiervan graag een uitleg.
Algehele opmerkingen	Geluidsoverschrijding aan zijde Van 't Hoff weg. En de effecten op de woningen aan de D.S. Van den Boschstraat en Johannes Poststraat.	Wat wordt het negatieve neveneffect qua geluidsbelasting voor de bewoners aan de andere kant van de Van 't Hoffweg? Het is duidelijk dat de gewenste norm van 48 dB wordt overschreden. Maatregelen als ZOAB worden niet als nuttig gezien omdat ondanks toepassing hiervan nog steeds de streefwaarde niet wordt gehaald. Er wordt door het ontwerp geluiddempend groen weggehaald langs de Van 't Hoffweg en er komt een harde muur voor terug van de woningen en geluidswallen. Wat is het effect voor bewoners aan de andere kant (DS van den Boschstraat en Johannes Poststraat).

	Fijnstof (roet) norm	In oude metingen aan de Van 't Hoffweg was sprake van overschrijding van de fijnstof (roet) norm. In de huidige rapporten over dit project is hierover niets te vinden. Bewoners ervaren langs de Van't Hoff-weg veel zwarte aanslag op ramen en kozijnen aan de achterkant, welke aan de andere kant van de woningen niet aanwezig is. Is de kans aanwezig dat dit door de nieuwe bebouwing zich verder concencreert langs de Van 't Hoffweg?
Opmerking	Akoestisch rapport Fig 4.1 pag. 11 	In figuur 4.1 staat een onduidelijke aanduiding van de geluidsschermen. De tekst : geluid afschermende voorziening tussen woning en achterzijde perceel 2.2m staat met een pijl gericht naast het fietspad. Er is ook nog een soort groenstrook naast het voetpad getekend, wat ook een extra geluidwal zou kunnen zijn. Maar ik vermoed dat het een gedeelte van de rode lijn had moeten aanduiden.

Inzake Bijlage 10: Notitie participatie

Pagina/Art.	Onderdeel ontwerp	Zienswijze
p. 1 Inleiding	Er wordt gesproken over "verschillende overleggen en bijeenkomsten met omwonenden"	Dit zegt niets over de kwaliteit van de gesprekken en hoe omwonenden zich hierin gehoord voelen. Welke betekenis hecht de gemeenteraad hier aan?
p.2 Info-bijeenkomst 1	"in hoofdzaak is er positief gereageerd op het plan..."	Dit vinden wij een onterechte beoordeling. Er is juist heel veel kritiek gegeven op het plan. Graag zie wij een specificatie van positieve en negatieve reacties. Voorts horen wij van veel omwonenden dat zij al geen enkel nut meer zien om hierop te reageren. Door eerdere ervaringen met de gemeente hebben deze mensen er geen enkel vertrouwen in dat er ook maar iets wordt gedaan met de opmerkingen. Deze mensen zijn helaas helemaal 'afgehaakt', boos en gefrustreerd.
		Wij hebben in een online buurtbijeenkomst een digitale poll gedaan en hebben gevraagd om op een schaal van 1-10 een cijfer te geven aan wat wij noemen plan ABB/Gemeente en plan Heerlijkheid 't Hoff. De uitslag was met 35 ingevulde reacties: Voor plan ABB een gemiddeld cijfer van 3,7 Voor plan Heerlijkheid 't Hoff een 8,2 Hoezo dan overwegend positieve reactie? Hoe en wanneer is dat precies gemeten?
p.3 Inrichtings-plan	Verdichting bomenrij Leeuwenbekstraat	De bomenrij is helemaal niet verdicht; er zijn op verzoek van omwonenden enkele bomen toegevoegd om de bestaande rij te herstellen. Dit

2 ^e streepje		heeft niets met het project te maken waarom is dit hier opgenomen?
p.3 Inrichtings-Plan 3 ^e streepje	Bomeneffectanalyse: <i>"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".</i>	Worden hier alleen de grote populieren mee bedoeld, die overigens ook evenwijdig aan de Korenbloemstraat staan? Deze bomen worden in de BEA helemaal niet genoemd. Waar komt deze bewering vandaan? En wat is een beperkte levensduur? Andere vergelijkbare bomen worden zo nodig stevig teruggesnoeid (kandelaberen) en kunnen dan nog vele tientallen jaren mee.
p.3 Inrichtings-plan 3 ^e streepje	De bomen aan de Burg. van 't Hoffweg moeten weg omdat zij schaduw werpen op de zonnepanelen.	Betekent dit dat er überhaupt aan de Van 't Hoffweg geen ruimte meer is voor hoge(re) bomen? Hoe gaat de beloofde 'groene muur' er dan uitzien? In de Bomen Effect Analyse is ook een voorstel gedaan waarbij de bomen behouden kunnen worden.
p.3 Inrichtings-Plan 3 ^e streepje	<i>In het groenplan wordt, al dan niet op locatie, het aantal bomen teruggebracht en is rekening gehouden met een alzijdige groene uitstraling op het plangebied.</i>	- Er is geen sprake van terugbrengen van het aantal bomen wanneer dit niet op locatie is. - Graag concreet aantal bomen en plantplaatsen aangeven; dit is te vaag. - Wordt er in het groenplan geen rekening gehouden met de directe omgeving, maar alleen met het plangebied? Kan de directe omgeving hier in meegenomen worden; juist de omwonenden gaan van groen naar stenen. Ik ben er niet in geïnteresseerd of dit wettelijk wel of niet nodig is. Het zou de gemeente sieren hier een voortrekkersrol in te nemen.
p. 4 Ecologie	<i>"Door bij de inrichting aandacht te hebben voor biodiversiteit kan het verdwijnen van het aanwezige groen voldoende worden opgevangen."</i>	Op basis waarvan wordt dit geconcludeerd? Biodiversiteit zit niet alleen in groen. Een buizerd, sperwer of het ijsvogeltje zal zich niet meer op dit terrein laten zien. En ook de knobbelzwaan komt hier niet meer broeden. Wat verstaat de gemeente onder biodiversiteit?
p. 4 Geluid 2 ^e streepje	Er is ontheffing nodig van hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï en industrielawaai.	Betekent dit dat de gemeente t.b.v. dit plan de grenzen op gaat rekken van het wettelijk toegestane geluidniveau?
p.4 Geluid 3 ^e streepje	Geluidweerkaatsing op de woningen aan de J Poststraat is verwaarloosbaar vanwege de afstand.	Is deze weerkaatsing ook gemeten voor de woningen aan de DS van den Boschstraat? Die staan veel dichterbij de Van 't Hoffweg. En is dit dan bij het huidige geluidniveau opgeteld?

3.2 Beantwoording gezamenlijke zienswijze

De gezamenlijke zienswijze is opgebouwd uit meerdere blokken, die hieronder chronologisch van een beantwoording worden voorzien.

3.2.1 Herontwikkeling locatie boerderij

De gemeente ondersteunt het plan van ABB om waar mogelijk vrijkomende materialen te hergebruiken. Dit is ook onderschreven in het bestemmingsplan.

Op het terrein van de boerderij zijn twee parkeerplaatsen gesitueerd. De ingediende zienswijze heeft tot een heroverweging geleid en het plan is op dit punt aangepast. De voor de boerderij benodigde extra parkeerplaatsen worden op het binnenterrein ingepast. De haaksparkerplaatsen in de nieuwe situatie langs de Korenbloemstraat komen hiermee te vervallen en de bestaande situatie blijft hiermee gehandhaafd.

Het voetpad over de dam van de Korenbloemstraat naar de planlocatie was een oude verbinding, die bij de integrale herinrichting van de wijk niet meer is teruggebracht. Met dit plan wordt dit voetpad weer in ere hersteld. Door het terugbrengen van dit aantrekkelijke voetpad wordt bijgedragen aan behoud en herstel van de cultuurhistorie en verbinding van de nieuwe woonbuurt met de omliggende wijk. De aanleg van deze voetgangersverbinding draagt bij aan de kwaliteit van deze woningbouwontwikkeling. Daarnaast is een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer gewenst.

3.2.2 Overexploitatie binnenterrein

Het plangebied is binnen de gemeente Zwijndrecht na de locatie Noordoevers één van de laatste locaties waar voldoende ruimte is voor een grondgebonden programma (eengezinswoningen met een tuin). Bij de invulling van deze locatie is gezocht naar een optimale oplossing, waarbij de cultuurhistorische waarde van de boerderij een plek krijgt met daarnaast een aantrekkelijk programma met grondgebonden woningen voor het middeldure en dure segment. Hiermee wordt bijgedragen aan grote vraag naar nieuwe woningen met een tuin in Zwijndrecht. Ook bevordert deze ontwikkeling de doorstroming op de woningmarkt binnen de gemeente.

Bij de uitwerking van dit bouwplan is nadrukkelijk gekeken naar de historische context en de omgeving van de planlocatie. Het concept van een naar binnen gericht boerenerv is de basis geweest voor dit ontwerp. Hiervoor verwijzen wij naar het beeldkwaliteitsplan. Een prettige leefomgeving is leidend geweest bij de opzet van dit plan door een aantrekkelijk binnengebied en een aantrekkelijke groenzone rondom het plangebied. Door aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt geïnvesteerd in de biodiversiteit. In tegenstelling tot de visie van appellanten, is de ecologische waarde van het terrein in de huidige staat niet erg hoog, aldus de uitkomsten van het ecologisch onderzoek. Een groot deel is ingericht met een parkeerterrein en verouderde gebouwen. De omliggende groenstructuur bevat voor een groot deel zaailingen en veel aanwezige bomen hebben blijkens de uitkomsten van de Bomeneffectanalyse een verminderde gezondheid, waardoor deze niet duurzaam behouden kunnen blijven. De Bomeneffectanalyse is als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd.

3.2.3 Aantrekkelijk element en trots van de wijk

Het beleidsplan Kort Ambacht (1997) beschrijft een visie op het sportpark na vertrek van de handbalvereniging. Op dit moment zijn echter ook de boerderij en het recreatiegebouw sterk verouderd, waardoor een integrale herontwikkeling voor de hand ligt. Met zowel de historische vereniging als betrokken buurtbewoners is gesproken over de boerderij en het overige deel van het terrein. In lijn met de wens van de historische vereniging is getracht zoveel mogelijk recht te doen aan de waarde van de boerderij door te kiezen voor nieuwbouw in eenzelfde vorm en massa en indien mogelijk met hergebruik van kenmerkende materialen.

Door de buurtbewoners is een alternatief plan voor het terrein ontwikkeld bestaande uit groen, moestuinen en tiny houses. Het plan is door de gemeente beoordeeld en hieruit blijkt dat het voorgestelde programma onvoldoende bijdraagt aan de woonopgave, die is opgenomen in het gemeentelijke Woonplan Zwijndrecht. In een overleg met de buurtbewoners is dit nader toegelicht en met een brief is dit standpunt teruggekoppeld. In tegenstelling tot wat appellanten beweren is op meerdere momenten in het voortraject gesproken met historische vereniging en buurtbewoners. Ons inziens is wel degelijk sprake geweest van overleg en is het alternatieve plan op zorgvuldige wijze afgewogen. De gemeente is samen met de ontwikkelaar na het ingediende plan van de buurtbewoners samen met hen in gesprek gegaan om te kijken welke kwaliteit uit hun plan toegevoegd kon worden aan de nieuwbouwwontwikkeling Land van 't Hoff.

Dit overleg heeft geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Allereerst is in het toekomstige binnengebied meer aandacht voor kwaliteit en biodiversiteit van het nieuwe groen. Door het vervallen van de geplande parkeerplaatsen aan de Korenbloemstraat en het aanpassen van de situering van de natuurvriendelijke oevers blijven een aantal bestaande bomen behouden. In de strook langs de Korenbloemstraat worden speelaanleidingen (natuurlijke objecten waarmee je kunt spelen) geplaatst en het aanwezige groen verrijkt om de mogelijkheden om te spelen en te recreëren te vergroten. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is de aanleg en instandhouding van een groenstrook aan de waterzijde van de tuinen van de twee-onder-een-kapwoningen met opgaand groen overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan verplicht gesteld. De bestaande bomenstructuur langs de Leeuwenbekstraat is verdicht met nieuwe bomen.

3.2.4 Alweer zoveel groen weg in Kort Ambacht Noord

De bewering over het terrein 't Hoff behoeft nuancering, aangezien de helft van het terrein bestaat uit gebouwen, parkeerterrein en bouwplaats (voormalig verhard sportveld). Bij herontwikkeling is gekeken naar een optimale invulling, die recht doet aan de historische context en is bij de situering rekening gehouden met aspecten als geluid en bezonning (zonnepanelen). Bij de herontwikkeling van de locatie is de herintroductie van het boerenerf en herstel van de middeleeuws omgrachte motte (kunstmatige heuvel) als belangrijk uitgangspunt genomen. De realisatie van appartementen doet volgens ons minder recht aan de historische context van een boerenerf, waardoor we hier vanuit de context gekozen hebben voor een grondgebonden programma (rijwoningen en halfvrijstaande woningen).

Om te voldoen aan het geluidbeleid is gekozen voor de plaatsing van rijwoningen in een 'L-vorm' om daarmee geluid vanaf de Burgemeester Van 't Hoffweg, de Lindtsedijk en vanuit het bedrijventerrein te weren, zodat deze woningen beschikken over een geluidluwe tuin en geluidluwe zijde. Door de omvang van de omliggende bomenstructuur is het moeilijk om voor de oostelijke strook woningen voldoende bezonning van het dakvlak te krijgen en om nutsvoorzieningen aan te brengen. Positionering centraal op het perceel zou leiden tot een structureel kleiner woningbouwprogramma bij de realisatie van een grondgebonden woningbouwprogramma.

3.2.5 Groen in de wijk is ook belangrijk

Aangezien de gemeente Zwijndrecht staat voor een grote woningbouwopgave en hiervoor volledig is aangewezen op bestaand stedelijk gebied kunnen gevolgen voor de bestaande groen- en waterstructuur niet uitgesloten worden. Als gemeente streven wij uiteraard naar behoud en ontwikkeling van groen, maar dat wil niet zeggen dat het groen altijd op dezelfde plaats en in dezelfde omvang moet blijven. Dit standpunt zou er voor zorgen dat alleen zou kunnen worden gebouwd ter plaatse van bestaande gebouwen of verharding, waardoor de gemeente niet zal kunnen voldoen aan de woningbouwdoelstellingen. In de meeste gevallen is aanpassing van de groenstructuur nodig, zo ook in dit geval. Daarbij is gekozen voor het terugbrengen van een nieuwe robuuste groenstructuur centraal in plangebied en aan de zuidwest- en zuidooststrand van het bouwplan. Ook wordt er meer groen aangebracht aan de noordwestzijde van het plan om de groenstructuur te verrijken en wordt door het aanbrengen van speelaanleidingen in de groenzone langs de Korenbloemstraat de mogelijkheid geboden voor spelen en recreëren. Verder wordt verwezen aan de planaanpassingen naar aanleiding van het overleg met omwonenden zoals opgenomen in paragraaf 3.2.3.

3.2.6 Natuurinclusief bouwen

Er is voor gekozen om de vorm van de boerderij terug te brengen en hierin een bijpassend woonzorgprogramma te realiseren. In een eerder stedenbouwkundige studie waren op de plek van de boerderij zes grondgebonden woningen gepland. De gemeente heeft een groenplan opgesteld. Bepalend in dit groenplan is een klimaatadaptieve inrichting van de buitenruimte door met waterdoorlatende bestrating te werken, groene erfafscheidingen naar uitgeefbaar gebied voor te schrijven, bomen te plaatsen in achtertuinen van de twee-onder-een-kapwoningen en de borging van het behoud van die bomen door middel van een kwalitatieve verplichting in de leveringsakte inclusief boetebeding, het aanleggen van een wadi, bestaande waterpartijen te vergroten met natuurvriendelijke oevers. Hiermee wordt rekening gehouden met het convenant klimaatadaptief bouwen en wordt voldaan aan de vereiste watercompensatie vanuit het waterschap.

3.2.7 Appartementen in plaats van eengezinswoningen

De betreffende locatie is één van de grotere locaties in Zwijndrecht en heeft een zodanige omvang en situering dat een grondgebonden programma goed mogelijk is en op logische wijze aansluit bij de omliggende bebouwingsstructuur. Het programma van de ontwikkeling is gedurende het proces in overleg met de omwonenden gereduceerd van 46, naar 41 en uiteindelijk naar 37 grondgebonden woningen. Een dergelijk programma past beter bij de context van boerenerf dan appartementen. De locatie van de Buizerdstraat is niet vergelijkbaar aangezien dit gebouw in een zone ligt met gestapelde woningbouw.

3.2.8 Verkeerd voorbeeld en signaal

Dit zien wij anders aangezien de locatie nu ook voor een groot deel bestaat uit gebouwen, parkeerterrein en verhard bouwterrein/speelplein. Hoewel er veel groen wordt verwijderd, komt er ook veel kwalitatief groen terug in het plangebied. Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording onder de punten 3.2.3 tot en met 3.2.6.

3.2.9 Tegenstrijdigheden met Omgevingsvisie

Met betrekking tot de blauwe brug geldt dat voor dit bestemmingsplan conform de regelgeving is uitgegaan van de bestaande situatie en reeds genomen besluiten voor de toekomst. Dit betekent voor de blauwe brug dat er uitgegaan is van het in één richting openstaan voor vrachtverkeer (opgaand). De genoemde doelen met betrekking tot het verminderen van barrièrewerking en oplossen van knelpunten van eerdergenoemde weg is onderdeel van het GVVP en bevindt zich buiten de scope van dit bestemmingsplan. Mocht er in de (nabije) toekomst een besluit genomen worden over de blauwe brug dan dienen op dat moment de bijbehorende onderzoeken uitgevoerd te worden.

Het voorliggende planvoornemen is in lijn met de Omgevingsvisie aangezien het plan uit gaat van energiezuinige grondgebonden woningen in een nieuwe klimaatadaptieve inrichting met aandacht voor biodiversiteit. Een tuinstadkarakter kenmerkt zich door lage eengezinswoningen met een voor- en een achtertuin en een omgeving met veel groen. Voorliggend planvoornemen past binnen dit karakter en draagt door de planopzet bij aan een aantrekkelijke woonomgeving. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder de punten 3.2.3 tot en met 3.2.6.

3.2.10 Tegenstrijdig met klimaatdoelen

Bij de herontwikkeling volgen wij de bomenverordening die voorschrijft dat iedere boom, die wordt gekapt, moet worden gecompenseerd. Dit doen wij zoveel mogelijk binnen het plangebied. De bomen die niet binnen het plangebied kunnen worden gecompenseerd, worden zo dicht mogelijk bij het plangebied in de directe omgeving geplant. De bomenverordening schrijft niet voor dat een gelijk volume moet worden teruggebracht.

3.2.11 Opstellen NL Gebiedslabel

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Daarnaast worden er klimaatadaptatieve maatregelen toegepast zoals omschreven in paragraaf 3.2.10. Het NL Gebiedslabel is een methodiek om duurzaamheid van de buitenruimte te beoordelen. De gemeente heeft de voorkeur voor het hanteren van GPR gebouw aangezien hiermee in bredere zin naar duurzaamheid wordt gekeken door ook de kwaliteit van de eengezinswoningen mee te wegen.

3.2.12 Meer compensatie verlies bomen en groen

De gemeente compenseert alle gekapte bomen door deze zoveel mogelijk in het plangebied terug te brengen. De overige te compenseren bomen worden zo dicht mogelijk bij het plangebied teruggebracht. Bij de realisatie van nieuwe bomen in openbaar gebied worden direct omwonenden betrokken. De gemeente is volgens de bomenverordening niet gehouden om een gelijk volume terug te brengen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.2.3 tot en met 3.2.6 ten aanzien van het planten van bomen in de oeverzone van de twee-onder-een-kapwoningen en verrijken van groen langs de Korenbloemstraat.

3.2.13 Handen af van het buitenterrein

Dit gedeelte van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond. In de huidige opzet is gekozen voor een ontspannen binnengebied, waarbij naast parkeerplaatsen ook ruimte is voor boomvakken en groen. In reactie op deze zienswijze wordt gekozen voor een aanpassing van het ontwerp door de geplande haaksparkerplaatsen aan de Korenbloemstraat te laten vervallen en de parkeerbehoefte van de planontwikkeling volledig binnen het plangebied op te lossen. Dit gaat ten koste van enkele groenvakken op het centrale parkeerterrein in het plangebied, maar hierdoor blijven een aantal bestaande bomen in de bestaande situatie behouden. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.2.3 tot en met 3.2.6.

3.2.14 Ontsluitingsweg auto's via brug in verlengde van Lisstraat

In de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een samenhangend en eigentijds boerenerf, wat wordt gekenmerkt door een centrale bestaande hoofdtoegang en enkele subtiële ondergeschikte langzaamverkeersverbindingen naar de omgeving. De realisatie van een extra autoverbinding aan de noordzijde is in strijd met dit principe van een naar binnen gekeerd boerenerf. Daarnaast is er voor gekozen om een langzaam verkeersverbinding naar de Lisstraat te realiseren, zodat het ook aantrekkelijk is om de auto te laten staan en lopend of met de fiets richting het winkelcentrum te gaan. Zoals is beschreven in de toelichting is de bestaande capaciteit van de omliggende wegen voldoende om deze extra verkeersgeneratie aan te kunnen. Hiervoor verwijzen wij naar de onderbouwing zoals opgenomen in de paragraaf 3.3 Verkeer en parkeren. De schaal van dit project in relatie tot de aanwezige wegenstructuur maakt dat het bouwplan goed inpasbaar is.

3.2.15 Betere plekken voor meer oppervlaktewater

In verband met de toename aan bebouwd en verhard terrein is watercompensatie nodig binnen hetzelfde peilgebied. Het is geen verplichting om binnen hetzelfde plangebied watercompensatie aan te brengen. Bij het ontwerp is er voor gekozen om dit met behoud van zoveel mogelijk bomen (buiten de kruin van bomen) te doen. Vanuit efficiency is er voor gekozen om bestaande waterpartijen uit te breiden met natuurvriendelijke oevers in plaats van nieuwe waterpartijen te graven. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp, waarbij zoveel mogelijk bomen zijn behouden. In paragraaf 5.4 Waterhuishouding is de locatie van de watercompensatie aangegeven.

3.2.16 Groenblijvende tuinen borgen in bestemmingsplan

De gemeente ondersteunt een klimaatadaptieve inrichting van onze woonbuurten. Wij zijn van oordeel dat afspraken over permanente (groene) erfafscheidingen, aanleg en behoud van bomen in de groenzone van 1,5 meter van privétuinen van de twee-onder-een-kapwoningen vanuit handhaafbaarheid beter kunnen worden vastgelegd in de leveringsakte van de eengezinswoningen (met een boetebeding). Ten aanzien van de groene oeverzone is een aanvullende kwalitatieve verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Het vastleggen van een 5 meter diepe groenzone in achtertuinen vinden wij een te grote inbreuk in de privé ruimte van inwoners. Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar de beantwoording onder 3.2.3 tot en 3.2.5.

3.2.17 Overlast verkeer beperken

Woningen kunnen in de nabijheid van drukke wegen worden gerealiseerd, mits de geluidwerende voorzieningen zodanig zijn vormgegeven dat binnen in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook zal iedere woning moeten beschikken over tenminste 20 m² geluidluwe buitenruimte. Bij dit bouwplan wordt hieraan voldaan door de woningen op een goede wijze te situeren en op bepaalde plekken tuinmuren te realiseren, die onderdeel uitmaken van het ontwerp.

3.2.18 Meer compensatie van verlies groen en functies

Zie beantwoording onder 3.2.11.

3.2.19 Specifieke zienswijze met betrekking tot bijlagen

Bijlage 1: Bomen Effect Analyse	
P5 par. 1.1	De definitie van boom is opgenomen in paragraaf 1.3 van de Bomen Effect Analyse (hierna: BEA). Onder houtopstand wordt verstaan: één houtwal of een of meer bomen met een stamomtrek van meer dan 31 cm of een doorsnede van meer dan 10 cm op 130 cm boven het maaiveld.
P6 par. 1.1	De passage over het ombouwen van het pand tot zorggebouw klopt inderdaad niet meer. De BEA is opgesteld in een periode dat nog werd gedacht dat het pand nog volledig kon worden behouden.
P6 par. 1.1	<u>Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond.</u> De bomen aan de noordzijde zijn op basis van een inventarisatie op de aspecten gezondheid/levensduur als 'niet te behouden' beoordeeld en bij de BEA op voorhand buiten beschouwing gelaten. Naar aanleiding van deze zienswijze is de BEA in bijlage 1 aangevuld met de resultaten van deze inventarisatie. Daarnaast is de beschrijving in paragraaf 4.4.4 aangevuld.
P8 par 1.3	Dit gaat om een algemene opmerking over welke functies bomen kunnen vervullen. De gemeente onderkent dat bomen meerdere waarden en functies kunnen vervullen. Om die reden maakt de gemeente een afweging welke bomen behouden kunnen blijven met het oog op de realisatie van een optimaal en stedenbouwkundig waardevol woningbouwplan.
P13 par. 2.2	Hier wordt bedoeld op realisatie van woningbouw. Door de hiervoor benodigde ophoging van het maaiveld kunnen omliggende bomen niet duurzaam behouden blijven.
P14 par 2.3	De huidige bomen vertegenwoordigen meerdere waarden en functies. Bij een nieuwe inrichtingen trachten we robuuste groenzones terug te brengen, die op het gebied van biodiversiteit een meerwaarde zijn ten opzichte van de huidige situatie.
P15 par. 2.3	Deze bomen zijn aangeduid in afbeelding 13 (deelgebied 5) op pagina 24.
P18 par. 3.3	Door het opstellen van heistellingen en manoeuvreren van materieel zullen de wortels van de bomen worden aangetast, waardoor de bomen niet behouden kunnen blijven.

P25	Bij de keuze van de bomen wordt gekeken naar de maximale hoogte, die deze bomen kunnen bereiken, zodanig dat een goede bezonning mogelijk blijft. Ook zijn voor de woningen nutsvoorzieningen nodig. Om de bomen voldoende groeiruimte te geven worden nieuwe bomen iets dichter op de Burg. van 't Hoffweg geplaatst.
P28 par. 4.3	Vanuit akoestisch oogpunt is verdraaiing van de bouwblokken niet mogelijk. Het verder naar achter zetten van de woningen zorgt voor een te groot verlies aan woningen en verloren gaan relatief geluidsluwe verblijfskwaliteit van het binnengebied.
Bijlage 3: Akoestisch rapport	
Art. 2.2	Bij een akoestisch rapport wordt gerekend met de intensiteiten uit Regionale Verkeers- en Milieukaart (RVMK). Het feit dat deze voor één richting is afgesloten voor vrachtverkeer is in het model van de RVMK opgenomen.
Algehele opmerking	Het geluid van de weerkaatsing van de nieuwe woningen op de woningen aan de Johannes Poststraat is meegenomen in het model. Hieruit blijkt dat de extra geluidbelasting als gevolg van het bouwplan nihil is.
	In het bestemmingsplan is in de paragraaf luchtkwaliteit een beschrijving opgenomen van de huidige concentraties aan fijnstof. Deze gegevens zijn afkomstig uit de kaart van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hieruit blijkt dat in het plangebied wordt voldaan aan de landelijke norm.
	De rode haak in de afbeelding betreft de geluidafschermende voorziening, waarbij iedere pijl staat voor één zijde van de haak.
Bijlage 10: Notitie participatie	
P1 Inleiding	De notitie geeft een weergave van de participatie die heeft plaatsgevonden in het voortraject.
P2 Info-bijeenkomst	Tijdens de informatiebijeenkomst is in hoofdzaak positief gereageerd op de planopzet en de getoonde impressies van zowel de woningen als het woonzorggebouw. Uiteraard zijn er ook meerdere mensen die kritiek hebben op het plan vanwege het verlies aan bomen of de oriëntatie van de woningen.
P3 Inrichtingsplan	Vooruitlopend op en in samenhang met de ontwikkeling van de locatie zijn nieuwe bomen gepland aan de Leeuwenbekstraat.
P3 Inrichtingsplan	De bomen in het plangebied evenwijdig aan de Korenbloemstraat zijn in een eerdere analyse al beoordeeld als 'niet behouden'. en zijn bij de latere Bomen Effect Analyse (BEA) daarom buiten beschouwing gelaten. De conditie is matig en de levensverwachting zit tussen de 0 en 5 jaar. Het voorstel uit de BEA om vrijwel alle bomen te behouden, leidt tot een te groot verlies aan woningen, waardoor dit vanuit de bijdrage aan de woningbouwopgave van Zwijndrecht ongewenst is. Om deze reden worden in de toekomstige situatie de bomen gecompenseerd.
P3 Inrichtingsplan	Bij de keuze van bomen langs de locatie Burgemeester van 't Hoffweg is het aanleggen van nutsvoorzieningen en langdurig behoud van de

	bezonnig van de dakoppervlakken een belangrijk criterium naast biodiversiteit. Bomen in een juiste situering/dichtheid met een totale hoogte van zes meter kunnen eveneens een afschermende functie vervullen.
P3 Inrichtingsplan	Op grond van de Bomenverordening is de gemeente gehouden om het aantal gekapte bomen terug te brengen. Dit wordt zoveel mogelijk in het plangebied gedaan en voor het overige deel zoveel als mogelijk in de directe omgeving. In dit stadium van de planvorming zijn de exacte plantplaatsen nog niet duidelijk. Bij plaatsing van bomen buiten het plangebied zal afstemming plaatsvinden met de omliggende bewoners.
P3 Inrichtingsplan	De gemeente streeft naar een gevarieerder aanbod van groen. Onder biodiversiteit verstaan we de rijkdom van de natuur; de grote verscheidenheid aan levensvormen.
P4 Ecologie	Bepalend hierin is de quickscan flora & fauna en het aanvullende onderzoek. Hieruit blijkt dat er geen natuurwaarden in het geding zijn. De aanbevelingen uit het rapport zijn in acht genomen door een groenstructuur in een voldoende formaat aan de zuid- en oostzijde en centraal in het plangebied terug te brengen.
P4 Geluid	Voor het grootste deel van de woningbouwplannen in Zwijndrecht is een hogere grenswaarde nodig een gevolg van het kiezen voor binnenstedelijk bouwen. Het bouwplan blijft onder de maximale ontheffingswaarde, waardoor van het oprekken van grenzen geen sprake is.
P4 Geluid	Weerkaatsing voor de woningen aan de oostzijde is meegenomen in het akoestisch onderzoek. Hieruit blijkt dat de toename aan geluidbelasting voor deze woningen nihil is.

4. Behandeling zienswijzen aanvullend op gezamenlijke zienswijze

De zienswijzen 3, 4, 6 en 14 hebben in aanvulling op de gezamenlijke zienswijze aanvullende eigen zienswijzen ingediend, die hieronder per zienswijze worden voorzien van een beantwoording.

4.1 Aanvullende zienswijze 3

4.1.1 Inhoud aanvullende zienswijze 3

De noodzaak van het bouwen van nieuwe woningen onderschrijf ik geheel. Dit project heeft mij er nog meer van doordrongen dat we in kader van milieu op een andere wijze met het bouwen van woningen om moeten gaan. Met name het weghalen van bestaand groen en het creëren grote parkeerplaatsen geeft enorme waterlast bij hevige regenval. Hetgeen in de wijk Kort Ambacht meerdere keren per jaar problemen oplevert.

Tevens heb ik moeite met de invulling die de gemeente geven aan de omgevingsvisie:

par.4.4.1	<i>De omgevingsvisie is onderverdeeld in meerdere thema's:</i> <i>Wonen, leefbaarheid en gezondheid</i> <i>Economische vitaliteit</i> <i>duurzaamheid, energie, milieu, klimaat</i> <i>Aantrekkelijkheid en identiteit</i> <i>Bereikbaarheid en toegankelijkheid</i> <i>Conclusie</i> <i>De visie heeft een hoog abstractieniveau, waarin geen uitspraken worden gedaan op perceelsniveau</i>	De conclusie is m.i. iets te kort door de bocht. De omgevingsvisie is niet voor niets geschreven. Op het moment dat je bij een nieuwbouwproject van meerdere percelen zo'n belangrijk thema van tafel veegt met de opmerking <i>de visie heeft een hoog abstractieniveau, waarin geen uitspraken worden gedaan op perceelsniveau</i>, krijg ik het gevoel dat hele belangrijke thema's niet zijn meegenomen in het bouwplan.
-----------	---	---

Tevens wil ik u vragen om bij de sanering het milieu ook goed mee te nemen. Vanuit de BRL 6000 dienen er diverse saneringsvarianten te worden vergeleken. Helaas is het milieu hierbij vaak onderbelicht. Dit is jammer, want een sanering is zeer milieubelastend.

4.1.2 Beantwoording aanvullende zienswijze 3

Bij de inrichting van nieuwe openbare ruimte is klimaatadaptatie een belangrijke uitgangspunt. Zo zijn de nieuwe parkeerplaatsen ingericht met waterdoorlatende bestrating en is in het ontwerp uitgegaan van ruime groenvakken, een wadi en uitbreiding van waterberging.

In paragraaf 4.4.1 is ingegaan op de omgevingsvisie en zijn de thema's wonen, leefbaarheid en gezondheid uitgebreid behandeld en is een verantwoording opgenomen waarbij specifiek is ingegaan op onderhavig plan. De verantwoording is uitgebreider dan door indiener is omschreven.

De gemeente is gebonden aan strenge eisen aangaande de bodemkwaliteit voor de nieuwe woningen. Voorafgaand aan de realisatie voert de gemeente een sanering van de bodem uit. De bodem zal voor de ontwikkeling geschikt worden gemaakt voor de beoogde bestemming.

4.2 Aanvullende zienswijze 4

4.2.1 Inhoud aanvullende zienswijze 4

Ik woon vlakbij het terrein het Hoff. Locatie met **bestemming sport en recreatie**. Een prachtig stukje grond wat helaas erg verwaarloost is. Wat zou het mooi zijn als op deze plaats een stukje groen en groenbeleving kan worden behouden en verder ontwikkeld.

Uit vele onderzoeken blijkt dat groen dichtbij je woonomgeving erg belangrijk is voor onze gezondheid. Ook in het programma duurzaamheid van de gemeente Zwijndrecht staat dit heel duidelijk verwoord.

'Meer groen en water in de directe leefomgeving en inspelen op hitte en droogte heeft een zeer positief effect op de gezondheid van inwoners.'

Het lijkt dus dat dit groenbehoud voor iedereen duidelijk is, maar in de praktijk lijkt hier het tegenovergestelde te gaan gebeuren.

De voormalige boerderij ligt in de wijk Kort ambacht Deze wijk valt onder de achterstandswijken waar het van het grootste belang is meer sociale activiteiten te ontwikkelen juist ook in de natuur!

Plan Heerlijkheid het Hoff is zo'n plan wat u als raadsleden hebt kunnen inzien.

Ik ben me er terdege van bewust dat er verschillende belangen zijn, ook in woningbouw. Toch denk ik dat dit, in verhouding kleine stukje grond een druppel op de gloeiende plaat is voor nieuwbouw, terwijl het uitermate geschikt is voor een veel duurzamere invulling die veel meer tegemoet kan komen aan de echte behoefte van de bevolking.

Denk aan eenzaamheid, denk aan armoede, denk aan voedsel verbouwen, denk aan sociale contacten, denk aan het leren in de natuur, vrijheid en gezondheid. Uit onderzoek is gebleken dat Kinderen die veel buitenspelen zich ontwikkelen tot evenwichtigere volwassenen.

Die kans laat u toch niet liggen?

Ik lees dat Zwijndrecht mee doet aan de Groene stad Challens, zo belangrijk is groen dus voor het bestuur van onze gemeente....

Ik pleit voor het behoud van dit pareltje groen en leefbaarheid in onze wijk, en dat er minimaal serieus gekeken kan worden naar plan Heerlijkheid het Hoff met vanzelfsprekend de mogelijkheid om zo nodig te zoeken naar een middenweg tussen de twee uitersten. Plan ABB aan de ene kant en het alternatief plan aan de andere kant.

4.2.2 Beantwoording aanvullende zienswijze 4

Het alternatieve plan voor de locatie is zorgvuldig bekeken en hierover heeft reeds terugkoppeling met buurtbewoners plaatsgevonden. In de terugkoppeling heeft het college aangegeven dat het alternatieve plan onvoldoende bijdraagt aan de woningbouwambities waaraan ons bestuur en de raad zich hebben gecommitteerd binnen de vastgestelde woningbouwstrategie en het Woonplan. Ook uit de Woningmarktanalyse en -onderzoek blijkt voornamelijk een vraag naar grondgebonden woningen in het hogere segment. Voor de realisatie van voldoende woningen is Zwijndrecht aangewezen op bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat bij iedere vrijkomende locatie een afweging moet worden gemaakt. De planlocatie is één van de grotere locaties binnen Zwijndrecht waar een grondgebonden programma gezien de stedenbouwkundige structuur goed mogelijk is. Uiteraard onderschrijven wij ook de doelstellingen in ons groenbeleid door bij de nieuwe inrichting ook kwalitatief groen in de nabijheid van de woonomgeving te realiseren. Dit is vertaald door aan de zuid- en ooststrand een groenstrook te realiseren en een centrale groenvoorziening in het plan op te nemen. In de nabijheid van het plangebied is aan de Hortensiastraat een groen- en speelvoorziening aanwezig, waardoor er voldoende ruimte

voor groenbeleving overblijft. Het groen langs de Korenbloemstraat krijgt ook een gevarieerdere groene inrichting met informele speelmogelijkheden (speelaanleidingen).

4.3 Aanvullende zienswijze 6

4.3.1 Inhoud aanvullende zienswijze 6

- Bouw van 37 eensgezinswoningen op het complex door ABB. Kap van ruim 200 bestaande bomen op en ook buiten het complex. Compensatie hiervoor zou elders worden uitgevoerd, maar het is onduidelijk waar. Het lijkt mij ook mogelijk te bouwen binnen het gebied met behoud van de groene buitenkant en zo de gemeente Zwijndrecht nog een beetje groen te houden. Het nut van het zogenaamde 'boeren-erf' ontwerp, ontgaat mij volledig, aangezien dit geen historische waarde heeft.
- Verdwijning van grote gebieden groenvoorziening, het uitzicht op het huidige groen wordt vanuit onze kant vanaf de van 't Hoffweg veranderd in een uitzicht op nieuwbouw.
- Extra verkeer in de wijk, extra geluidsoverlast, wellicht nog versterkt door het ook tweezijdig openstellen van de van 't Hoffweg (de "Blauwe brug") voor zwaar vrachtverkeer.
- Parkeerplaatsen aan de Korenbloemstraat voor het personeel van het woonzorgcomplex in plaats van op het complex zelf, een extra voetpad van het complex naar deze parkeerplaatsen, het lijkt me niet meer dan logisch, dat een professioneel ontwerp van een zorgcomplex ook moet zorgen voor voldoende parkeercapaciteit.
- Ter compensatie van de bestrating en bebouwing, dienen in buurt rondom het complex, groenstroken met bomen te verdwijnen, om plaats te maken voor vergrote sloten / waterpartijen om de capaciteit van de wateropvang te waarborgen. Kan dit niet binnen het complex zelf?

4.3.2 Beantwoording aanvullende zienswijze 6

De gemeente is op basis van de bomenverordening gehouden om de te kappen bomen te compenseren. De bedoeling is om dit zoveel mogelijk op de locatie te doen en als dit niet volledig mogelijk is om dit in de directe omgeving daarvan te doen. Voor het plangebied zelf is een groenplan opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. De exacte situering van nieuw groen buiten het plangebied wordt nog nader afgestemd met de directe omwonenden van de locaties waar deze compensatie is voorzien. Bij behoud van de huidige bomen met bijbehorende benodigde groeiruimte zou het plan niet uitvoerbaar zijn en zou nog maar een fractie van het woningbouwprogramma mogelijk zijn. Met het plan is juist getracht om aansluiting te zoeken bij het boerenerfgedachte door in materialiseren, maar ook positionering een naar binnen gericht erf te realiseren. Dit komt tot uitdrukking in het beeldkwaliteitsplan dat voor deze locatie gaat gelden. Uiteraard is hiervoor gekozen vanwege de historische context, die blijkt uit het cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek.

De realisatie van dit bouwplan leidt volgens ons niet tot een onaanvaardbare woonsituatie voor omwonenden. De woningen van de indieners staan in een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inrij nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geen blijvend recht op vrij

uitzicht. De gemeente heeft zoals hierboven aangegeven een algemeen belang om voldoende woningen te realiseren. Hierbij trachten wij om te zorgen voor een goede inpassing door een gedeeltelijk groene oeverzone vast te leggen bij de nieuwe bewoners aan de randen. Bij het plaatsen van nieuw groen zal uiteraard ook gekeken worden naar de randen van het plangebied, zodat sprake is van een goede inpassing in dit bestaande woongebied.

Zoals in paragraaf 3.3.1. is gemotiveerd leidt het plan tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar is de bestaande infrastructuur voldoende in staat om deze toename te verwerken. Er is sprake van een passende oplossing.

Het betreffende voetpad van het woonzorggebouw naar de Korenbloemstraat is feitelijk een herstel van een oud voetpad dat daar tot enkele jaren geleden lag. Vanuit versterking van de wandel- en fietsstructuur hechten wij aan herstel van deze oude situatie. We zijn van oordeel dat in dit geval kan worden afgezien van de extra parkeerplaatsen aan de Korenbloemstraat. Er is voor gekozen om alle extra parkeerbehoefte binnen het plangebied op te lossen het geplande parkeerterrein centraal in het plangebied. De bestaande verkeerssituatie blijft in de Korenbloemstraat dus gehandhaafd.

Compensatie van groen en bomen moet in eerste instantie zoveel mogelijk binnen het plangebied plaatsvinden en in twee instantie in de omgeving direct daar omheen. Bij de vergroting van bestaande watergangen wordt zoveel mogelijk gekeken om dit op plekken te doen waar dit leidt tot zo min mogelijk verlies aan bomen.

4.4 Aanvullende zienswijze 14

4.4.1 Inhoud aanvullende zienswijze 14

Deelgebied 2. Binnenterrein.

Al het groen wat verwijderd gaat worden. Mijn grootste bezwaar is dat juist het vele groen op het terrein van 't Hoff zorgt voor een aangenamer leefklimaat en wel in drie opzichten. Het dempt geluid in grote mate en houdt stof tegen. Het verschil in zomer en winter- al dan geen blad aan de bomen- zoals ik dat hier ervaar, bewijst het belang! Daarbij zorgt het ook voor minder hoge temperaturen in warme zomers. Als al het groen volgens plan verwijderd gaat worden gaat het ten koste van het leefklimaat van de huidige buurtbewoners. Bovendien gaat het daarna ook voor de nieuwe bewoners jaren duren voor er in deze drie opzichten profijt is van nieuwe beplanting. Wat mij opviel is, dat in Bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan De Bomen Effect Analyse, paragraaf 4.3, Bouwsteen 12 Alternatieven, heel goede alternatieven worden geboden om onder andere de bomen langs de Burgemeester van 't Hoffweg te behouden. Maar hierover is niets te vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Behoud van zoveel mogelijk groen biedt tenminste een mogelijkheid tot gefaseerde vervanging in de komende jaren. Met deze aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan kan mijns inziens een veel betere omgevingskwaliteit aan heel wat bewoners worden geboden zoals bedoeld op pagina 24 van het ontwerpbestemmingsplan.

Deelgebied 3. Buitenterrein.**Punt 2. Ontsluitingsweg auto's.**

Het idee, inclusief alle genoemde argumenten, om de ontsluitingsweg voor auto's via de nieuwe brug naar de Lisstraat aan te leggen, onderschrijf ik zeer. De Lindtsebenedendijk is ter plaatse van de huidige toegangsweg inderdaad smal, en hoewel dit gedeelte zoals opgemerkt geen fietspad is, maakt het wel deel uit van een veel gebruikte fietsroute. Dit voor zowel woon-werkverkeer als voor recreatieve wielrijders. Afslaande auto's op deze plek zijn heel onhandig.

Maar wellicht is er nog iets anders mogelijk. Vorig jaar werd bij werkzaamheden gebruik gemaakt van een tijdelijke oprit naar het binnenterrein vanaf de Burgemeester van 't Hoffweg. Is het een idee om

met een kleine aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan hier een permanente eenrichtingstoegang naar het binnenterrein aan te leggen en een eenrichtingsroute vanaf het binnenterrein over de brug richting de Lisstraat? Met als voordeel het verminderen van extra verkeer in zowel de Admiraal de Ruyterweg als in de Klaproosstraat en op de Lindtsebenedendijk.

4.4.2 Beantwoording aanvullende zienswijze 14

Na een zorgvuldige afweging is besloten tot een verwijdering van de bestaande bomen aan de oost- en noordzijde van het plangebied. De bomen aan de noordzijde hebben een slechte conditie en moeten binnen nu en 5 jaar worden gekapt. Behoud van de bomen aan de oostzijde leidt tot een dermate grote inperking dat een groot deel van de woningen niet meer te realiseren meer is. Het omdraaien van een aantal blokken zoals aangegeven in de BEA is niet mogelijk vanwege de hoge geluidbelasting en de verplichting vanuit ons geluidbeleid om geluidluwe buitenruimten bij woningen te realiseren. Hierdoor is een aaneengesloten rij woningen richting de Burgemeester van 't Hoffweg en de Lindtsedijk het meest doelmatig.

Vanuit het stedenbouwkundig concept van een boerenerf is gekozen voor het hergebruik van de huidige centrale ontsluiting. Zoals in paragraaf 3.3.1. is gemotiveerd leidt het plan tot toename van het aantal verkeersbewegingen per dag. De bestaande infrastructuur kan deze toename eenvoudig verwerken. Ons inziens is geen sprake van een ontwrichtende of

onveilige verkeerssituatie, waardoor extra verkeersontsluitingen voor autoverkeer nodig zouden zijn.

5. Behandeling individuele zienswijzen

Door de indieners 18, 19, 21 en 24 zijn afzonderlijke zienswijzen ingediend, die niet zijn gebaseerd op de gezamenlijke zienswijze. Hieronder worden deze zienswijzen ingevoegd met daaronder de beantwoording van de gemeente.

5.1 Individuele zienswijze 18

5.1.1 Inhoud individuele zienswijze 18

Ik ben David en woon vlakbij het Hoff, een geweldig speelterrein voor mijn vrienden en mezelf.

Als ik terug kom van school heb ik soms heel veel huiswerk wat ik moet doen. Vaak heb ik dan nog maar een half uur om te ontstressen en dan is het Hoge Nesse veel te ver weg om daar in de natuur te spelen. De speeltuin dichtbij is weer voor veel jongere leeftijden. Daarom kan ik het beste op safari in het stukje natuur vlak bij mijn huis. à Het Hoff.

Uiteindelijk kom ik daar blij van terug omdat ik daar een geweldig halfuurtje heb gehad.

Wist u trouwens dat de bonte specht daar ook woont?

Zonder natuur dichtbij kan ik gaan Gamen maar wordt vaak sacherijnig omdat het level mislukt.

Als mijn moeder dan roept om te komen eten zet ik het huis op stelten.

Het is dus heel belangrijk natuur heel dichtbij te hebben om zelf naar toe te kunnen gaan en om te spelen voor jong en oud.

Mijn vragen zijn dus:

1. Gaan jullie voor alleen woningbouw of voor het geluk van de jonge generatie?
2. Als dit terrein volgebouwd wordt waar komt er dan speel gelegenheid binnen de wijk voor mijn leeftijd? (12 jaar)
3. Hoe compenseren jullie de hoeveelheid bomen en natuur die voor veel zuurstof en ontspanning zorgen?

5.1.2 Beantwoording individuele zienswijze 18

Deze tegenstelling zien wij anders. Ook de realisatie van nieuwe woningen kan inwoners of doorstromers uit Zwijndrecht een nieuw thuis geven. De huidige locatie bestaat uit verouderde bebouwing en sportvelden die niet meer in gebruik zijn en zijn geen lange termijn oplossing.

In de omgeving blijven met de speelvoorzieningen aan de Hortensiastraat, de Develweg en verderop het Develpark voldoende recreatieve mogelijkheden over voor de jonge generatie. De gemeente heeft voor de locatie een groenplan opgesteld dat ook voorziet in extra groen en speelaanleidingen langs de Korenbloemstraat..

Compensatie van groen en bomen moet in eerste instantie zoveel mogelijk binnen het plangebied plaatsvinden en in twee instantie in de omgeving direct daar omheen. Bij de

vergroting van bestaande watergangen wordt zoveel mogelijk gekeken om dit op plekken te doen waar dit leidt tot zo min mogelijk verlies aan bomen. Volledigheidshalve verwijzen wij naar de uitkomsten van de ecologische onderzoeken.

5.2 Individuele zienswijze 19

5.2.1 Inhoud individuele zienswijze 19

Ik maak mij oprecht zorgen bij het zien van deze plannen en vraag mij al peinzend af :

Is het aantal van **37** woningen w.v. een deel 2 kappers niet teveel van het goede en veel te krap voor een dergelijk beperkt en slecht gesitueerd stukje grond . Dicht langs een belangrijke verkeersader. Fijnstof, uitstoot en lawaai van het vele (vracht) autoverkeer , sirenes van hulpdiensten zijn nu al ons lot. Kan je daar echt wel prettig , gelukkig en gezond wonen voor een langere tijd na een toekomstige belangrijke investering ? Hier ligt m.i. voor onze gemeente en haar bestuurders een zeer zwaarwegende verantwoordelijkheid. Ook naar de bewoners in de directe omgeving aan beide zijden van de van 't Hoffweg en Blauwe brug bij een toenemende (verkeers) belasting van 37 wooneenheden en toename van de onveiligheid van/in deze krappe en verouderde wijk.

Waarom wordt eigenlijk niet aan sociale woningbouw gedacht ? Dit is toch een belangrijk landelijk speerpunt ?

Nergens las ik in de stukken, dat de nieuwe problematiek t.w. mogelijke geluidsoverlast bij de onvermijdelijke introductie en toepassing van warmtepompen is meegenomen in al die cijfers. Hoeveel heb je er per huis nodig ? Ik denk dat er een aanvullende uitgebreide studie op dit thema nodig is om toekomstige narigheid / gezondheidsproblemen te voorkomen. Zeker een belangrijk item als je zo dicht op elkaar komt te wonen. Voorkomen beter dan genezen.

Dat er met dat lapje iets moet gebeuren , staat buiten kijf en dit zou m.i. een mooie groene buurt "longfunctie" kunnen vervullen en voor buurtactiviteiten (Muziektent !) en uitstekend passen bij de plannen rond de zorgwoningen.

Ik verwacht van mijn /ons College van Burgemeester , Wethouders en raadsleden besluitvorming die recht doet aan de belangen van de reeds lange tijd daar omwonenden van het 't Land van 't Hoff .

5.2.2 Beantwoording individuele zienswijze 19

Bij de opzet van het plangebied is gekeken naar een optimale invulling vanuit ons woonbeleid, de cultuurhistorische context, de stedenbouwkundige aansluiting op het omliggende woongebied en de ingewikkelde akoestische situatie met de nabijheid van wegen en industrie. Met deze planopzet en toepassing van het groenplan is sprake van een duurzaam en kwalitatief goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen.

Met dit gedifferentieerde woningbouwprogramma wordt een goede bijdrage geleverd aan de wens voor nieuwe grondgebonden woningen in Zwijndrecht. Het merendeel van de woningen bestaat uit middeldure rijwoningen in het koopsegment, zodat in de wijk meer doorstroming kan ontstaan. Door 24 woonzorgwoningen te realiseren wordt tegelijkertijd voorzien in nieuwe woningen voor zorgbehoevenden, waaraan gezien de aankomende vergrijzing veel behoefte is.

In dit geval zal voor de energievoorziening naast zonnepanelen ook gebruik worden gemaakt van lucht-waterwarmtepompen. Deze dienen te voldoen aan de geluidseisen van het Bouwbesluit.

5.3 Individuele zienswijze 21

5.3.1 Inhoud individuele zienswijze 21

Oogkleppen-planologie

Het plangebied is geen geïsoleerd gebied, maar heeft banden en relaties met omliggende gebieden.

Dit verwaarloost u in sterke mate.

Ik noem slechts:

- de zone van de blauwe brug. De relatie en de gevolgen van het verkeer blijven in sterke mate onderbelicht. Onduidelijk blijft wat de toekomstige verkeerssituatie op deze belangrijke verkeersader gaat worden.
- het gebied ten oosten van het plangebied, ten zuiden van de Lisstraat. Met de flat en het kale grasveld ervoor. De flat is een zeer armetierig bouwwerk, het grasveld kaal en onaantrekkelijk. Dit hele gebied ziet er zeer armoedig en weinig aantrekkelijk uit. Hier kan qua stedenbouwkundige ontwikkeling nog veel verbeterd worden. Aan de relatie en verbinding met het plangebied wordt geen woord gewijd.
- Het plantsoen ten noorden van het plangebied, langs de Lindtszebenedendijk. Ook hier wordt geen letter aan gewijd.
- De voorgenomen windturbine op zo'n 1000 meter ten zuiden van het plangebied (op Dordrechtse grondgebied). Ook hier wordt geen woord aan gewijd, terwijl met name geluidsoverlast het woongenot ernstig kan verstoren. Nederland doet nogal luchtig over de afstandsnormen. Maar veel studies wijzen uit dat minimale afstanden van 1000 meter uiteindelijk nog aan de krappe kant zijn, zeker als over water het geluid nog versterkt wordt. Hier dus zeker een ommissie, waardoor toekomstige bewoners verkeerd voorgelicht worden. Een ernstige fout in de voorlichting. Graag herstellen.

Kortom, de relatie met de omgeving wordt niet duidelijk gelegd. Een met oogkleppen op turen naar een heel klein gebiedje maakt toekomstige spijt over dit plan vrijwel onvermijdelijk. Denk na over de directe omgeving en laat uw kortzichtige visie varen.

Mijn zienswijze is dat een bredere visie nodig is en dat voor dit deel van Kort Ambacht het gebied in groter verband bekeken moet worden.

Dan kan blijken, dat andere zones, bv. het flatgebied, beter geschikt zijn voor woningbouw en dat ook uitwisseling van functies met het noordelijke plantsoengebied mogelijk wordt en dat voor het huidige plangebied een groot accent op groen en milieu mogelijk wordt.

Postzegelplan met teveel elkaar bijtende functies

Het plangebied wordt volgepropt met elementen, die elkaar niet goed verdragen. Ik zie de eisen van de gemeente al voor me oplichten.

- veel woningbouws, liefst veel in het goedkopere segment;
- ook een hoekje met duurdere woningen;
- ook het sociale zorg aspect niet vergeten, met zorgappartementen;
- groen lijkt ook belangrijk, dus hier ook aandacht voor;
- en voor waterberging natuurlijk.

Zodoende ontstaat een rommelplan, een onmogelijk plan, dat iedere stedenbouwkundige samenhang ontbeert. Dit wordt dan gecompenseerd door de welwillende lezer wat mooie foto's van bouwkundige elementen voor te spiegelen. Maar in werkelijkheid blijft het een optelsom van heel diverse wensen. De diverse wensen bijten elkaar soms ook behoorlijk, dit kan iedere willekeurige bestuurder eigenlijk ook wel zien. Het plan is een onverbiddelijke ratjetoe waar een overkoepelende visie ten enenmale aan ontbreekt. Ik wens u op dit vlak veel stedenbouwkundige wijsheid en durf toe en het loslaten van de waan van de dag en van deze goedkope postzegel- en oogkleppenplanologie.

Het is in dit soort rommelsituaties gewenst om een of meer wensen de boventoon te laten voeren. Kortom een visie op een breder gebied tentoon te spreiden.

In dit geval pleit ik ervoor de groene en milieufunctie de boventoon te laten voeren. Kort Ambacht kent toch al een tekort aan groene leefgebieden en het aanleggen van een klein parkje hier met recreatieve functies zal de wijk zeker ten goede komen, met name ook het nabijgelegen versteende Kort Ambacht-zuid.

5.3.2 Beantwoording individuele zienswijze 21

In het akoestisch onderzoek worden de verkeersintensiteiten van de Burgemeester Van 't Hoffweg betrokken. De functie van deze weg maakt onderdeel uit van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan en valt niet onder de scope van dit bestemmingsplan. Het gebied ten oosten van het appartementengebouw aan de Lisstraat valt strikt gezien buiten het plangebied. Het verbinden van de omliggende watergangen is niet uitvoerbaar gebleken aangezien de oeverbeschoeiingen hiervan recent zijn vervangen. Met het plantsoen langs de Lindse benedendijk wordt waarschijnlijk de speeltuin onder aan de dijk bedoeld. Deze ligt buiten het plangebied en hieraan verandert niets. De geluidsbelasting van de betreffende windturbine op woningen in Zwijndrecht die dicht bij de windturbine liggen dan de nieuwe woningen is onderzocht binnen het hiervoor doorlopen vergunningstraject. De geluidsniveaus voldoen overal (ruim) aan de maximale geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. De aangehaalde gebieden waar volgens de indiener uitwisseling van functies zou moeten plaatsvinden, hebben al een functie als plantsoen met watergang dan wel speeltuin en de realisatie van woningbouw op die plekken is ongewenst.

Door indiener wordt niet gemotiveerd waar er een gebrek van samenhang zou zijn en waar de nieuwe functies in het plan elkaar zouden bijten. Volgens de gemeente is hier sprake van een gedifferentieerd bouwplan met zowel middeldure rijwoningen, duurdere halfvrijstaande woningen en zorgwoningen, die passen in ons gemeentelijk woonbeleid en woningbouwstrategie. Zoals in de toelichting is gemotiveerd, is er op basis van de woningmarktanalyse en -onderzoek behoefte aan grondgebonden woningen in het hogere segment en is Zwijndrecht voor de realisatie van het woningbouwprogramma aangewezen

op het bestaand stedelijk gebied. Onderstaande locatie leent zich gezien de omliggende stedenbouwkundige structuur goed voor een grondgebonden woningbouwplan. In het bouwplan wordt rekening gehouden met het terugbrengen van groene structuren langs de Lindtsbenedendijk, de Burgemeester Van 't Hoffweg en centraal in het plangebied.

5.4 Individuele zienswijze 24

5.4.1 Inhoud individuele zienswijze 24

Vind het ouderen idee IPV de boerderij een goed idee , en verder groen laten !!

5.4.2 Beantwoording individuele zienswijze 24

Vanwege de woningbouwopgave waar de gemeente voor staat, is het groen laten van het overige deel van het plangebied geen alternatief. Een groot deel van het terrein bevat een verouderd recreatiegebouw, opslagterrein en parkeerterrein. Het voorgenomen bouwplan ziet op een nieuwe passende functie voor dit gebied.

6. Wettelijk vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de bestuurlijke overlegpartners voor een reactie conform het bepaalde van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met het verzoek om een reactie te geven op het plan. De volgende bestuurlijke overlegpartners hebben van 8 juli 2021 tot en met 20 augustus 2021 de mogelijkheid gekregen om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Waterschap Hollandse Delta
3. Veiligheidsregio
4. Gasunie

Er zijn binnen deze termijn twee reacties binnengekomen. De reacties zijn hieronder samengevat, de reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

6.1 Provincie Zuid-Holland

Vooroverleg met de provincie Zuid-Holland vindt plaats door het invullen van een elektronisch formulier, waarbij aan de hand van verschillende vragen wordt bepaald of het plan moet worden opgestuurd. Op grond van de elektronisch ingediende informatie blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen en niet hoeft te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.

6.2 Waterschap Hollandse Delta

Het waterschap heeft naar aanleiding van dit plan een aantal opmerkingen:

1. De watergang langs de Korenbloemstraat is een watergang in beheer en onderhoud bij de gemeente Zwijndrecht. Deze watergang, die voorzien is van nummer T28072, heeft een beschermingszone van 1 meter gemeten vanuit de insteek (in de documentatie staat 1 meter vanuit de waterkant. Dit is niet correct).
2. Verder wordt in het plan gesproken over het planten van bomen nabij het water. De beschermingszone van een watergang dient ook om beplanting op geruime afstand van het water te houden en te voorkomen dat hout en bladeren in het water vallen wat tot slibvorming leidt en op termijn tot een verslechtering van de doorstroming en de waterkwaliteit.
3. Het plaatsen van een steiger dient eveneens aangevraagd te worden bij het waterschap waarbij een onderbouwing dient te worden aangeleverd bestaande uit tekeningen (ook dwarsdoorsnede) met maatvoering, materiaalkeuze etc. en een beschrijving waarom het plaatsen van een steiger niet de doorstroming nadelig zal beïnvloeden.
4. Verder wil ik u erop wijzen dat een deel van de locatie binnen de zonering van een primaire waterkering ligt. Voor werkzaamheden of wijzigingen binnen dit gebied dient een watervergunning te worden aangevraagd daar er expliciete regels bestaan voor de bescherming van de waterkering.
5. Voor de toename aan verharding dient compensatie te worden gegraven in de vorm van open water. De regels hiervoor zijn in het verleden al met zowel de gemeente als met de aanvrager besproken maar zijn ook op de website van waterschap Hollandse Delta te vinden.

Gemeentelijke reactie

1. *De beschrijving van de beschermingszone is aangepast.*
2. *Vanuit landschappelijke inpassing is de realisatie en instandhouding van een gedeeltelijk groene oeverzone met bomen in de tuinen gericht naar de Korenbloemstraat verplicht gesteld. Bij de keuze en positionering voor de boomsoorten wordt rekening gehouden met dit aspect van waterkwaliteit. Gelet op toekomstig gebruik tuinen is het aannemelijk dat nieuwe aanplant van bomen minder belastend zal zijn voor kwaliteit van de watergang dan huidige bomen.*
3. *Deze randvoorwaarden worden meegenomen en bij toepassing van een steiger zal overleg plaatsvinden met het waterschap.*
4. *Bij de realisatie van bouwwerkzaamheden binnen deze beschermingszone zal een watervergunning worden aangevraagd.*
5. *In het kader van het bouwplan is een waterbalans opgesteld, waaruit blijkt dat gezien de toegenomen bebouwing en verharding wordt voorzien in voldoende waterberging. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.4.*

6.3 Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

1. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) kan zich vinden in de paragraaf 6.1.6 'Externe veiligheid' van het ontwerpbestemmingsplan Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff. Rondom het plangebied bevinden zich een aantal transportroutes gevaarlijke stoffen zoals de Oude Maas, het spoortraject Rotterdam-Dordrecht, de Rijksweg A15 en twee aardgasleidingen. Om deze reden adviseert de VRZHZ om:
 - Voldoende vluchtwegen van de risicobronnen af te creëren;
 - Diverse ontsluitingswegen te creëren, zodat het plangebied goed bereikbaar is voor de hulpdiensten;
 - Het personeel op de zorg locatie moet op de hoogte zijn van de risico's en de handelingsperspectieven, neem dit ook op in het bedrijfsnoodplan.
2. De VRZHZ adviseert de woningen en de zorg locatie te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.
3. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).
4. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren. We vragen extra aandacht voor de eenzijdige bereikbaarheid van het plangebied, in het inrichtingsplan kan gedacht worden aan een calamiteitenroute. Het team Veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor de woningen en de gebouwen voor verminderd zelfredzame personen, zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen.

Gemeentelijke reactie

1. *De nieuwe langzaamverkeersontsluiting aan de noordzijde richting de Lisstraat en de nieuwe voetpaden in het rondom het plangebied zorgen voor fijnmazigheid en voldoende nieuwe vluchtwegen. Risicocommunicatie voor medewerkers is een voorwaarde bij het in gebruik nemen van de woonzorgvoorziening in het plangebied. Het pand wordt 24-uur per dag bemand met zorg verlenend personeel. Het complex is voorzien van een brandmeldcentrale die voor alsnog doorschakelt naar een RAC, dus rechtstreeks naar de brandweer.*
2. *In de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat de mechanische ventilatie centraal en handmatig is af te sluiten.*
3. *In de toelichting is een verantwoording opgenomen met betrekking tot de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).*
4. *In het voortraject heeft overleg plaatsgevonden met de brandweer. Hieruit blijkt dat een extra ontsluiting voor autoverkeer/zwaar verkeer niet nodig is en de huidige planopzet voldoet vanuit beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van eventuele calamiteiten.*

6.4 Gasunie

Van de Gasunie is geen reactie ontvangen.

7. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Naast de wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, acht de gemeente het nog noodzakelijk het bestemmingsplan op een aantal ondergeschikte onderdelen aan te passen en aan te vullen. Hieronder worden alle overige wijzigingen en aanvullingen beschreven.

7.1 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.

Paragraaf	Toelichting wijziging
3.2 Nieuwe situatie	Naar aanleiding van het overleg met de omgeving zijn de maatregelen op het gebied van de water- en groenstructuur aangepast (zie beantwoording zienswijze onder 3.2.3 tot en met 3.2.6). Dit leidt tot een andere omschrijving in deze paragraaf.
3.1.1 Verkeer	De motivering is aangevuld waarbij ook de belasting van het omliggende wegennetwerk is beschouwd.
3.3.2 Parkeren	De geplande parkeervakken aan de Korenbloemstraat zijn komen te vervallen. De benodigde parkeerbehoefte wordt geheel opgelost binnen het plangebied. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de parkeerbalans, waarbij de conclusie gelijk blijft dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
4.3.1 Woonbeleid Drechtsteden	De rapportage Woningmarktanalyse Drechtsteden is verwerkt in de toelichting om de behoefte aan het voorgenomen woonprogramma aanvullend te onderbouwen.
4.4.2 Woonplan Zwijndrecht 2020-2030	De keuzes vanuit de woningbouwstrategie Zwijndrecht 2019-2031 zijn opgenomen in de beschrijving van het gemeentelijke woonplan.
5.4 Waterhuishouding	Naar aanleiding van het overleg met omwonenden is de natuurvriendelijke oever op de hoek van de Korenbloemstraat/Leeuwenbekstraat komen te vervallen en verplaatst naar de locatie aan de Lindtsebenedendijk. Daarnaast komt er een dam richting de Lisstraat. De beschrijving van de waterbalans (verhouding verhard en onverhard) en de watercompensatie is als gevolg hiervan aangepast.
6.1.3 Geluid	Het akoestisch onderzoek is uitgebreid met de beschrijving van een aantal akoestische maatregelen, zoals bijvoorbeeld de toepassing van bepaald type luchtventilatie, waarmee de akoestische kwaliteit van de woningen met een hogere grenswaarde wordt verbeterd. Ook is de situering van een aantal geluidschermen op kleine onderdelen aangepast, zodat de geluidafschermende functie en daarmee de geluidluwe buitenruimte van de woningen wordt vergroot. Het

	bovenstaande betreft een detaillering van het bestaande onderzoek en leidt niet tot hele andere geluidbelastingen.
6.2 Archeologie	Naar aanleiding van het archeologisch booronderzoek is een uitgebreid proefsleuvenonderzoek uitgevoerd en de resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in deze paragraaf.
6.3.1 Stikstof	Om de gevolgen van de neerslag van stikstof in gevoelige natuurgebieden in kaart te brengen, is een stikstofberekening nodig. Aan de hand van de nieuwste versie (d.d. 13 januari 2022) van de Aeriusscalculator is de bestaande berekening herzien. Hieruit blijkt dat de stikstofneerslag (depositie) net als bij het oorspronkelijk onderzoek onder de drempelwaarde blijft. De aangepaste rapportage is beschreven in deze paragraaf.

7.2 Wijzigingen Regels

Artikel	Toelichting wijziging
Begrippen Art. 1.59	Om de realisatie van zelfstandige woningen te voorkomen is de begripsbepaling woonzorgvoorziening aangescherpt: - Huidige begripsbepaling: Een complex met <u>(on)zelfstandige</u> woonzorgeenheden met bijbehorende voorzieningen, waarbij de bewoners vanwege hun leeftijd, lichamelijke of geestelijke beperkingen aangewezen zijn op verblijf, zorg en ondersteuning. - Aangepaste begripsbepaling: Een complex met onzelfstandige woonzorgeenheden met bijbehorende voorzieningen, waarbij de bewoners vanwege hun leeftijd, lichamelijke of geestelijke beperkingen aangewezen zijn op verblijf, zorg en ondersteuning.
Groen Art. 3.1 en 3.2.3.d	Bepaling in bestemming Groen toegevoegd om de mogelijkheid van een poort als toegang tot het plangebied met een maximale hoogte van 3,5 meter mogelijk te maken.
Maatschappelijk Art. 4.1.a	Om de ruimtelijke impact te beperken is het aantal woonzorgeenheden gemaximeerd op 24 woonzorgeenheden.
Tuin Art. 5.1, 5.2.2.c, 5.2.3 en 5.3	In verband met de instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden ter plaatse van de oeverzone bij de twee-onder-een-kapwoningen is de mogelijkheid van terrassen ingeperkt tot ten hoogste 50% van de totale kavelbreedte tot een maximale breedte van 3,5 meter, zijn overkappingen uitgesloten en geldt een voorwaardelijk verplichting om de oeverzone als zodanig te realiseren en te onderhouden zoals beschreven in bijlage 1 van de regels (uitsnede beeldkwaliteitsplan).
Verkeer – Verblijfsgebied Art. 6.1.f en 6.2.2.e	Bepaling in bestemming Groen toegevoegd om de mogelijkheid van een poort als toegang tot het plangebied met een maximale hoogte van 3,5 meter mogelijk te maken.

Archeologie – Waarde 1 en 3 Art. 9 en 11	Als uitwerking van het proefsleuvenonderzoek zijn deze dubbelbestemmingen komen te vervallen.
--	---

7.3 Wijzigingen Verbeelding

Aspect	Toelichting wijziging
Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	De huidige archeologische dubbelbestemmingen worden vervangen door de bestemming Waarde – Archeologie 2, die komt te liggen op drie specifieke plekken zoals omschreven in het proefsleuvenonderzoek
Voorterrein boerderij	Door inpassing van de natuurvriendelijke oever langs de Lindtsebenedendijk wijzigt de begrenzing van het terrein van de boerderij en het tussenliggende pad.
Verbinding Lisstraat	De langzaam verkeersverbinding van het plangebied naar de Lisstraat wordt uitgevoerd als een dam met duiker.
Poort bij centrale toegangsweg	Om een toegangspoort mogelijk te maken is hiertoe een aparte aanduiding toegangspoort opgenomen.
Natuurvriendelijke oever bij de hoek Korenbloemstraat/ Leeuwenbekstraat	Door het vervallen van deze natuurvriendelijke oever wordt de bestemming Groen uit het voorgaande bestemmingsplan weer op dezelfde manier overgenomen.
Bouwhoogte eengezinswoningen	De bouwhoogte van 10 meter is verruimd naar 11 meter om daarmee invulling te kunnen geven aan de ontwerpogave zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.
Tuin	Achter de twee-onder-een-kapwoningen wordt een 1,5 meter diepe groenzone opgenomen met de specifieke aanduiding landschapswaarden om daarmee een groene oeverzone te waarborgen.
Bouwvlak rijwoningen aan de Burg. Van 't Hoffweg	Om accenten aan te brengen in het lange blok rijwoningen is een verspringing van de voorgevel mogelijk gemaakt, waarbij het dakvlak bij enkele woningen doorloopt voorbij de voorgevel van de woningen.

7.4 Wijzigingen Bijlagen bij de toelichting

Bijlagen	Toelichting wijziging
Bijlage 1 Bomen Effect Analyse	De Bomen Effect Analyse is aangevuld met de inventarisatie van de 19 populieren, die eerder niet zijn meegenomen in de BEA. De aanvulling is achter de oorspronkelijke BEA gevoegd.
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	Akoestisch onderzoek is vervangen door een nieuwe versie.

Bijlage 7 Proefsleuven-onderzoek	Proefsleuvenonderzoek is toegevoegd als nieuwe bijlage 7.
Bijlage 8 Notitie Stikstofdepositie	Stikstofberekening is vervangen door een nieuwe versie.
Bijlage 11 Notitie participatie	Notitie participatie is uitgebreid met een verslag en presentatie van de ingelaste informatiebijeenkomst van 17 november 2021.

7.5 Wijzigingen Bijlagen bij de regels

Bijlagen	Toelichting wijziging
Bijlage 1 Landschappelijk inpassing halfvrijstaande woningen	Deze bijlage stelt meer specifieke eisen aan de inrichting van de groene oeverzone van de halfvrijstaande woningen.