

ZIENSWIJZENNOTA
onderdeel uitmakend van bestemmingsplan 'Noordoevers'

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan 'Noordoevers' is opgesteld om de realisatie van 405 woningen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in De Brug, op de gemeentelijke website en het Gemeenteblad van 14 december 2024 t/m 24 januari 2024 (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 4 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 'Noordoevers' (2024-0037692).

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. ZIENSWIJZE

Tijdens de ter inzage legging bestond voor een ieder de mogelijkheid open zienswijzen kenbaar te maken. Hierop zijn 6 zienswijzen ingediend. De gegevens van de reclamanten zijn niet openbaar.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van alle ingediende zienswijzen.

Nr.	Indieningsdatum	Via	Type zienswijze	Reactie
1	16 januari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.1
2	22 januari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.2
3	23 januari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.3
4	23 januari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.4
5	24 januari 2024 Zienswijze ingetrokken op 29-03-2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.5
6	19 januari 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.6

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u hieronder aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december tot en met 24 januari ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Zwijndrecht. Zienswijzen 1 tot en met 6 zijn binnen de termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

3. INDIVIDUELE BEHANDELING ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente.

De zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. De beantwoording is cursief weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven in hoeverre en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

3.1. Reclamant 1 ontvangstdatum zienswijze: 16 januari 2024

3.1.1 inhoud zienswijze

Aan het College van Burgemeester en Wethouders,

- Er zijn verschillende einddata vermeld van het ter visie liggend ontwerp bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht.

In de brief 'aan de bewoners op dit adres' staat dat het bestemmingsplan van 15 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage ligt.

In de publicatie in de Brug onder Ontwerpbestemmingsplan Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht staat dat vanaf 14 december 2023 het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt. Dan kom je ook uit op de datum tot en met 24 januari 2024.

Echter op de website van de gemeente Zwijndrecht onder Noordoevers / Ontwerp bestemmingsplan ter inzage staat: Het ontwerp bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Noordoevers' ligt tot en met 17 januari 2024 ter inzage.

Hoe kan het dat er wederom een fout in een belangrijke publicatie, betreft data van termijnen, van een ter visie liggend (bestemmings)plan wordt gemaakt? Belanghebbenden die via de website informatie inwinnen worden benadeeld in de termijn van een zienswijze indienen.

Vraag aan de gemeente Zwijndrecht deze fout middels een publicatie te herstellen en op de website de juiste einddatum van de termijn te vermelden.

- Stevent de gemeente Zwijndrecht op een toekomstige milieuramp af met het bebouwen van de voormalige gemeentewerf en stortplaats en/of wordt het een financiële ramp?

De vraag is of de gemeente Zwijndrecht haar bouwplannen op de voormalige gemeentewerf en stortplaats wel kan realiseren in de wetenschap dat in de adviesnota Adviesnota Raadsvoorstel en – besluit 2014-12268 Herzien Noordoevers sanering 1 juli 2014 duidelijk staat onder welke conditie toekomstig gebruik kan plaats vinden en de geschiktheid voor het beoogde gebruik, want de sanering met signaleringsdoek en een leeflaag van 0,5 mtr. is niet ge- en geschikt voor woningbouw (met een daarvoor benodigde fundering), namelijk ik citeer:

Dat wel onder de voorwaarde dat voor het toekomstige gebruik geen fundering nodig is, want werkzaamheden onder het signaleringsdoek zijn niet mogelijk zonder een nieuwe sanering en ook praktisch vak niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van grote hoeveelheden puin onder het oppervlak.

Conform de door de stuurgroep vastgestelde saneringsplannen wordt het gebied afgedekt met een leeflaag van 0,5 m, die zal worden aangebracht op een signaleringdoek. Hiermee wordt het gebied geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik: sportvelden, groen, eventueel tijdelijk bedrijventerrein (een en ander overeenkomstig het huidige bestemmingsplan). Dat wel onder de voorwaarde dat voor het toekomstige gebruik geen fundering nodig is, want werkzaamheden onder het signaleringsdoek zijn niet mogelijk zonder een nieuwe sanering en ook praktisch vaak niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van grote hoeveelheden puin onder het oppervlak

Voor de beoogde woningbouw met een veel te hoog appartementencomplex (60 meter) zal een stevige fundering vereist zijn. De enorme hoogte van dit complex zal de bezonning van de daarnaast gelegen woonveld(en) nadelig beïnvloeden. Voor de fundatie zal men door de leeflaag en signaleringsdoek moeten heien. Dat is niet mogelijk zonder een diepgravende sanering, gelet op de hiervoor vermelde voorwaarde.

Daarbij dient opgetekend te worden dat heipalen door doek heen en daaronder in (zwaar) verontreinigde grond geslagen op termijn problemen opleveren, want de verontreiniging blijkt tussen doek en heipalen omhoog te komen en verspreid te worden met alle problemen en gezondheidsrisico's voor (toekomstige)bewoners als gevolg.

Het voorgaande houdt in dat er, verwijzend naar de tekst (citaat volgende alinea) in het huidige ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan betreft de bodemkwaliteit en de voorwaarde dat er voor het toekomstige gebruik geen fundering nodig is vanwege de bodemkwaliteit, een conflictsituatie ontstaat en diepgaande en kostbare sanering van het gebied vereist, alvorens er ook maar één heipaal de grond in kan. Het ontwerpbestemmingsplan is betreft de bestemming wonen strijdig met het huidige vigerende bestemmingsplan, waarin bestemd is : sportvelden, groen, eventueel tijdelijk bedrijventerrein (een en ander overeenkomstig het huidige bestemmingsplan).

Citaat uit het nu ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Noordoever
Zwijndrecht staat onder punt 6.5 Bodem en 6.5.1 Kader:

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Ter informatie, tijdens de inloopbijeenkomst bij VVGZ op 14 juni 2023 heb ik Mevrouw [REDACTED] van de gemeente op de hoogte gesteld van wat er in de Adviesnota Raadsvoorstel en –besluit 2014-12268 Herzien Noordoever sanering 1 juli 2014, valt te lezen, inzake de voorwaarde van toekomstige gebruik, dat er geen fundering nodig is. Zij heeft een foto van de betreffende tekst gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan Verbrede reikwijdte Noordoever Zwijndrecht kan ik vooralsnog niets terugvinden over de gestelde voorwaarde uit de adviesnota, die door de gemeente zelf is opgesteld.

Met oog op bodemsanering in dit gebied treft u bij de bijlagen een brief, publicatie in het Provinciaal Blad 9-12-2016 kennisgeving beschikking Wbb Noordpark 1 te Zwijndrecht.

Op 24-11-2020 heeft de OZHO deze brief beantwoord. In deze beantwoording staat o.a. het volgende: Wel is er sprake van verspreidingsrisico's, omdat de locatie in een grondwaterbeschermingsgebied ligt. Daarom staat in de beschikking dat de sanering binnen 4 jaar (voor 6 december 2020) dient te zijn gestart.

Betreft het door OZHZ aangegeven verspreidingsrisico, ook voor het nog te ontwikkelen naastgelegen gebied, zou deze sanering toch binnen zeer korte tijd uitgevoerd dienen te worden. De gestelde termijn is met 3 jaar al ruimschoots overschreden.

Voor zover ik weet heeft er tot op heden geen sanering plaats gevonden!

Destijds, voor de herinrichting van het VVGZ terrein, is gevraagd of de voormalige gemeentewerf opengesteld kon worden als parkeer-overloop gebied, omdat de parkeerplaats bij VVGZ ontoereikend en de overlast in onze wijk groot was. Het antwoord van de gemeente was dat dat niet kon, omdat de gemeentewerf zo ernstig vervuild was dat deze ongeschikt was voor openbaar gebruik.

Ik maak mij ernstig zorgen over de wijze waarop de gemeente met ernstig vervuilde gebieden omgaat. Een laagje zand erover, een paar koeien erop en klaar!

Ik begrijp dat de gemeente het woningbestand wil uitbreiden, maar de gemeente kan eventueel toekomstige bewoners niet laten opdraaien voor de problemen en kosten van een niet goed uitgevoerde sanering.

Kan de gemeente er garant voor staan dat er een zeer grondig onderzoek komt naar de mogelijkheid of er überhaupt op de oude stortplaats en gemeentewerf gefundeerd gebouwd kan worden, en dat er eerst diepgaande sanering plaats vindt en dit niet afgedaan wordt met een laag zand van 0,50 cm, voordat er ook maar één heipaal de grond ingaat?

Ook de locatie aangegeven in de OZHO beschikking, de Galgenplaat, die als (getijden)park in het plan genoemd wordt, dient op zeer korte termijn gesaneerd te worden, waardoor verspreiding van de bodemverontreiniging het grondwaterbeschermingsgebied niet verder in gevaar brengt..

Ter verduidelijking voeg ik als bijlagen de documenten toe, waarop ik mijn zienswijze gebaseerd heb.

Met belangstelling zie ik uw beantwoording tegemoet.

Hoogachtend,

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel en -besluit 2014-12268 Herzien Noordpark sanering
2. Tekst punt 6.5 Bodem en 6.5.1 Kader, uit het huidige ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Noordoever Zwijndrecht:
- 3: publicatie Provinciaal Blad 9-12-2016 kennisgeving beschikking Wbb Noordpark 1 te Zwijndrecht

3.1.2 Gemeentelijke reactie

Met betrekking tot een vermelding van een onjuiste datum hebben wij dit niet kunnen constateren. Omdat de publicatie in het vaststellingsbesluit, in de officiële bekendmaking, op ruimtelijke plannen.nl en in de brief naar de bewoners overeenkomen en juist zijn en wij voorts hebben kunnen vaststellen dat alleen de zienswijze van appellant voor 17 januari jl is binnengekomen en de overige zienswijze na deze datum is ontvangen, kunnen wij concluderen dat de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend voldoende kenbaar was en zien wij geen reden aan te nemen dat er daadwerkelijk benadeling heeft plaatsgevonden.

Wij delen de zorgen van appellant. De te ontwikkelen woonlocatie moet ook vanuit het aspect bodemkwaliteit veilig zijn. Dit bestemmingsplan ziet op het mogelijk maken van het verlenen van de vereiste omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen. Onderdeel van deze vergunning is dat aantoonbaar moet worden voldaan aan de eisen gesteld voor de bodemkwaliteit. Dat hiervoor maatregelen nodig zullen zijn is nu reeds bekend. Hiervoor zijn middelen beschikbaar. Welke maatregelen nodig zullen zijn is nog niet bekend en worden zoals ook in de toelichting vermeld nog onderzocht. Wat wel duidelijk is, is dat zoals appellant terecht betoogt geen bouw mogelijk gaat zijn zonder fundering. De formulering in de conclusie onder 6.5.3 van de Toelichting dat de leeflaag op het terrein niet mag worden aangetast zullen wij aanpassen want wekt nu de verwachting dat deze ook gedurende het bouwen intact zal blijven. Met de leeflaag op het terrein van de voormalige gemeentewerf moet voorzichtig worden omgegaan. Met het aanbrengen van funderingswerkzaamheden of drains ten behoeve van afwatering, bestaat het risico dat de leeflaag wordt aangetast. De leeflaag mag alleen worden aangetast na instemming van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Waar de leeflaag tijdens bouwwerkzaamheden tijdelijk wordt aangetast zal herstel moeten plaatsvinden.

Bedoeld is dat deze laag intact blijft en daar waar door werkzaamheden tijdelijk wordt aangetast dit weer hersteld wordt. Overigens is daarmee van een conflict met eerdere besluitvorming geen sprake. Die besluitvorming zag op het realiseren van een ander soort functie.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot de manier waarop wordt omgegaan met de bodemkwaliteit.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren en de toelichting hierop aanpassen

3.2. Reclamant 2

ontvangstdatum zienswijze: 22 januari 2024

3.2.1 inhoud zienswijze

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan NoordoEVERS.
(van de Werkgroep Ruimtelijke Ordening van de Stichting Natuur & Landschap Zwijndrechtse Waard.)

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij maakt de Werkgroep Ruimtelijke Ordening van en namens de Stichting Natuur & Landschap Zwijndrechtse Waard (hierna te noemen de Stichting) haar zienswijze kenbaar op het bestemmingsplan NoordoEVERS. De Stichting wil zich daarbij beperken tot de twee meest in het oog springende onderwerpen.

Natuurwaarden:

Met betrekking tot de natuurwaarden van het gebied is de aangeleverde QuickScan Flora en Fauna volstrekt onvoldoende. Zo is de scan uitgevoerd op 3 dagen in de periode 21 oktober tot 11 januari. Hierdoor zijn broedvogels, vlinders, bloeiende planten e.d. volledig buiten beeld gebleven. Bovendien is de scan beperkt gebleven tot het te bebouwen deel van het gebied en is er geen rekening gehouden met effecten op het aangrenzende water (Strooppot/Rietbaan) en met effecten op de er tegenover liggende Galgenplaat. Op en aan de Galgenplaat leeft de Bever en broedt er de IJsvogel b.v. Bovendien is de plas op de Galgenplaat een bekend rust- en ruigebied voor veel soorten eenden. Hoe zit het b.v. met geluidsoverlast en betreding tijdens het broedseizoen van de Galgenplaat door bewoners van de te realiseren wijk? Worden er mitigerende maatregelen genomen?

Parkeerdruk:

Naar de mening van de Stichting is de parkeernorm voor dit project veel te laag. (1 tot 1.1) Zelfs inclusief bezoekers is de norm slechts 1.4! De Stichting is van mening dat bewoners van de woningen, zo ver van het centrum en voorzieningen, eerder 2 auto's zullen hebben, dan slechts 1. De Stichting is daarom bevreesd dat de lage parkeernorm zal leiden tot parkeren op ongewenste plaatsen, zoals in de bermen, tussen het groen en langs de Veersedijk, waardoor de kwetsbare flora en de biodiversiteit in gevaar komen. Bovendien bestaat de vrees dat de toegankelijkheid van de rivieroEVERS extra (auto)verkeer aan zal trekken, waardoor de parkeerdruk nog verder toe zal nemen.

De Stichting Natuur & Landschap Zwijndrechtse Waard is pertinent niet tegen bebouwing op plaatsen waar het nog enigszins mogelijk is, zoals langs de NoordoEVERS, maar vraag wel om een effectieve inpassing om de nog aanwezige natuur- en landschapswaarden te behouden.

De Werkgroep Ruimtelijke Ordening van de Stichting Natuur & Landschap Zwijndrechtse Waard is graag bereid haar zienswijze nader toe te lichten.

Hoogachtend,

3.2.2 Gemeentelijke reactie

Een quickscan is bedoeld om een eerste snelle inventarisatie te maken en te bepalen waarnaar nog nader onderzoek dient te worden verricht.. In aanvulling hierop is aanvullend onderzoek gedaan. De onderzoeksresultaten waren op het moment van publicatie van het bestemmingsplan nog niet gereed. Deze zijn nu wel bekend en laten zien dat er op het gebied van flora en fauna geen belemmeringen te verwachten zijn. Daar waar de quickscan tekortschoot (steenmarter) heeft het aanvullende onderzoek dit gerepareerd.

Gezien de geschatte doorlooptijd van de bouw (8 tot 10 jaar) is de verwachting dat het ecologisch onderzoek dat een geldigheidsduur heeft van 3 jaar opnieuw zal moeten worden verricht. Vóór aanvang van werkzaamheden moet een vergunning flora- en fauna-activiteit (voorheen ontheffing Wnb) zijn verleend, maar die plicht geldt rechtstreeks vanuit de wet en hoeft dus niet ook in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Overigens wordt bij het verlenen van een vergunning bouw-activiteit gecheckt of de vereiste vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet en de Omgevingswet is afgegeven (voorheen ontheffing). Voor het afgeven van deze vergunning voor een flora- en fauna- activiteit wordt gekeken of de noodzakelijke mitigerende maatregelen zijn uitgevoerd met positief gevolg voor de beschermde soorten.

Voor wat betreft de effectbeoordeling met betrekking tot omliggende gebieden moeten twee gebieden worden onderscheiden. Bij de eerste soort waaronder de Natura 2000 gebieden vallen moet ook de externe werking van een beoogde ontwikkeling worden benoemd en onderzocht. Bij de tweede soort, zoals de Galgenplaat wordt de mogelijke invloed van een plan op flora en fauna alleen meegewogen wanneer de ontwikkeling in het gebied zelf is beoogd. Het onderzoek dat is uitgevoerd richt zich op grond van wet en regelgeving tot de flora en fauna in het gebied zelf.

Tot slot moet nog worden opgemerkt dat niet alles wat mooie natuur is ook een beschermde status heeft. Zo zijn veel vlinders en planten helemaal niet beschermd. Op grond van de quickscan is aannemelijk gemaakt dat er zich op de ontwikkellocatie geen beschermde habitat voor vlinders bevindt.

Met betrekking tot verkeer kunnen we slechts herhalen wat we aangegeven hebben in de betreffende paragraaf: het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid en de parkeerdruk wordt aanvaardbaar geacht. Ongewenst parkeren en betreding van kwetsbare gebieden zijn aspecten die zich niet laten regelen met een bestemmingsplan maar zijn te reguleren met een aanvulling in de APV.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft op zich geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt het bestemmingsplan zoals ook aangekondigd in de conclusie in de Toelichting onder 6.10.3, aangevuld met het aanvullend onderzoek Flora en Fauna.

De zienswijze ongegrond verklaren maar wel de toelichting aanpassen en de planbestanden aanvullen met het aanvullend onderzoek.

3.3. Reclamant 3

ontvangstdatum zienswijze: 23 januari 2024

3.3.1 inhoud zienswijze

ZIENSWIJZE

1. Cliënte huurt sinds 1986 het perceel aan de Ringdijk 16 van uw gemeente, voor de exploitatie van de watersportvereniging. Op dit moment heeft het gebied nog overwegend een bedrijfsbestemming, en een waterbestemming, waar de watersportvereniging onder valt.
2. Met het ontwerpbestemmingsplan is duidelijk dat de watersportvereniging wordt wegbestemd, aangezien de bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming. Cliënte verzet zich hiertegen.

Cliënte wordt wegbestemd zonder dat een alternatief wordt geboden

3. De watersportvereniging van cliënte wordt in het ontwerp expliciet wegbestemd, door de bedrijfsbestemming te vervangen voor een woonbestemming. Bovendien wordt in de toelichting van het ontwerpplan aangegeven:

"De ligging van de Strooppot wordt niet gewijzigd, wel wordt er vanuit gegaan dat de watersportvereniging wordt verplaatst. "

en

"Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Noordoever is verplaatsing van de dijkpost en de watersportvereniging. Na verplaatsing is geen sprake meer van belemmeringen voor de bouw van woningen in het plangebied. "

en

"Als gevolg van de ontwikkeling van Noordoever worden de activiteiten van de bedrijven die nu nog aanwezig zijn in het plangebied beëindigd. De dijkpost aan de Ringdijk en de watersportvereniging in de Strooppot worden verplaatst als gevolg van de planvorming."

4. Duidelijk is dus dat verplaatsing van de watersportvereniging noodzakelijk is om de in het bestreden ontwerpbestemmingsplan opgenomen nieuwe ontwikkelingen te kunnen realiseren. Met andere woorden: er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening indien de watersportvereniging niet wordt verplaatst en daarnaast de woningbouw zou worden gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan is zonder in verplaatsing te voorzien niet uitvoerbaar

5. Onder het kopje 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' is vervolgens aangegeven dat participatie is opgestart, ook voor wat betreft het verplaatsen van de watersportvereniging.

"Er zijn al circa 20 jaar plannen voor de ontwikkeling van Noordoever. Met name in de afgelopen 5 jaar hebben intensieve overleggen plaatsgevonden met verschillende instanties, zoals de provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, drinkwaterbedrijf Oasen, watersportvereniging Zwijndrecht, voetbalvereniging VVGZ en grondeigenaar en ontwikkelaar ABB Bouwgroep."

Deze gesprekken hebben echter nog niet tot resultaat geleid. Er is nog geen alternatieve locatie voor de watersportvereniging beschikbaar gekomen/gesteld. Cliënte zet dan ook vraagtekens bij de uitvoerbaarheid van het (ontwerp)plan.

6. Hieronder volgt een korte weergave van de gesprekken die plaats hebben gevonden met de gemeente over de verplaatsing en de strekking daarvan.

Data	Betrokkenen	Besproken
28-01-2021	Mail van [REDACTED] (Projectleider plan Noordoevers) gericht aan de WSV Zwijndrecht.	Een informatieve mail over de schets van de Noordoevers die omgezet wordt naar een stedenbouwkundig plan met de belofte dat er hierbij kritisch gekeken zal worden naar een geschikte locatie voor de watersportvereniging
26-10-2022	Kennismaking met [REDACTED] van de gemeente Zwijndrecht. (Projectleider plan Noordoevers en vervanging van [REDACTED])	Wensen van cliënte worden besproken waarbij het behoud of verplaatsing van cliënte centraal staat.
02-02-2023	Een gesprek met [REDACTED] van de gemeente HI-Ambacht, de voorzitter van de WSV Hi. Ambacht en de [REDACTED].	Er wordt gesproken over een fusie tussen beide watersportverenigingen met als locatie een haven in de put van de galgenplaat. Dit is grondbezit van de bouwgroep ABB, die onder de gemeente Hi. Ambacht valt.
03-03-2023	Jaarvergadering WSV Zwijndrecht met als gastspreeker [REDACTED]	[REDACTED] geeft aan dat de haven weg moet en herhaalt hetgeen er op 02-02-2023 is besproken en stelt de leden gerust door te vermelden dat er naar een alternatieve locatie wordt gezocht
04-05-2023	Vervolg overleg van 02-02-2023 met [REDACTED] en [REDACTED]	ABB ziet het plan niet zitten. De haven in de put moet commercieel worden. [REDACTED] stelt voor dat de twee Watersportverenigingen in dit plan opgenomen worden. De verenigingen staan hier positief tegenover
28-09-2023 10.30	Gesprek in het gemeentehuis van Ambacht Met alle betreffende partijen.	Mededeling; het plan van de galgenplaat gaat in de eerste 10 jaar niet door. Hierdoor ontstaat er opnieuw onzekerheid over een eventuele nieuwe locatie
05-10-2023	Een gesprek in het gemeentehuis Zwijndrecht met [REDACTED] en [REDACTED] (stedenbouwkundige) gespecialiseerd op indelingsgebied.	Er wordt voorgesteld om te gaan onderzoeken of het mogelijk is de haven van de WSV. Zwijndrecht te verplaatsen naar het water voor de "Groene Loods", op Zwijndrechts gebied.
12-10-2023 14.30	Een gesprek in het gemeentehuis Zwijndrecht met [REDACTED] en de wethouder [REDACTED]. Tevens een eerste kennismaking met de wethouder.	Er wordt aangegeven dat het plan Noordoevers doorgaat en dat het bestemmingsplan ter inzage ligt in het gemeentehuis. Het belang van een nieuwe

		locatie voor cliënte wordt erkend en de "groene Loods", blijft een optie
29-11-2023 15.00	██████████ en ██████████ bezoeken de haven van WSV. Zwijndrecht	Er wordt vermeld dat de haven verplaatsen naar het water bij de "Groene Loods" waarschijnlijk geen optie meer is en dat er ook verder gezocht moet worden. Naar aanleiding van dit gesprek vraagt cliënte nogmaals naar de mogelijkheid om de locatie van de haven, zoals deze nu is, te behouden. ██████████ en ██████████ laten direct weten dat dit geen optie is. Rijkswaterstaat zal dit niet toestaan.

7. Hieruit blijkt duidelijk dat de gemeente met de watersportvereniging in de maag zit, wil dat deze wordt verplaatst, maar eigenlijk geen goed alternatief heeft. Cliënte krijgt het gevoel dat het plan er nu doorheen wordt gedrukt, zonder rekening te houden met de belangen van cliënte. In zoverre is het ontwerpplan onzorgvuldig. Bovendien is het ontwerpplan niet uitvoerbaar.

Cliënten komen graag samen met de gemeente tot een oplossing

8. Cliënte heeft altijd het overleg opgezocht en willen uitdrukkelijk graag een goede oplossing waarbij de toekomst van de watersportvereniging niet in het geding komt. Cliënte heeft ook altijd positief gestaan tegenover voorstellen van de gemeente. Dat nu een ontwerpplan is ingediend waarbij weliswaar wordt erkend dat de watersportvereniging moet verplaatsen, maar geen enkel haalbaar plan op tafel ligt voor de verplaatsing, betreurt cliënte zeer. Temeer omdat cliënte al vele tientallen jaren de watersportvereniging op die locatie exploiteert.
9. Cliënte rekent er op dat pas op de plaats wordt gemaakt en in gezamenlijk overleg een passende oplossing voor cliënte wordt gezocht. Hiermee kunnen verdere procedures worden voorkomen.

TOT SLOT

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u om:

- I. Af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan totdat definitief in een passende alternatieve locatie is voorzien;
- II. cliënt(en) schriftelijk op de hoogte te houden van het vervolg van de voorgenomen besluitvorming.

3.3.2 Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft de locatie vanaf 1986 verhuurd aan de watersportvereniging. Het staat de gemeente op grond van het huurcontract vrij de verhuur met inachtneming van 6 maanden op te zeggen. Hoewel de gemeente begrijpt dat het voor de watersportvereniging spijtig is dat het eindigt, heeft zij verder gekeken dan het belang van de leden van de watersportvereniging alleen. Ook Zwijndrecht staat voor een opgave van woningbouw. De beoogde locatie biedt een mooie kans op herontwikkeling van een bedrijventerrein dat niet langer als zodanig fungeert en het realiseren van woningbouw. De gemeente heeft zich ingespannen en spant zich nog steeds in een geschikte nieuwe locatie te vinden voor de watersporters. Echter, los van deze inspanning en het uiteindelijk resultaat van deze inspanningen is er juist sprake van een goede afweging van ruimtelijke belangen resulterend in een evenwichtig bestemmingsplan waar helaas de watersportvereniging voor moet wijken.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze ongegrond verklaren.

3.4 Reclamant 4

ontvangstdatum zienswijze: 23 januari 2024

3.4.1 inhoud zienswijze

Datum: 24 januari 2024

Achtergrond: belanghebbende als bewoner van Noordpark. Visuele beleving, effecten op verkeer, geluid , veiligheid, recreatie en natuur.

Zienswijze algemeen

Gelijktijdig hebben H I Ambacht en Zwijndrecht hun concept bestemmingsplan ter inzage gelegd. Een MER was niet nodig volgens de door initiatiefnemers uitgevoerde toetsing van ieder individueel deel plan.

De toetsing had voor beide echter op de volledige integrale Noordoevers moeten worden uitgevoerd, niet op de deelplannen maar op de huidige ter inzage leggende plannen alsmede het tussenliggende stuk. Immers de plannen worden feitelijk gelijktijdig en aaneengesloten uitgevoerd in een zelfde locatie en zullen elkaar versterken in de impact op de omgeving..

Uit de voorgestelde toetsing van de Integrale Noordoever plannen zou weleens een ander beeld kunnen ontstaan qua impact op milieu, natuur en omgevingsaspecten als visuele impact, verkeer, recreatie etc. Dit andere beeld zou significante impact kunnen hebben op de integrale noordoever plannen.

Uit beide plannen kan de conclusie worden getrokken dat gemeenten geen inhoudelijk overleg hebben gevoerd. Beide trekken een geheel andere lijn qua bouwkundige vormgeving en verkeer. Waar H I Ambacht kiest voor een industriële stijl op basis van historische gronden heeft Zwijndrecht een geheel andere veel modernistische visie. Waarom niet eenzelfde architectonische visie zodat er een eenduidig plan buitendijks van de ringdijk ontstaat.

Qua verkeer (autoverkeer, wandelroutes, fietsroutes, recreatie) is er veel onduidelijk en lopen beide gemeentes ver uiteen. Over verkeer zie onder.

Groen, natuur en recreatie: zowel H I Ambacht als Zwijndrecht oostelijk van de A16 zijn feitelijk onderdelen van een massieve stedelijke omgeving die geen groene omgeving noch natuur kent. De

buitendijkse gebieden met Noordoever, Noordpark, Galgeplaat en Sophia polder bieden nog steeds een mogelijkheid voor recreatie en natuur beleving. Hier wordt in de deel plannen niets mee gedaan.

Mijn zienswijze is dat het van belang is dat beide gemeentes de toetsing op een integraal plan noordoever uitvoeren.

Verder is de visie dat gemeentes hun plannen integraal over het noordoever project uitwerken met alle aspecten op de omgeving en met als doel een maximale kwaliteit te bereiken. Op zich is een MER een goed instrument. Maar een goed uitgevoerde integrale studie zou het zelfde resultaat kunnen geven.

Zienswijze op verkeer

Autoverkeer.

Onduidelijk is of er gerekend wordt met de volle verkeersbelasting van Noordoever op de ringdijk of dat alleen de deelplannen zijn meegenomen. Nu al is de dijk al een belangrijke verkeersader waar vaak hard wordt gereden en waar gemeentes een verschillende mening hebben. Waar H I Ambacht terecht verkeer remmende maatregelen genomen heeft zoals rotondes en drempels, is Zwijndrecht daar heel terughoudend over. En waar men nu recent drempels aangelegd heeft zoals bij Van Schaik straat kruising en Krammer, is dit zo beperkt dat ook met grote snelheid de drempel kan worden genomen. Borden helpen niet, wel goede drempels en vernauwingen zoals bij Veerplein, dat is effectief.

Eenzelfde problematiek als bij het Balkengat ontstaat na realisatie van het Noordoever project Hoe komt het verkeer veilig op de dijk, hoeveel opgangen zullen er zijn, kruisingen van langzaam verkeer met ringdijk, etc.

De zienswijze: de impact van het autoverkeer is onvoldoende uitgewerkt voor een volledige realisatie van Noordoever.

Fietsverkeer

De Gemeente H I Ambacht spreekt dat er buitendijks geen fietspad komt. Ook Zwijndrecht heeft tussen Van Schaikstraat en de grens met H I Ambacht geen buitendijks fietspad. Het bestemmingsplan laat echter zien dat ter plaatse van het noordoeverplan wel een fietspad buitendijks komt met pijlen van doorzetting langs de dijk bij de voetbalvelden. Hoe rijmt dat met de verwijdering van het fietspad bij de waterleiding? Wat zijn de aansluitingen en verkeersveilige kruisingen van de drukke dijk?

Conclusie: het beleid van de gemeente Zwijndrecht inzake een buitendijks fiets pad en de aansluiting met H I Ambacht is niet uitgewerkt en is niet eenduidig.

Mijn zienswijze is dat er een buitendijks fietspad tussen Van Schaik straat en de eerste rotonde in H I Ambacht. moet komen van goed kwaliteit waardoor de weg verboden kan worden voor fietsers (ivm doorstroming) en ook dat het aantal kruisingen wordt geminimaliseerd. Het benedendijkse fietspad moet blijven maar heeft een geheel andere functie, naast fietsers ook veel wandelaars en autoverkeer. Met een buitendijks fietspad kunnen fietsers verboden worden op de weg en het aantal kruisingen geminimaliseerd, wat de doorstroming en geluid en stank overlast van verkeer verbeterd.

Wandelroutes

In Zwijndrecht zijn er nauwelijks goede wandelroutes voor recreatie en natuurbeleving.

De huidige wandelroute langs de rivier tussen Noordpark en spoorlijn is in ons gebied de enige aansprekende route voor langere wandelingen. Er is geen visie ontwikkeld om deze wandelroute vanaf het Noordpark door te zetten richting H I Ambacht en verder over het gebied van H I Ambacht.

Het bestemmingsplan Noordoevers kent een aantal blokkades voor een doorgezet wandelpad door oevergebonden gebouwen als de Pier en het Werfkwartier (ondanks de aankondiging waarin staat dat oevers publiek blijven).

Mijn zienswijze is dat het bestaande wandelpad langs de rivier vanaf het Noordpark moet worden doorgetrokken over de gehele Noordoevers bebouwing en verder over het gebied van H I Ambacht. Daarbij moeten blokkades worden verwijderend van geplande gebouwen die direct aan het water staan gepland zoals bij de Pier en het Werfkwartier. Deze moeten worden teruggezet zodat ruimte ontstaat voor de wandelroute. Dus de oever moet overal wandelroute zijn.

Andere optie is de wandelroute over de Galgeplaat met een voetgangersbrug naar de dijk aan de H I Ambacht zijde.

Zienswijze op het bouwkundige onderdeel De Pier

Wij begrijpen dat De Pier een hoogte krijgt van ca 30 m naar maximaal 60 m. De lengte van het blok is ca 180 m. De Pier moet een nieuw uniek icoon worden voor Zwijndrecht.

Als inwoner van Zwijndrecht en bewoner van [REDACTED] ben ik fel tegen dit zogenaamde icoon. Reden:

- Het wordt een muur die groter is dan bestaande "muren" in Zwijndrecht zoals de flats aan het P J Oud Plein. (ca 40 m hoog en 185 m lang)
- Deze muur zal hoog uitsteken boven de bestaande bomenrij die grenzen aan de voetbalvelden (als die blijven staan...). De voetbalvelden in hun groene laaggelegen setting zijn het echte unieke icoon, een verademing als je over de dijk rijdt (eindelijk geen huizen of fabrieken).
- Het betekent dat de voetbalvelden een beeld zullen krijgen alsof ze naast de P J Oud flats liggen. De kostbare groene ruimte en groene visuele beleving die in Zwijndrecht zo schaars is gaat daarmee verloren. De Pier heeft een gelijksoortige impact op het Noordpark, de Galgeplaat alsmede de Sophia Polder.
- Er is selectief omgesprongen met het beeld materiaal. Er is geen visualisatie vanaf de tribune voetbalveld/noordpark of dijk richting de Pier. Hoe gaat de visuele beleving van de voetbalvelden vanaf de dijk en het Noordpark wijzigen en is deze impact aanvaardbaar.
- Bijna alle hoogbouw in Zwijndrecht getuigen van een diepe droefenis qua beeldkwaliteit. Dat is inclusief Euryza waar een massieve betonwijk wordt gerealiseerd. Om nu op te scheppen over een nieuw icoon doet het ergste vrezen. Deze buitensporige constructie is niet anders dan glas en beton met zoveel mogelijk woningen. Hoezo uniek? We hebben behoefte aan groen, natuur en recreatie. Zoals gezegd, de huidige voetbalvelden zijn qua visuele beleving uniek en dat wordt ter gronde gebracht door een nieuw zogenaamd icoon waar niemand op zit te wachten.

Zienswijze is dat de initiatiefnemer een betere en complete visuele impact moet presenteren daar de huidige beeldvorming onvoldoende en onjuist beeld geeft. Met name de impact van de Pier zoals voorgesteld op de ringrij, bewoning binnendijs en buitendijs en natuurgebieden moet beter worden belicht.

Mijn zienswijze is verder dat de pier niet aanvaardbaar is door de onevenredige grootstedelijke impact op een groene omgeving.. Maak er grondgebonden woningen van en bouw in het midden van het plan wat hogere appartementen. Ga niet hoger in het hele noordoever project dan zeg 25 m.

3.4.2 Gemeentelijke reactie

Algemeen

In afwijking van wat door de reclamant wordt geconcludeerd, dat er geen afstemming plaats vindt met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, is er op regelmatige basis contact en overleg tussen beide gemeenten. Echter beide plannen geven in basis een eigen invulling vanuit de randvoorwaarden welke voor de betreffende gemeente van belang zijn. Zaken die gemeente overstijgend zijn, worden met elkaar besproken. Zo is er gedurende het proces afstemming geweest over de richting van beide plannen. Vanuit diverse scenario's is toegewerkt naar een breed gedragen voorkeursmodel, dat nader is getest en uitgewerkt in de Ontwikkelvisie Noordoever Getijdenpark januari 2022.

Integrale toetsing en MER

Formeel gezien hoeft met een ontwikkeling die planologisch nog niet mogelijk is maar slechts in voorbereiding is, zoals hier het geval is met de plannen van Hendrik-Ido-Ambacht, geen rekening te worden gehouden in het m.e.r. (beoordelingsspoor). Desalniettemin heeft, zoals hierboven aangegeven, er uitgebreid afstemming plaatsgevonden waar nodig en is een eigen invulling gegeven waar mogelijk. In de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is de ontwikkeling van Noordoever getoetst aan de criteria van de Europese Richtlijn MER. Die criteria vallen uiteen in criteria ten aanzien van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de soort en kenmerken van de potentiële effecten van het project. Beoordeling van cumulatie van de effecten van een project met de effecten van een ander project kan relevant zijn als verschillende projecten afzonderlijk een beperkt negatief effect hebben, maar er door cumulatie sprake zou kunnen zijn van een belangrijk nadelig milieueffect. Als een project op zichzelf geen negatief effect heeft of het negatieve effect zich slechts lokaal voordoet, is er geen sprake van relevante cumulatie met andere projecten.

Voor de beoordeling van de potentiële effecten van het project Noordoever is onder meer gebruikgemaakt van onderzoeken die zijn verricht in het kader van het bestemmingsplan. Die onderzoeken geven een actueel beeld van de potentiële effecten van de ontwikkeling van Noordoever. Uit de toetsing in het kader van de m.e.r.-beoordeling blijkt dat de effecten van de ontwikkeling van Noordoever veelal lokaal optreden. Effecten voor wat betreft bodem, archeologie, water, ecologie en in de omgeving gelegen bedrijven zijn bijvoorbeeld beperkt tot het plangebied en de directe omgeving ervan. Voor zover er al sprake is van negatieve effecten, treden bovendien geen belangrijke nadelige milieueffecten op. Vanwege het lokale karakter van de effecten is er geen reden om onderzoek te doen naar cumulatieve effecten: het beperkte ruimtelijk bereik van de effecten maakt al dat van relevante cumulatie geen sprake kan zijn. In het geval van de woningbouwprojecten Noordoever in Zwijndrecht en Noordoever in Hendrik-Ido-Ambacht is daarom voor het overgrote deel van de potentiële effecten geen sprake van mogelijke cumulatieve effecten. Alleen voor het aspect verkeer, en met name de daarmee samenhangende akoestische effecten, kan sprake zijn van cumulatie. Het verkeer van en naar beide woningbouwlocaties maakt immers gebruik van dezelfde ontsluitingsweg. In het akoestisch onderzoek dat is verricht voor Noordoever (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 9 mei 2023) en waarop ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebaseerd, is expliciet rekening gehouden met zowel de ontwikkeling in Zwijndrecht als in Hendrik-Ido-Ambacht. Uit de berekeningen blijkt dat – als met de verkeerstoename van beide ontwikkelingen rekening wordt gehouden – er geen sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten. In dit onderzoek is dus nadrukkelijk rekening gehouden met de ontwikkeling van beide locaties en de effecten daarvan.

Overigens is het zo dat zelfs wanneer de ontwikkelingen van beide gemeenten bij elkaar zouden worden 'opgeteld' een vormvrije m.e.r. beoordeling nog steeds voldoende is. Deze toont voor voorliggend plan aan dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Verkeer

Autoverkeer

Door de ontwikkeling van Noordoevers zal de hoeveelheid motorvoertuigbewegingen op (met name) de Ringdijk toenemen. In het akoestisch onderzoek is de verkeerstoename ingeschat op circa 2.700 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De toegevoegde woningen in Noordoevers zijn - net als woningen op andere ontwikkelingslocaties binnen Zwijndrecht - opgenomen in het verkeersmodel en het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, 2021). Het verkeersmodel laat zien dat er geen problemen zijn te verwachten ten aanzien van de verkeersafwikkeling. In het GVVP is al rekening gehouden met een toename in verkeersintensiteiten ten gevolge van nieuwe (woningbouw)-ontwikkelingen in de gemeente.

Fietsverkeer.

Voor de fietser is sprake van een noord-zuidgerichte verbindings-as over het plangebied. Deze verbinding sluit aan de noordkant van het plangebied aan op de fietsverbinding van Hendrik Ido Ambacht en aan de zuidkant op het kruispunt Burgemeester Slobbelaan - Ringdijk. Langs het plangebied komt een metropolitane fietsroute te liggen (benedendijks) die een directe doorfietsroute wordt tussen de Erasmusbrug in Rotterdam en Dordrecht. De noord-zuidgerichte as in het plangebied wordt hier op verkeerskundig verantwoorde wijze mee verbonden. De woonvelden worden afzonderlijk ontsloten op deze as.

Voetgangers

De ontsluiting van de bebouwing bestaat uit een noord-zuidgerichte as die alle bouwvlakken met elkaar verbindt. Deze verticale as ligt tegen de Ringdijk aan en sluit aan de noordzijde van het plangebied aan op de ontwikkeling Noordoevers in Hendrik Ido Ambacht. Aan de zuidkant van het plangebied sluit deze as aan op de kruising van de Burgemeester Slobbelaan en de Ringdijk. Naast deze noord-zuidgerichte as langs de Ringdijk wordt ieder woonveld in oost-westrichting op deze as ontsloten. Deze ontsluiting vindt aan de randen van de bebouwing plaats en vanuit de 'binnenkant' van de woonvelden.

Naast de ontsluiting van de bebouwing is er een recreatieve waarde in het groen tussen de bouwvlakken in. Hiervoor wordt in het groen tussen de woonvelden voorzien in langzaam verkeerspaden. De oevers van de rivier worden bereikbaar gemaakt voor voetgangers. Op deze manier wordt de recreatieve kwaliteit voor voetgangers in het plangebied versterkt.

In het stedenbouwkundig plan voor Noordoevers is rekening gehouden met bereikbaarheid voor de voetganger (stappen), de fiets (trappen) en de auto (parkeren). Ook is gekeken naar de afwikkeling van verkeer op de omgeving. Hierin is speciaal onderzocht waar het verkeer naar toe gaat en hoe ze daar naar toe gaan. Een bestemmingsplan voorziet niet in de inrichting van de openbare weg. Deze bepaalt dus niet waar drempels worden gelegd of bijvoorbeeld oversteekplaatsen worden gerealiseerd.

Bouwkundig onderdeel de Pier

De visualisatie in het plan is ter inspiratie. De, gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegde, beleidsregel 'beeldkwaliteitsplan Noordoevers' geeft sturing aan de latere aanvragen omgevingsvergunning (bouwen) op het gebied van het uiterlijk. Het bestemmingplan bepaalt grenzen m.b.t. het woonveld (bouwvlak), maximale bouwhoogte, maximaal aantal woningen per woonveld en percentage van minimaal aanwezige openbaar groen binnen het woonveld, maar gaat niet over de exacte invullen van het plan. Het beeldkwaliteitsplan dient als architectonisch en landschappelijk richtinggevend kader voor ontwerpers en ontwikkelaars.

De Noordoevers vormen zowel historisch als landschappelijk een bijzonder stukje rivierenlandschap. Het drierivierenpunt van de Beneden-Merwede, de Oude Maas en de Noord maakt het tot een uniek deel van de Delta waar de getijden nog vrij spel hebben. Het grootste gedeelte van het buitendijks gebied wordt nu als industriegebied gebruikt. Ambitie is dat het karakter van de drie oevers wordt versterkt. Het groene karakter van de Noordoevers is leidend voor de toekomstige ontwikkelingen. Bij de beoogde toekomstige sfeer en uitstraling van het gebied zijn de historische en landschappelijke kenmerken een belangrijke inspiratiebron.

De relatie tussen dijk en rivier wordt middels zichtbare en beleefbare dwarsrelaties vormgegeven. De oost-west oriëntatie van de nieuwe verkaveling draagt bij aan deze beleefbaarheid. Het woonlandschap biedt ruimte aan diverse woonmilieus, die teruggrijpen op de historische en landschappelijke identiteit.

Het industriële karakter, het landgoedverleden en het getijdenlandschap worden verankerd in één integraal, biodivers en toekomstbestendig landschapsontwerp. In het landschapsontwerp worden drie landschapstypologiën met elkaar verweven. Vanuit het respect voor de historie en de identiteit leveren deze accenten in sfeer en inrichting een bijdrage aan de woonkwaliteit en de recreatiewaarde van het gebied.

Indien de reclamant bovenstaande onvoldoende gewaarborgd ziet bij vergunningverlening, is hij op dat moment in de gelegenheid daar bezwaar tegen aan te tekenen.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze ongegrond verklaren.

3.5 Reclamant 5 ontvangstdatum zienswijze: 24 januari 2024

Deze zienswijze is op 29 maart 2024 door indiener ingetrokken.

3.6 Reclamant 6

ontvangstdatum zienswijze: 19 januari 2024

3.6.1 inhoud zienswijze

Hartelijk dank voor het delen van de Huis-aan-huis brief over het bestemmingsplan Noordoevers. Het VVGZ-bestuur heeft de informatie met belangstelling doorgenomen.

We zijn verheugd met de bevestiging dat de velden die VVGZ gebruikt buiten het plan vallen, zoals aangegeven in het "*Bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht*". Zie bijvoorbeeld hieronder citaten van de pagina's 7 en 11.

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 10 hectare en wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de gemeentegrens met Hendrik-Ido-Ambacht. Aan de zuidzijde ligt de plangrens op de weg Noordpark. De voetbalvelden van VVGZ blijven gehandhaafd en liggen buiten het plangebied.

Voor de herontwikkeling van Noordoevers is het groene en natuurlijke karakter van de oever het uitgangspunt. Het Noordpark, de voetbalvelden van VVGZ en de Galgeplaat behouden hun groene karakter.

We benadrukken hierbij het belang van bestendiging van onze rol als serieuze gesprekspartner, zoals we die de laatste jaren hadden. Zie bijvoorbeeld het onderstaande citaat van pagina 25 van het genoemde bestemmingsplan.

Er zijn al circa 20 jaar plannen voor de ontwikkeling van Noordoevers. Met name in de afgelopen 5 jaar hebben intensieve overleggen plaatsgevonden met verschillende instanties, zoals de provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, drinkwaterbedrijf Oasen, watersportvereniging Zwijndrecht, voetbalvereniging VVGZ en grondeigenaar en ontwikkelaar [REDACTED]

We roepen hierbij de gemeente dringend op. VVGZ te blijven betrekken bij de verdere ontwikkeling van het Plan Noordoevers. Met name voor de aspecten, die direct invloed op onze voetbalvereniging en dus ook het maatschappelijk belang van de club kunnen hebben.

Denk hierbij aan de bereikbaarheid van het zogenaamde Bovenveld, middels een brug, in geval de Strooppot een open verbinding met de rivier krijgt, en de verkeersveiligheid van de weg Noordpark, wanneer die ook gebruikt gaat worden voor parkeren.

Bovenal vragen we aandacht voor geluid van voetbalvelden, dat door sommige mensen als hinderlijk ervaren zou kunnen worden. We zijn blij met punt 3.

samenvatting akoestisch onderzoek in het "Ontwerpbesluit hogere waarden geluid - Wet geluidhinder ten behoeve van bestemmingsplan Noordoevers

Zwijndrecht", te weten: Uit de resultaten blijkt dat een hogere waarde noodzakelijk is voor het verkeer op de Ringdijk en de Burgemeester Slobbelaan en het industrieterrein 'Niessen'. Andere geluidsbronnen veroorzaken geen geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde.

We begrijpen dat in het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met hogere waarden uit het genoemde akoestisch onderzoek. Zie bijvoorbeeld onderstaand citaat van pagina 41 van het genoemde plan.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor een deel van de woningen een hogere waarde moet worden vastgesteld. De hogere waarden die worden vastgesteld zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Daarnaast is een regeling opgenomen die ervoor zorgt dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

VVGZ verwacht dat indien nodig de eventuele geluidsbelasting van voetbalwedstrijden ook wordt meegenomen in de genoemde regeling, indien onverhoopt alsnog hogere waarden zouden worden vastgesteld.

We zien uw reactie op deze zienswijze tegemoet.

Met vriendelijke groeten, namens het bestuur van VVGZ,

3.6.2 Gemeentelijke reactie

VVGZ vraagt hen te blijven betrekken bij de verdere ontwikkeling van het Plan Noordoevers. De gemeente zal VVGZ zeker blijven betrekken bij het vervolg van de ontwikkeling op het gebied van:

- Bovenveld en bereikbaarheid daarvan.
- Verkeersveiligheid van de weg Noordpark
- Mogelijke geluid- en lichtoverlast vanuit de voetbalvelden

Hiermee heeft de zienswijze geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze gegrond verklaren en voor kennisgeving aannemen.

4. 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 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 de mogelijkheid gekregen om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Omgevingsdienst Zuid-Holland zuid
4. Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
5. Gemeente Dordrecht
6. GGD Zuid-Holland zuid
7. Waterschap Hollandse Delta
8. Veiligheidsregio Zuid-Holland zuid
9. Oasen

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

4.1 Provincie Zuid-Holland

Onderwerp

Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan
Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 13 december 2023 het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de programma('s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, programma('s) en de verordening zijn beleid en de regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Wij hebben geen voorontwerp bestemmingsplan ontvangen en daardoor niet eerder gelegenheid gehad op het plan te reageren. Om die reden maken wij van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan van uw gemeente.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- Compensatie bedrijventerrein;
- Biodiversiteit;
- Risico's van klimaatverandering.

Compensatie bedrijventerrein

Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Noordoevers maakt de omzetting van bedrijventerrein naar een woongebied mogelijk. In artikel 6.12 van de Omgevingsverordening zijn de regels omtrent het omzetten van een bedrijventerrein naar een andere functie vastgesteld. Omdat het gebied van Noordoevers is aangeduid als watergebonden bedrijventerrein, gelden hier regels voor compensatie. Dit plan is al

lang in beeld om van functie te wijzigen van bedrijventerrein naar wonen en ook als te transformeren locatie in de regionale bedrijventerreinenstrategie van de Drechtsteden opgenomen die door GS aanvaard is. Het bestemmingsplan gaat niet in op de verplichte compensatie voor watergebonden bedrijventerreinen zoals is vereist op basis van artikel 6.12 lid 4 van de Omgevingsverordening. Omdat de locatie is opgenomen in de bedrijventerreinenstrategie, kan gebruik worden gemaakt van artikel 6.12 lid 7, waarbij in plaats van volledige planologische compensatie van de aanwezige bedrijfsbestemmingen kan worden volstaan met feitelijke compensatie van m² voor m² van het daadwerkelijk aanwezige bedrijventerrein. We verzoeken u in het bestemmingsplan inzichtelijk te maken wat er op dit moment feitelijk nog aanwezig is qua bedrijvigheid (en bijbehorende oppervlaktes en milieucategorieën) en de benodigde compensatie te borgen. Voor de toepassing van feitelijke compensatie verwijzen wij naar de nadere uitleg in de toelichting van de verordening bij artikel 6.12 en gaan we graag me u in gesprek.

Biodiversiteit

In artikel 6.10h van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit daarbij betreft. Het bestemmingsplan brengt in beeld dat er geen beperkingen zijn vanuit ecologisch oogpunt met betrekking tot beschermde soorten, maar er wordt niet ingegaan op de mogelijkheden die er zijn voor het verbeteren van de biodiversiteit. We verzoeken u het bestemmingsplan voor de vaststelling op dit punt aan te vullen.

Risico's van klimaatverandering

Op basis van artikel 6.27a 'Risico's van klimaatverandering' van de Omgevingsverordening wordt gevraagd dat een bestemmingsplan rekening houdt met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte, droogte en de effecten van deze risico's op bodemdaling. In paragraaf 6.15 duurzaamheid uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op klimaatadaptatie. Niet alle genoemde thema's komen daar echter in terug. In de paragraaf wordt gerefereerd aan de 'Minimaal Programma van Eisen' (die overigens inmiddels Doelen en Eisen | Bouw Adaptief heten) van ons gezamenlijk 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen'. Daarin zijn praktische eisen die de partijen in de provincie Zuid-Holland kunnen gebruiken om op korte termijn klimaatbestendig te ontwikkelingen samengevat, maar deze worden niet toegelicht of geoperationaliseerd voor de beoogde ontwikkeling van Noordoever. We verzoeken u alle in artikel 6.27a genoemde thema's terug te laten komen in de toelichting en inzichtelijk te maken welke maatregelen er nodig zijn en zullen worden getroffen om de risico's van klimaatverandering tegen te gaan.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

4.1.1 Gemeentelijke reactie

- Compensatie bedrijventerreinen.

Nu in het bestemmingsplan een reeds eerder goedgekeurde mogelijkheid tot wijziging van het bestemmingsplan naar wonen is opgenomen welke zonder verdere tussenkomst van de Provincie kan worden gerealiseerd en deze mogelijkheid tot transformatie bij het vaststellen van de regionale bedrijventerreinenstrategie van de Drechtsteden wederom is bestendigd en tevens bevestigd is door de Gedeputeerde Staten betwisten wij dat er sprake zou zijn van een plicht tot compensatie. Desalniettemin geven we hieronder een nader inzicht in de situatie

Bedrijventerrein Ringdijk is opgenomen in 'Bedrijventerreinvisie 2023-2030'. Hierin is meegenomen dat op basis van de behoefteberaming BT ZH het te transformeren oppervlakte 3,6 ha is. Omdat in het reeds bestaande bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, welke een wijziging naar wonen mogelijk maakt is in de 'Bedrijventerreinvisie 2023-2030' is dan ook opgenomen dat compensatie niet nodig is.

Om toch inzichtelijk te maken welke bedrijvigheid nog aanwezig is, hierbij een overzicht. Aangezien het gehele te transformeren terrein al meer dan 20 jaar op de nominatie staat om te transformeren naar wonen, zijn de meeste terreinen braakliggend of leegstaand:

Kadaster sectie:	Nummer:	Status:	Sinds:	Toelichting:
A	6099	Leegstaand	2008 / 2010	Scheepsbouw bedrijf opgehouden te bestaan. Sindsdien wordt het overgebleven pand alleen beheerd.
A	6098	Wonen	2008 / 2010	Scheepsbouw bedrijf opgehouden te bestaan. Sindsdien wordt het overgebleven pand alleen beheerd en bedrijfswoning bewoond.
A	6057	Braakliggend	Voor 1999 / 2018	Bedrijfspannd voor 1999 gesloopt Bedrijfswoning in 2018 gesloopt
A	6063	Braakliggend	Voor 1999	
A	6065	Openbaar gebied	n.v.t.	
A	6066	Braakliggend / leegstaand	2011	Na een brand in 2011 is 1 pand gesloopt en het nog bestaande pand niet meer structureel in gebruik geweest
A	6070	Braakliggend	n.v.t.	Klein (rest-)kavel langs het water.
A	6067	Braakliggend / tankstation	n.v.t.	Overleg met eigenaar over het tankstation loopt nog.
A	6053	Braakliggend	2003 - 2006 - 2008	Terrein is grotendeels tussen 2003 en 2006 gesloopt / leeggehaald. Laatste gedeelte is gesloopt in 2008.

A	6055	Braakliggend	2003 – 2006 - 2008	Terrein is grotendeels tussen 2003 en 2006 gesloopt / leeggehaald. Laatste gedeelte is gesloopt in 2008.
A	6854	Braakliggend	2003 – 2006	Terrein is tussen 2003 en 2006 gesloopt / leeggehaald.
A	6108	Openbaar gebied	n.v.t.	
A	5461	Openbaar gebied	n.v.t.	

De volgende kavels bevatten nog bedrijvigheid:

Kadaster sectie:	Nummer:	Status:	Oppervlakte:	Toelichting:
A	6058 (6414)	Wonen en industriefunctie Mil. Cat. 3.2	kaveloppervlakte: 853 m2 Gebruiksoppervlakte Pand: 381 m2	Wonen is hier niet toegestaan, wordt dus ook niet gecompenseerd. Buitenruimte wordt geheel niet gebruikt. Gebruiksoppervlakte van bedrijfspand is 381 m2. In gebruik door aannemer < 1.000 m2 Dit kavel behoudt de bestemming 'bedrijf' waar een wijzigingsbevoegdheid aan wordt toegevoegd in overeenstemming met de bestemming 'woongebied'
A	6060 en 3602	Industriefunctie Mil. Cat. 2 of 3.1	kaveloppervlakte: 13.378 m2 en 235 m2 Pand met Kantoorfunctie: 3465 m2 Pand met industriefunctie: 2.454 m2 Buitenruimte: 6.560 m2	Verloop van bedrijfjes is groot op dit kavel. Geen van de bedrijven is volgens KvK op dit adres ingeschreven. Er zijn geen bedrijven aanwezig met een bedrijfsgebonden kantoorfunctie op deze locatie. Pand met kantoorfunctie wordt dan ook niet gebruikt, is vervallen en zal niet meer als zodanig gebruikt kunnen worden. Panden met industriefunctie worden als zodanig nog gebruikt door diverse kleine bedrijfjes net als de opslagruimte buiten. Maar gehele kavel is vervallen aan het einde van zijn levensduur. Overige buitenruimte is groen-voorziening. In gebruik door groothandel in bouwmaterialen en groothandel in ijzer- en metaalwaren en groothandel in overige handel. Kavel 3602 behoudt de bestemming 'bedrijf' waar een wijzigingsbevoegdheid aan wordt toegevoegd in overeenstemming met de bestemming 'woongebied'

A	6064	Industriefunctie Mil. Cat. 3.1	kaveloppervlakte: 3.910 m ² Pand met industriefunctie: 1.030 m ² Buitenruimte: 1.900 m ²	Pand is na lange leegstand onlangs verhuurd en met een afwijkende bestemming vergund als houtopslag voor een termijn van max. 3 jaar. In gebruik door groothandel in hout > 2.000 m ²
---	------	-----------------------------------	---	--

Van de bedrijven die nog aanwezig zijn is op het gehele te transformeren terrein is geen enkel bedrijf nog watergebonden..

Totaal nog in gebruik zijnde bruto grondoppervlakte is 1,85 ha. Waarvan perceel 6058 (853 m²) en perceel 3602 (235 m²) de bestemming 'bedrijf' behouden.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat voor 1.73 ha compensatie gevonden moet worden. Met de eigenaar van de kavels 6060 en 6064 (waarbinnen de 1,73 ha valt) is een overeenkomst opgesteld waarin is overeengekomen dat gronden en functies zullen worden gecompenseerd op eigen gronden t.h.v. het Citadelterrein te Hendrik-Ido-Ambacht.

- Biodiversiteit

In reactie op bovenstaande verwijzen we naar de beleidsregel Duurzaamheid van het Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Noordoever. Deze beleidsregel is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Hierin vindt u een paragraaf "biodiversiteit", waarin we beschrijven op welke manier de ontwikkeling van de Noordoever kan bijdragen aan verbetering/versterking van de biodiversiteit.

Er wordt ingegaan op de grote potentie die aanwezig is voor biodiversiteit in het gebied: de ligging aan de Noord, een rivier met enige getijwerking en de Noordoever, het Noordpark en de haven. Ook worden de mogelijke kansen voor biodiversiteit aangestipt:

- Behoud en ontwikkeling van groenblauwe dwarslinten.*
- Bloem/kruidenrijke vegetatie aan de oevers van de Strooppot en Noord.*
- Gebruik bestaande gradiënten bij de haven voor natuurontwikkeling in combinatie met fiets- en wandelpaden.*
- De korte grasmat naar een bloemrijke en bijen/insecten vriendelijke entree van het gebied omvormen.*
- Woningen met natuurinclusief ontwerp en bouw eisen te stellen aan minimaal oppervlakte groen per kavel met toepassing van inheemse planten/ bomen soorten en adequaat ecologisch beheer*

- Risico's van klimaatverandering.

In reactie op bovenstaande verwijzen we naar de beleidsregel Duurzaamheid van het Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Noordoever. Hierin vindt u een paragraaf "klimaatadaptatie", waarin we nader ingaan op dit thema. Welke concrete maatregelen zullen worden getroffen is op voorhand moeilijk aan te geven. Dat is namelijk onderdeel van het ontwerpproces en de verdere uitwerking van het project. Voor Noordoever richten we ons vooral op de thema's wateroverlast en hitte.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangevuld met een uitwerking m.b.t. de compensatie bedrijventerreinen. Het bestemmingsplan zal in de Toelichting onder 5.2.3 worden aangevuld m.b.t. de compensatie bedrijventerreinen.

De zienswijze deels gegrond verklaren en daarmee de toelichting aanpassen met betrekking tot de compensatie bedrijventerreinen.

4.2 Rijkswaterstaat

Geachte gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u de reactie van Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid in het kader van het vooroverleg op het ontwerpbestemmingsplan 'Verbrede Reikwijdte Noordoever Zwijndrecht', dat tot en met 24 januari 2024 ter inzage ligt.

Rijkswaterstaat ziet, als beheerder van de nabij uw plangebied gelegen rijkswegen A15, A16 en N915, toe op een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer.

Rijkswaterstaat verlangt dat bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen een analyse wordt opgesteld van de verkeersintensiteiten waarbij de verkeerseffecten van het plan op de (aansluitingen van) rijkswegen in beeld worden gebracht. Dit onderzoek moet worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Onder grootschalige ontwikkelingen valt onder andere een woningbouwontwikkeling van meer dan 250 woningen binnen 5 kilometer van een aansluiting op de rijksweg en/of 10 ha bedrijventerrein en/of 5.000 m² kantooroppervlak. De ontwikkeling die uw plan mogelijk maakt, is dus grootschalig. Daarom dient genoemde analyse aanwezig te zijn maar deze ontbreekt.

Ik verzoek u derhalve een mobiliteitsparagraaf op te nemen in uw bestemmingsplan waarin de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van uw plan in beeld worden gebracht voor zowel de rijkswegen als het onderliggend wegennet. Bij negatieve effecten (nieuwe of grotere knelpunten in verkeersafwikkeling) dient u in deze analyse ook aan te geven welke maatregelen u daartegen treft en wat de financiële haalbaarheid is van die maatregelen en hoe de realisering hiervan is geborgd. Deze analyse dient u op te nemen in de toelichting van uw plan.

Zolang Rijkswaterstaat geen inzicht heeft in de verkeerseffecten van uw plan op het Hoofdwegennet, alsmede de mogelijke maatregelen, kan ik niet instemmen met uw plan.

Daarom dient u – vóór vaststelling van dit bestemmingsplan – met Rijkswaterstaat in overleg te gaan over de uitgangspunten voor het verkeerseffecten en de analyse (en eventuele knelpunten en maatregelen) als gevolg van uw ontwikkeling.

U kunt hierover contact opnemen met mijn collega [REDACTED] adviseur Verkeer [REDACTED].

Op grond van uw verdere analyse en nader overleg kan Rijkswaterstaat toetsen of zij alsnog kan instemmen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT,

4.2.1 Gemeentelijke reactie

Ten behoeve van bovenstaande zienswijze is een aanvullende modelberekening gemaakt. De modelberekening aan de hand van de regionale verkeers- en milieukaart wijst uit dat het gaat om een heel beperkte toename van verkeer van en naar Noordoever. Hierbij is de volledige afwikkeling van Noordoever (Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht) in kaart gebracht.

Het betreft motorvoertuigen per etmaal en gaat op geen van de snelwegen om meer dan 200 motorvoertuigen per etmaal (hoogste is 182 op de A15 richting knooppunt Ridderster. Gezien de totale aantallen op de snelweg zal dit geen negatieve effecten opleveren. In het bestemmingsplan zal in de mobiliteitsparagraaf worden opgenomen dat het plan een zeer beperkte invloed heeft op het hoofdwegennet en daarmee geen belemmering vormt.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot aanvulling van het bestemmingsplan.

De toelichting zal worden aangevuld met een mobiliteitsparagraaf.

Het bestemmingsplan zal in de Toelichting onder 6.3.3 worden aangevuld en 6.3.4. (conclusie) zal opschuiven en worden aangepast.

De zienswijze gegrond verklaren en daarmee de toelichting aanpassen met betrekking tot de mobiliteitsparagraaf.

Geacht college,

Dank voor de gelegenheid om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan Verbrede Reikwijdte Noordoevers in het kader van het wettelijk vooroverleg. Wij maken graag van deze mogelijkheid gebruik.

Wij constateren dat het voorgestelde bestemmingsplan voor de Verbrede Reikwijdte Noordoevers in grote lijnen aansluit bij de ontwikkelingen die wij voor ogen hebben aan onze zijde van de Noordoevers in Hendrik-Ido-Ambacht.

Bouwhoogte

Het meest in het oog springend is met name de bouwhoogte van de gestapelde bouw in "woonveld 1". Het bestemmingsplan staat hier een hoogte van 13 meter voor woningen en 30 meter voor gestapelde bouw toe, met een hoogteaccent van 60 meter. De beperkte toepassing van deze hoogte voorkomt een kolossaal bouwwerk en vanwege de afstand van ongeveer 600 meter tot de dichtstbijzijnde buurten van de Volgerlanden in Hendrik-Ido-Ambacht, heeft dit naar verwachting geen nadelige invloed op privacy, uitzicht en schaduwwerking voor de bestaande bebouwing binnen onze gemeente.

Beeldkwaliteit

Wat betreft de beeldkwaliteit delen wij de opzet van de verkaveling zoals voortgekomen uit de landschappelijke analyse in het beeldkwaliteitsplan. De locatie van het 'landmark' aan de Strooppot is duidelijk en de nadruk op het gebruik van natuurlijke materialen als glas en hout in de architectuur voor de gevels, een functioneel en ecologisch gebruik van daken en natuurinclusiviteit dragen bij aan een uitstraling, die past bij de landschappelijke opbouw van het project.

Verkeer

Onze aandacht gaat specifiek uit naar het verkeersaspect. De realisatie van 405 woningen aan de Noordoevers brengt vanzelfsprekend een toename van verkeer met zich mee, zoals

vermeld in uw bestemmingsplan met circa 2.700 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Deze toename zal niet alleen effect hebben op de Ringdijk in uw gemeente, maar dit zal ook de nodige impact hebben op de Veersedijk in onze gemeente. Een doeltreffende afwikkeling van de verkeerstromen van en naar de NoordoEVERS is dan ook cruciaal om een onevenredige druk op deze wegen te voorkomen. Dit ook mede gelet op de ontwikkeling van de NoordoEVERS aan onze zijde, waarbij wij ook nadenken over maatregelen om dit gebied leefbaar te houden. Dit onderstreept de noodzaak van gezamenlijke afstemming. Wij gaan dan ook graag met u in gesprek over de wijze waarop we deze toename van verkeer gezamenlijk het hoofd kunnen bieden.

Wij zien uit naar een vruchtbare samenwerking en constructieve dialoog om de leefbaarheid in onze gemeenten te waarborgen en de ontwikkeling van de NoordoEVERS succesvol te realiseren.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders

4.3.1 Gemeentelijke reactie

Ten behoeve van de reactie van Rijkswaterstaat op het plan is een aanvullende modelberekening gemaakt. De modelberekening aan de hand van de regionale verkeers- en milieukaart wijst uit dat het gaat om een heel beperkte toename van verkeer van en naar NoordoEVERS. Hierbij is de volledige afwikkeling van NoordoEVERS (Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht) in kaart gebracht.

Het betreft motorvoertuigen per etmaal en gaat op geen van de snelwegen om meer dan 200 motorvoertuigen per etmaal (hoogste is 182 op de A15 richting knooppunt Ridderster. Gezien de totale aantallen op de snelweg zal dit geen negatieve effecten opleveren.

Deze berekening kan naar onze mening ook het startpunt zijn voor een overleg met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht op het gebied van verkeer en mobiliteit.

In het bestemmingsplan zal in de mobiliteitsparagraaf worden opgenomen dat het plan een zeer beperkte invloed heeft op het hoofdwegennet en daarmee geen belemmering vormt.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft op zich geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt het bestemmingsplan zoals ook aangekondigd in 4.2.1 aangevuld met een mobiliteitsparagraaf onder 6.3.3. Het overleg tussen beide gemeenten zal worden voortgezet.

De zienswijze gegrond verklaren en daarmee de toelichting aanpassen met betrekking tot de mobiliteitsparagraaf.

4.4 Veiligheidsregio Zuid-Holland zuid

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag d.d. 14 december 2023, treft u hierbij het advies aan van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) met betrekking tot het wettelijk vooroverleg ontwerpbestemmingsplan 'verbrede reikwijdte Noordoevers' Zwijndrecht.

De afdeling Risicobeheersing van de VRZHZ brengt in het kader van externe veiligheid advies uit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

De VRZHZ kan instemmen met de paragraaf 6.8 Externe veiligheid van hoofdstuk 6 Sectorale aspecten van het Bestemmingsplan 'verbrede reikwijdte Noordoevers' Zwijndrecht (Antea Group, 24-11-2023). De eerder adviezen van de VRZHZ en de OZHZ zijn verwerkt in de paragraaf. De VRZHZ heeft geen reden voor het uitbrengen van een vooroverlegreactie.

4.4.1 Gemeentelijke reactie

De VRZHZ geeft aan geen reden te hebben voor het uitbrengen van een vooroverlegreactie.

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Verbrede reikwijdte Noordoever te Zwijndrecht

Geacht college,

Vanaf december 2023 ligt het ontwerpbestemmingsplan van uw gemeente ter inzage. Graag willen wij op dit ontwerpbestemmingsplan reageren.

Drinkwaterleidingen

Drinkwaterbedrijf Oasen heeft de wettelijke plicht om de infrastructuur die noodzakelijk is voor de productie en distributie van drinkwater in haar verzorgingsgebied tot stand te brengen en in stand te houden. Een dergelijke zorgplicht geldt niet alleen voor de waterwinfunctie (waterwinning) zelf, maar ook voor de watervoorzieningswerken (zuiverings- en pompstations, drinkwaterleidingen) die ten behoeve van de drinkwaterproductie en distributie in het betreffende gebied aanwezig zijn.

Zorgplicht

Zoals uw gemeente bekend is, is wetgeving rondom de duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening van kracht, specifiek de Drinkwaterwet en bijbehorende regelingen. De Drinkwaterwet legt niet alleen aan de drinkwaterbedrijven eisen op, maar ook aan overheden, zoals het Rijk, de provincies, hoogheemraad- en waterschappen en gemeenten. Met name de bescherming van de drinkwaterbelangen bij besluitvorming is een belangrijke eis die door de Drinkwaterwet wordt opgelegd aan bestuursorganen (art. 2 DWW). Om die reden verzoekt Oasen u bij actualisatie van het plan ook de functies voor de waterwinning en distributie expliciet mee te nemen en te bestemmen.

Oasen heeft op het ontwerpbestemmingsplan de navolgende opmerking:

- het ontwerpbestemmingsplan Verbrede reikwijdte Noordoever te Zwijndrecht grenst aan ons waterwingebied en ligt in de boringsvrije zone van ons zuiveringsstation Elzengors te Zwijndrecht. Hier gelden de regels conform de Provinciale Milieuverordening 2021 van de provincie Zuid-Holland. In de regels is artikel 3.7 opgenomen met als titel waterwingebied. Het plangebied grenst echter aan de bestemming waterwingebied en bevindt zich geheel in het grondwaterbeschermingsgebied. Hierover en over de van toepassing zijnde Provinciale Verordening 2021 wordt niets bepaald in de planbeschrijving of de toelichting. Per 1 januari 2024 gelden hier de regels conform de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Milieubeschermingsgebied

Het plangebied grenst aan ons waterwingebied en ligt in de boringsvrije zone van ons zuiveringsstation Elzengors te Zwijndrecht. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de lokale drinkwatervoorziening. Ter bescherming van de drinkwatervoorziening is door de provincie een aantal 'Milieubeschermingsgebieden voor grondwater' aangewezen waar extra aandacht voor de bodem en grondwaterkwaliteit is geregeld. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn er aanvullende regels opgesteld in de Provinciale Milieuverordening 2021 van de provincie Zuid-Holland, om het grondwater te beschermen. Per 1 januari gelden hier de regels conform de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Afhankelijk van de betrokken zone geldt een lichter of zwaarder beschermingsregime. Een document waarin voorschriften voor het werken in een milieubeschermingsgebied zijn opgenomen (inclusief een kaart van de milieubeschermingsgebieden binnen ons voorzieningsgebied) is bijgevoegd.

Tot slot

Graag willen wij u vragen ons op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Indien u vragen heeft, dan kunt u ons een e-mail sturen. Ons e-mailadres is 

Met vriendelijke groet,
Oasen

4.5.1 Gemeentelijke reactie

- *Zorgplicht en milieubeschermingsgebied*

Voor het vigerende bestemmingsplan zijn in het verleden geen regels opgenomen m.b.t. een boringsvrije zone of een grondwaterbeschermingsgebied. Er zullen alsnog gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan worden opgenomen. In afstemming met het drinkwaterleidingbedrijf en provincie worden deze opgesteld.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot aanvulling van het bestemmingsplan. De regels en de verbeelding zullen worden aangevuld met een gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en een gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone'. Het bestemmingsplan zal in de regels onder afd. 3.7 worden aangevuld.

De zienswijze gegrond verklaren en daarmee de regels en verbeelding aanpassen met betrekking tot de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone'.

5. 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, naast de wijzigingen voortvloeiend uit de ingediende zienswijzen, ook alle overige wijzigingen en aanvullingen beschreven.

5.1 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.

Betreft	Toelichting
Algemeen	Door de gehele toelichting heen is het stuk aangepast op de gevolgen die het ingaan van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft op dit bestemmingsplan. Daarmee welke wetgeving en processen zijn gevolgd als gevolg hiervan.
2.2.3	Toevoegen van paragraaf 'Bedrijfspercelen'. 2 bedrijfspercelen zullen geconserveerd worden opgenomen met de bestemming 'bedrijf' i.v.m. het ontbreken van een anterieure overeenkomst met de grondeigenaren.
3.2.1	Toevoegen van paragraaf 'Bestemming Bedrijf en wijziging naar Woongebied – Noordoevers' 2 bedrijfspercelen zullen geconserveerd worden opgenomen met de bestemming 'bedrijf'. Over de bestemming 'bedrijf' zal een aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' worden geplaatst. Hiermee kunnen burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden onder voorwaarden wijzigen in de functie 'Woongebied – Noordoevers' met de aanduiding 'overige zone - woonveld 5' teneinde de ontwikkeling van deze gronden als onderdeel van Noordoevers mogelijk te maken,
4.2	Aanvulling paragraaf 'Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal'
4.3	Aanvulling paragraaf 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' Paragraaf is aangevuld met een verwijzing naar de binnengekomen zienswijzen en vooroverlegreacties.
5.2.3	Aanvullen met een uitwerking m.b.t. compensatie bedrijventerrein. Naar aanleiding van vooroverlegreactie van de Provincie Zuid-Holland.
5.2.3	Aanvullen met een uitwerking m.b.t. grondwaterbeschermingsgebied. Naar aanleiding van vooroverlegreactie van het drinkwaterbedrijf.
6.3.3	Toevoegen van de mobiliteitsparagraaf. Naar aanleiding van vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat en buurgemeente
6.4.3	Met het toevoegen van de mobiliteitsparagraaf schuift de conclusie (6.3.3) op naar 6.4.3 en zal worden aangevuld.
6.5.3	Aanvullen conclusie van onderdeel 'Bodem' Naar aanleiding van zienswijze een aanvulling met betrekking tot de manier waarop wordt omgegaan met de bodemkwaliteit en de aanwezige leeflaag.
6.10	Onderdeel 'Ecologie' Toevoegen uitwerking van het aanvullende onderzoek flora & fauna.
6.13	Onderdeel 'Bedrijven en milieuzonering' Met de conservering van 2 bedrijfspercelen met de bestemming 'bedrijf', is dit onderdeel hierop aangepast.

5.2 Wijzigingen Regels

Betreft	Toelichting
Art. 1	Aanvullende begrippen
Art. 28 & 29	Toevoegen gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'
Art. 30 & 31	Toevoegen gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone'

Art. 41	Toevoegen artikel m.b.t. bouwactiviteiten binnen milieuzone; 2 bedrijfsspercelen zullen geconserveerd worden opgenomen met de bestemming 'bedrijf' i.v.m. het ontbreken van een anterieure overeenkomst met de grondeigenaren. Deze bestemming geeft beperkingen aan de bestemming 'woongebied – Noordoevers' met de gebiedsaanduiding 'overige zone - woonveld 5'. Via dit artikel kan hier onderbouwd van worden afgeweken.
Art. 45	Toevoegen bestemming 'Bedrijf' 2 bedrijfsspercelen zullen geconserveerd worden opgenomen met de bestemming 'bedrijf' i.v.m. het ontbreken van een anterieure overeenkomst met de grondeigenaren.
Art. 49	Toevoegen wijzigingsbevoegdheid Over de bestemming 'bedrijf' zal een aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' worden geplaatst. Hiermee kunnen burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden onder voorwaarden wijzigen in de functie 'Woongebied – Noordoevers' met de aanduiding 'overige zone - woonveld 5' teneinde de ontwikkeling van deze gronden als onderdeel van Noordoevers mogelijk te maken,

5.3 Wijziging Verbeelding

Betreft	Toelichting
	Toevoegen bestemming 'Bedrijf' met bijbehorende functieaanduidingen.
	Toevoegen gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'
	Toevoegen gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone'
	Toevoegen gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied'
	Toevoegen gebiedsaanduiding 'milieuzone – bedrijf'

5.4 Wijziging Bijlagen bij de toelichting

Betreft	Toelichting
	Aanvullend onderzoek flora & fauna
	Stikstofonderzoek is geactualiseerd

5.5 Wijziging Bijlagen bij de regels

Betreft	Toelichting
	Toevoegen Staat van bedrijven Bedrijventerrein

5.6 Wijziging beleidsregels

Betreft	Toelichting
	Laatste versie van het 'Beeldkwaliteitsplan Noordoevers' De beleidsregel is alleen op details aangepast, zoals kennelijke verschrijvingen, kleine aanvullingen en grammaticale wijzigingen voor zover niet van wezenlijk belang voor de inhoud.