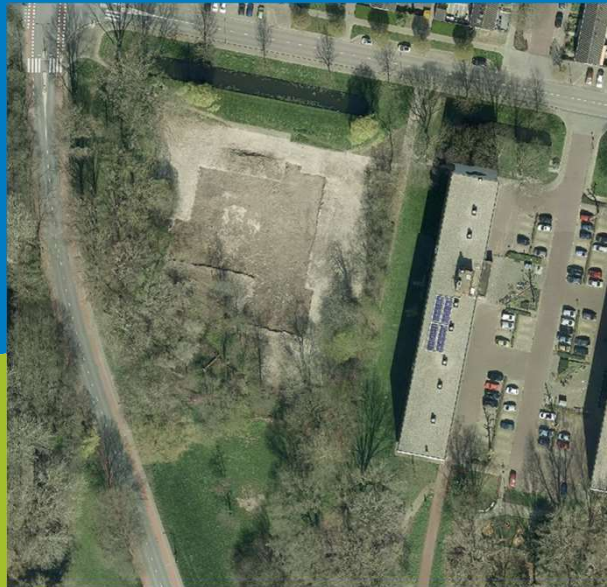


Marktinformatiebijeenkomst Gronduitgifte Buizerdstraat

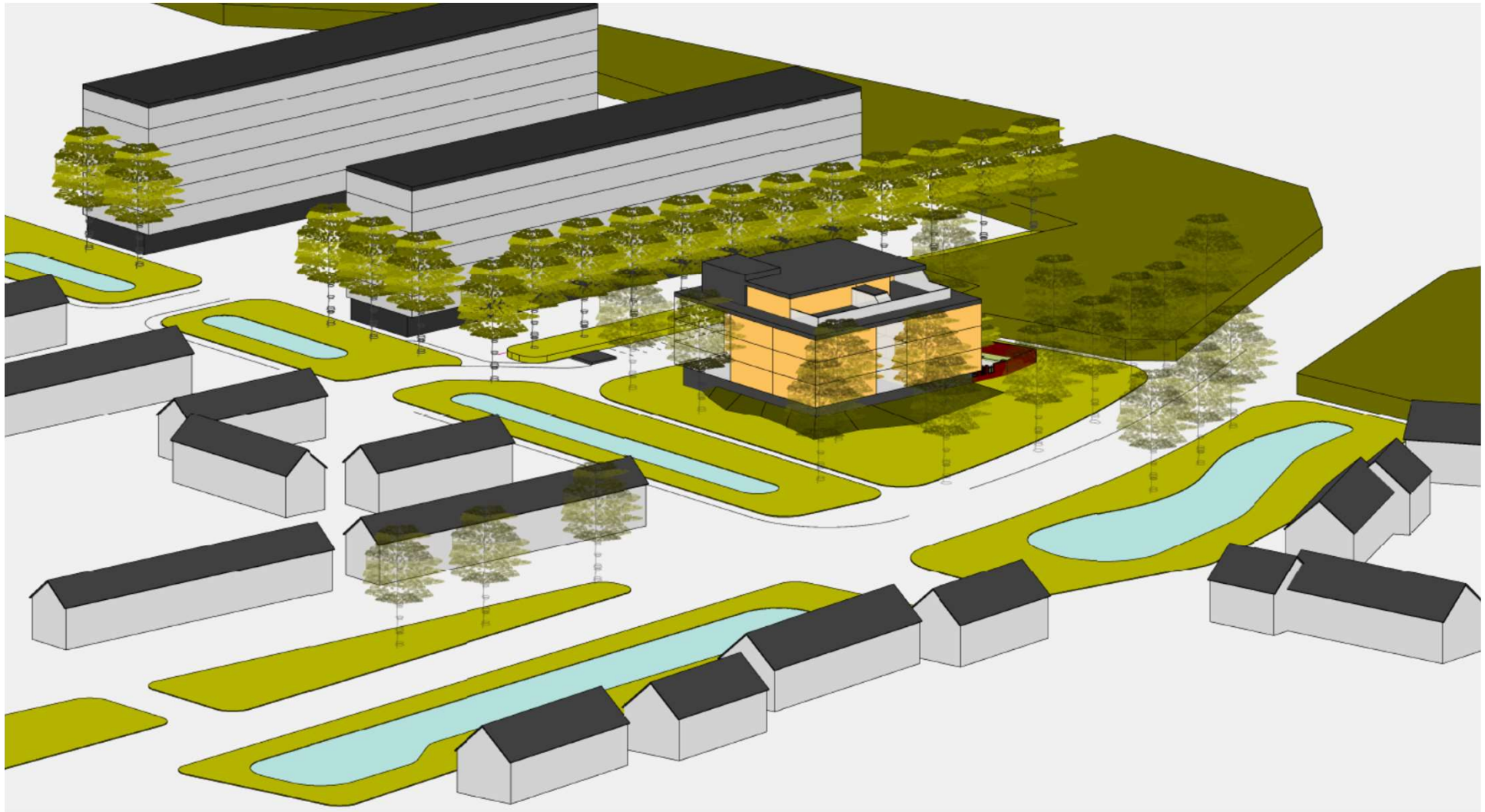




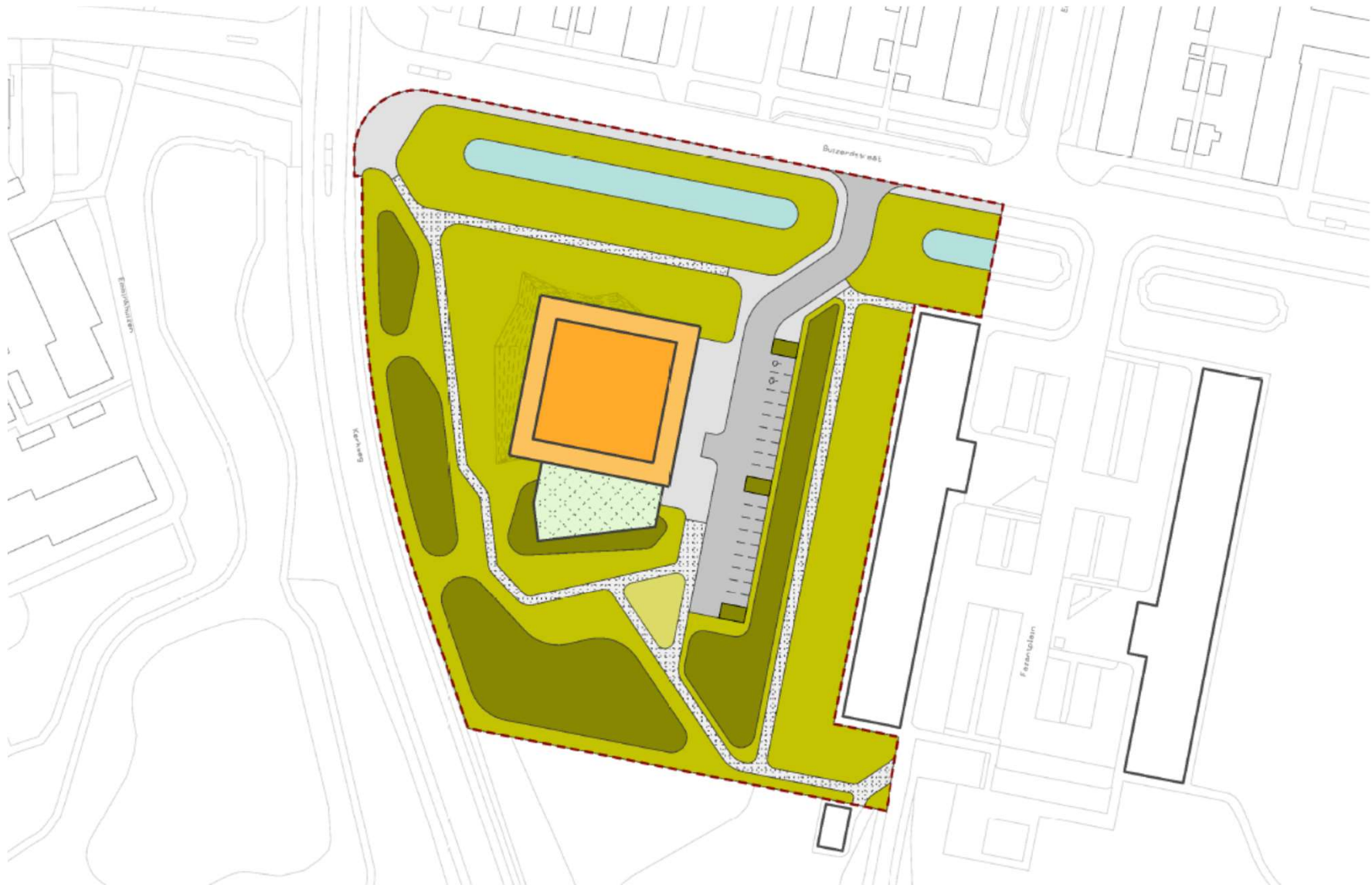
Agenda

- Welkom
 - Stedenbouw
 - RO/Bestemmingsplan
 - Geluid
 - Openbare ruimte
 - Planning
 - Proces aanbesteding
- 

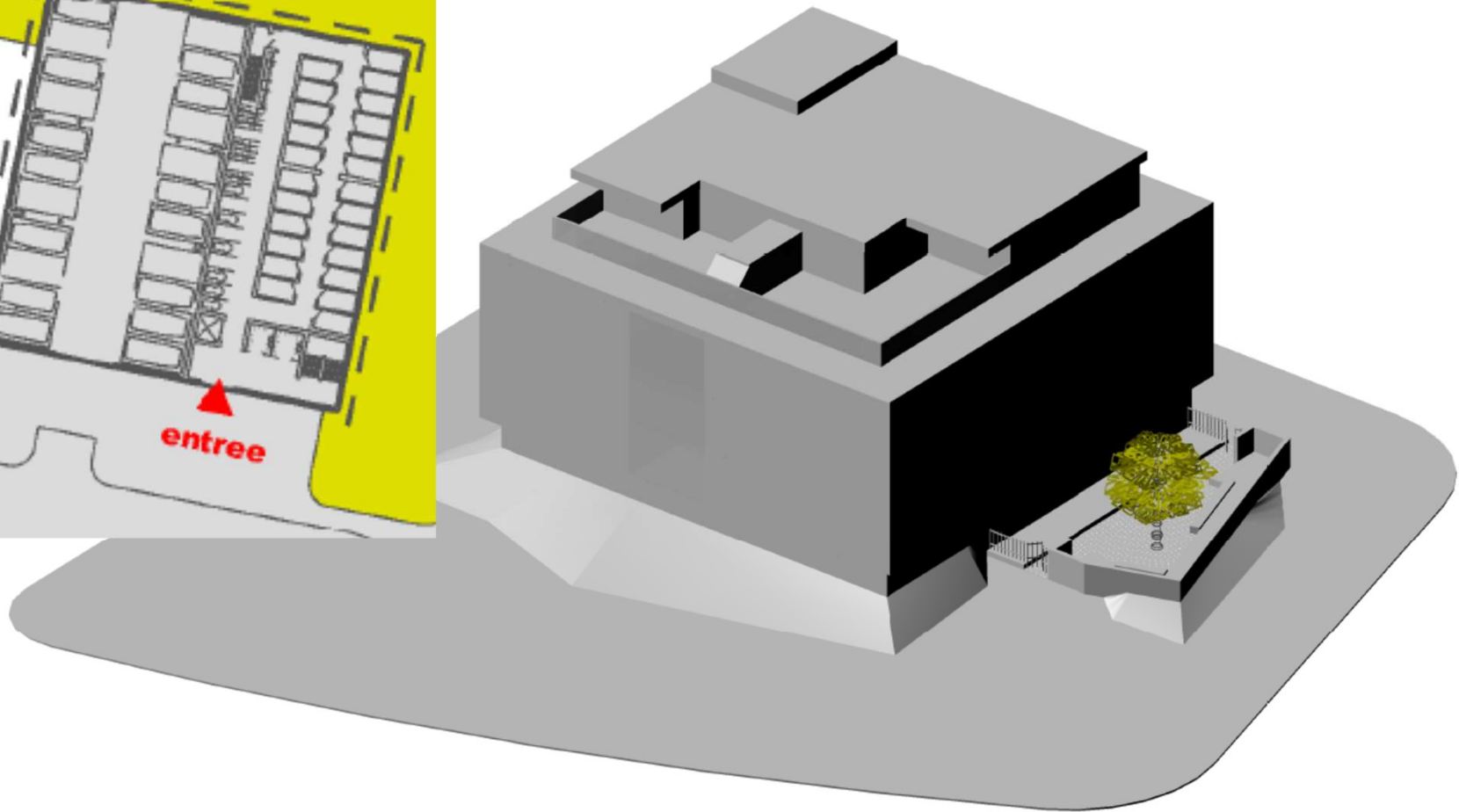
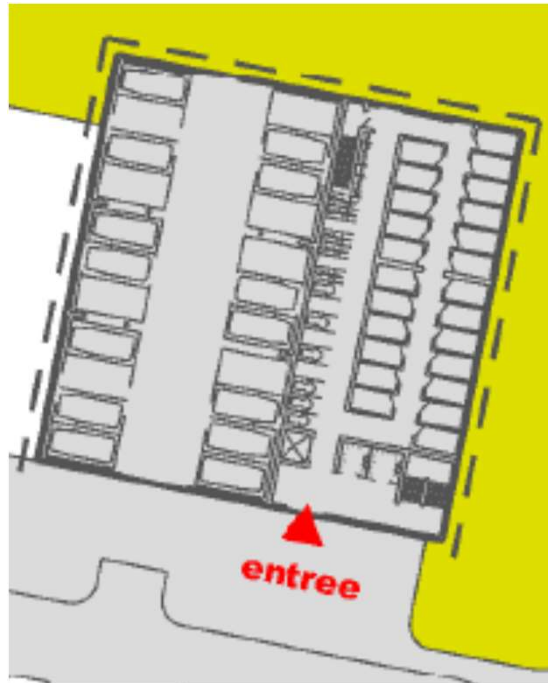
Stedenbouw



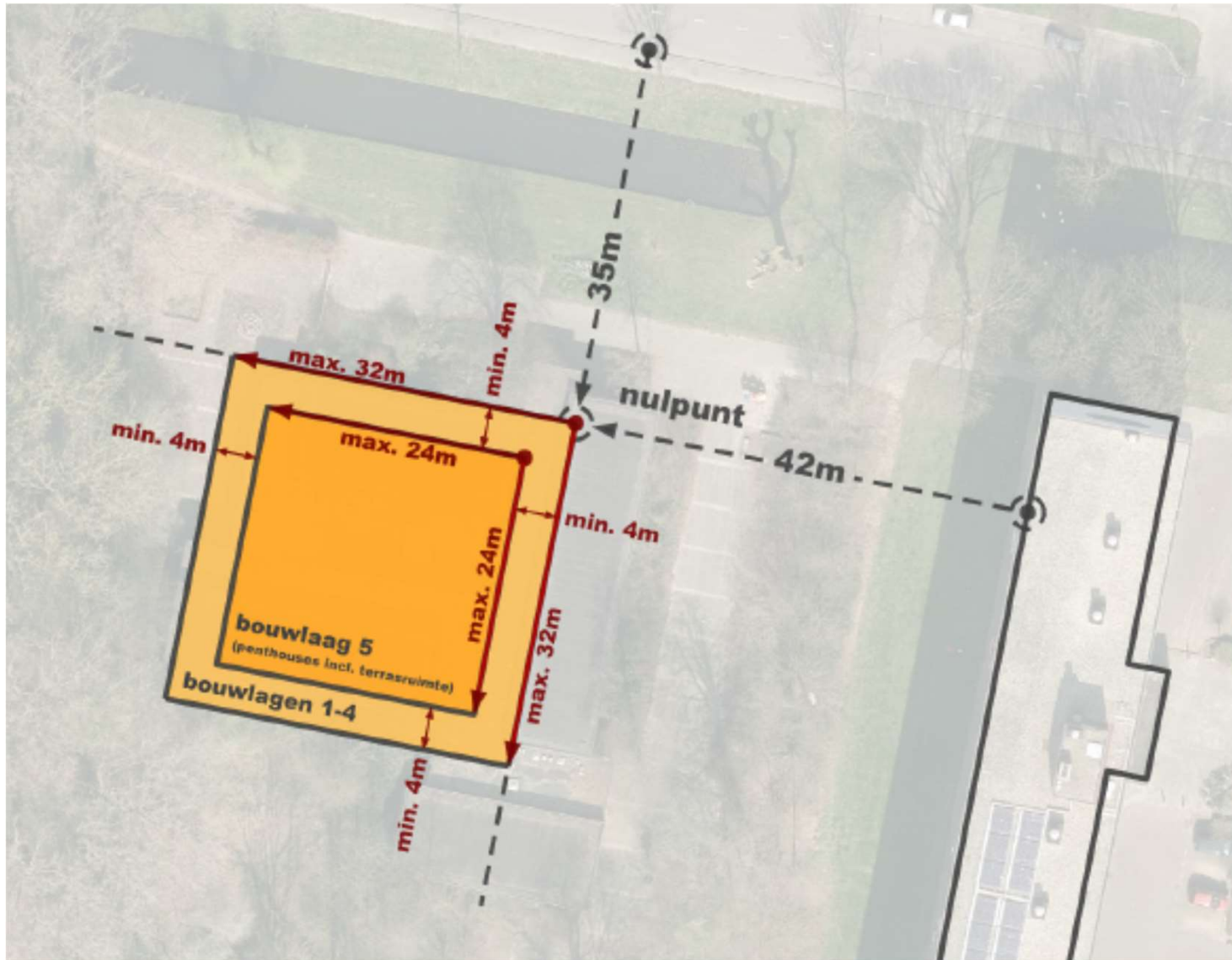
Stedenbouw



Stedenbouw



Stedenbouw





BESTEMMINGEN

G	Groen
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
W	Wonen
WR-A1	Waarde - Archeologie 1

AANDUIDINGEN

	geluidzone - industrie
	specifieke vorm van wonen - geluidluwe buitenruimte
	bouwvlak
	gestapeld
	maximum aantal wooneenheden
	maximum bouwhoogte (m)
	gevellijn

VERKLARING



Ondergrond
(gegevens BGT en DKK, dd. 03-06-2019)

Gemeente Zwijndrecht

Bestemmingsplan Buizerdstraat 8 Zwijndrecht
Ontwern

RO/Bestemmingsplan

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- c. bij de bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verhardingen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, waarbij geldt dat de noord- en oostgevel dienen te worden gesitueerd in de delen van de bouwgrans die voorzien zijn van de aanduiding 'gevellijn';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', is maximaal het aangegeven aantal wooneenheden toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan, waarbij geldt dat:
 1. op de begane grond geen woningen zijn toegestaan, met dien verstande dat op de begane grond wel bij woningen behorende bergingen, toegangen en parkeervoorzieningen zijn toegestaan;
 2. de gebruiksooppervlakte van een woning minimaal 90 m² dient te bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- e. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidluwe buitenruimte';

- b. het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt niet meer dan 160 m²;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2 meter mag bedragen;
- b. tuinmuren ten behoeve van een geluidluwe buitenruimte, 3 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Algemeen

- a. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- b. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van internetwinkels in categorie 2.

5.3.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in samenhang met wonen als bedoeld in lid 5.1 sub b wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. het vloeroppervlak dat in gebruik is voor een aan-huis-verbonden beroep en bedrijf maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning bedraagt, tot een maximum oppervlak van 50 m²;
- b. ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep en bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;

RO/Bestemmingsplan

- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf met dien verstande dat voor een internetwinkel aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
 - 1. op de bij het desbetreffende pand behorende gronden mag geen buitenopslag ten behoeve van de internetwinkel plaatsvinden;
 - 2. er mag geen sprake zijn van detailhandel in volumineuze goederen;
 - 3. verkoop en transactie geschiedt hoofdzakelijk via internet;
- e. de activiteit uitsluitend mag worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
- f. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. er uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten behorende tot milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- h. er geen bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- i. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan.

5.3.3 Parkeren/parkeernormen

Bij het verwezenlijken van respectievelijk het gebruiken van gronden in overeenstemming met de bestemming 'Wonen' respectievelijk de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van lid 5.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' op de begane grond minimaal 1 parkeerplaats per woning dient te worden gerealiseerd.

5.3.4 Geluidluwe buitenruimte

Het gebruik van woningen is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geluidluwe buitenruimte' een geluidluwe buitenruimte is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Afwijken van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.3.2 voor het toestaan van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- b. ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd internetwinkels van categorie 2 en beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- g. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- i. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- j. de activiteit uitsluitend wordt uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning.

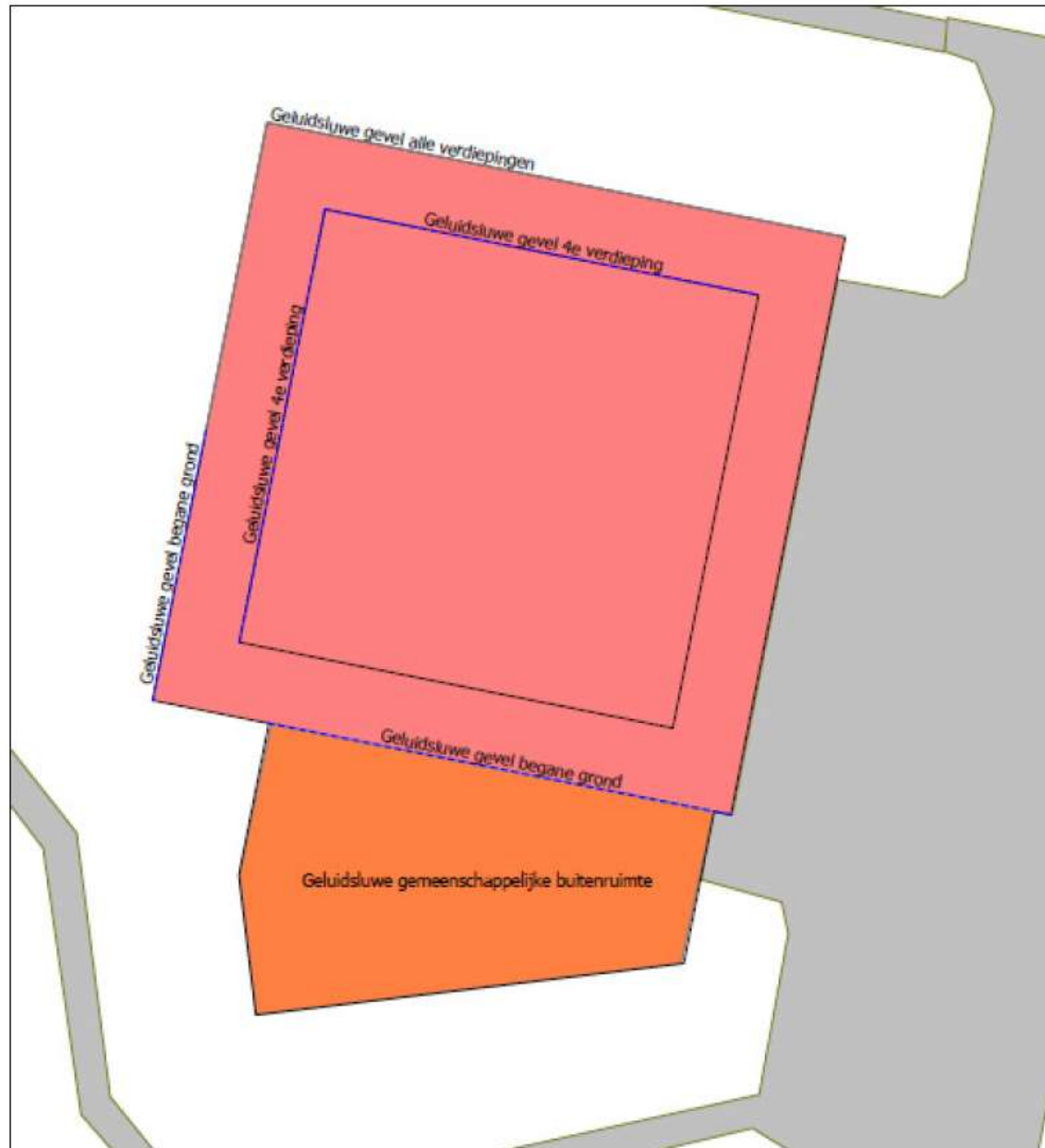
RO/Omgevingsfactoren

- Wet bodembescherming -> grond is niet verontreinigd
- Besluit bodemkwaliteit -> boven- en ondergrond worden beoordeeld als 'altijd toepasbaar'
- PFAS -> geen overschrijding toetswaarde 'direct gebruik van groundwater als drinkwater'
- Lage archeologische verwachting -> geen onderzoek nodig
- Quicksan flora en fauna – geen overtreding verwacht Wet natuurbescherming
- Aeriusberekening uitgevoerd -> geen stikstofdepositie
- Geen belemmeringen voor omliggende bedrijvigheid -> woningen op kortere afstand
- Ligging in invloedsgebied -> echter geen verhoging groepsrisico of ligging in plaatsgebonden risicocontour
- Verhard oppervlak neemt af -> geen watercompensatie nodig
- Hogere waarden verleend wegverkeerslawaaï/industrielawaai

Rekenmodel geluid (weg/industrie)



Resultaten geluid



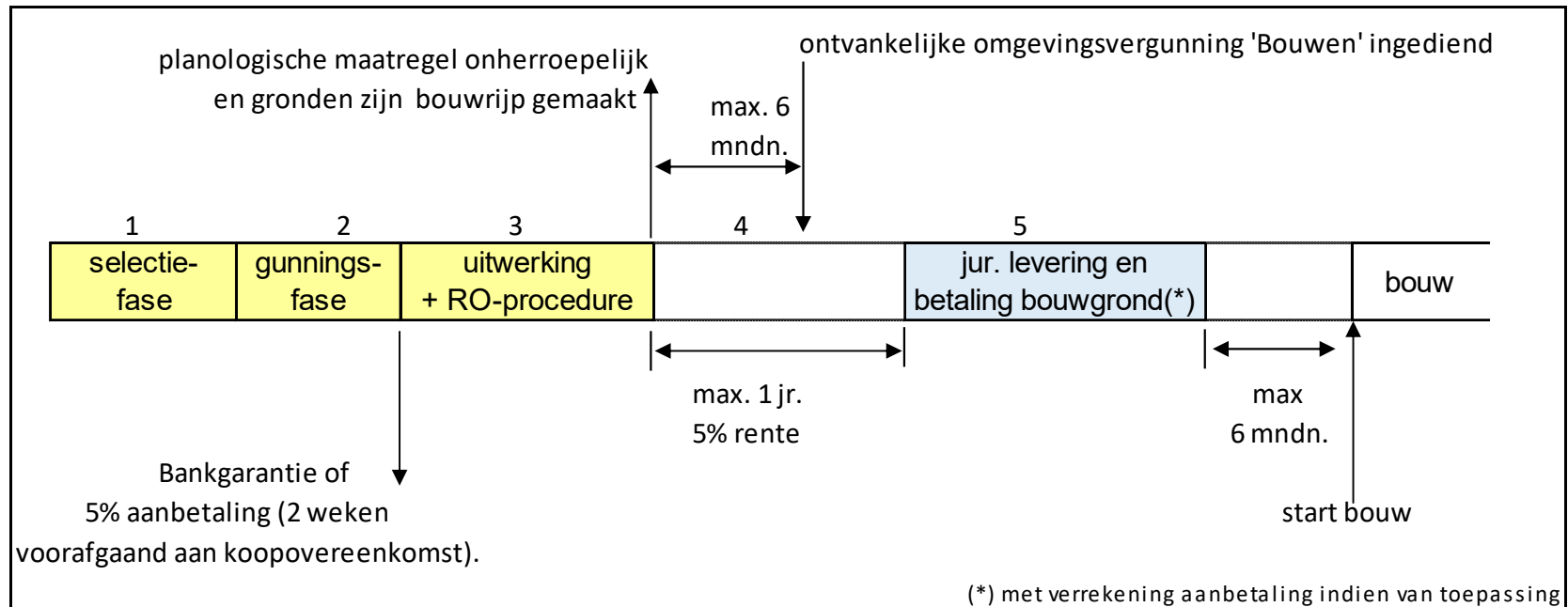
Figuur 2 : Ligging geluidsluwe gevels en gemeenschappelijke geluidsluwe buitenruimte.





Planning

Buizerdstraat



Aanbestedingsproces

- 2 fasen: selectiefase – gunningfase (max 5)
- UEA- uitsluitingsgronden
 - Attentiepunt: correcte rechtsgeldige ondertekening
- Minimumeisen
 - beroepsbevoegdheid
 - verzekering
 - voldoen aan kerncompetenties
- Selectie criterium: visie
- Gunning criterium: hoogste prijs
- Plan getoetst op voldoen aan de minimumeisen

Aanbestedingsproces

- Belangrijke data selectiefase:
 - Einde vragenronde 1: 23 januari 2020 12.30
 - Publicatie NvI 1: 30 januari 2020
- Indienen verzoek tot deelname incl. visie sluit
13 februari 2020 11.30

Aanbestedingsproces

- Belangrijke data gunningfase:
 - Aanvragen GPR uiterlijk 5 maart 2020
 - Einde vragenronde 2: 12 maart 2020 11.30
 - Publicatie NvI 2: 19 maart 2020
- Indienen inschrijvingen sluit 2 april 2020 11.30



Dank voor uw aandacht!

