



Memo Stedenbouw

Aan:  J
Betreft: Zweth 2 nieuwbouw van bedrijfsunits
Datum: 28 augustus 2025
Contact:  J
Team: Projecten Leefomgeving, Stedenbouw

Het plan

Het slopen van het kantoorpand en het realiseren van bedrijfsunits.
Het plan past niet binnen het omgevingsplan (bestemmingsplan Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost) vanwege een overschrijding van de maximum bebouwingspercentage terrein.

Figuur 1. Situatietekening van nieuwe situatie, bron: AGB Van Dijk.



Situatie 1:800

ADRES:

Zweth 2
2991 LH Barendrecht

KADASTRALE GEGEVENS:

Gemeente BRD00, Barendrecht
Sectie D
Nummer 7715

Bron kavelskizze: Cadastre, downloaddatum 14-07-2025.
Kavelskizze is het werk te controleren. Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden m.b.t. afmetingen i.o.v. de werktekening.

OPPERVLAKTE OVERZICHT:

Kavel oppervlakte:	6.814m ²
Bebouwd oppervlakte:	2.480m ²
BVO totaal:	5.650m ²
Bestaande grond:	2.480m ²
Te versterken:	690m ²
FSI	0,83
Bebouwingspercentage	36%

PARKEERNORM

Beleidsregel Parkeernormen gemeente Barendrecht

Bedrijfsverzamelgebouw rest bebouwde kom
min. 2,8pp/100m² BVO
min.pp.: $2,8 \times (5.650 / 100) = 113,0pp$

Parkeerplaatsen vereist: 113pp
Parkeerplaatsen aanwezig: 123pp

BESTEMMINGSPLAN

Functieaanduiding: Bedrijven - tm 4.2 | Kantoor
Max. bouwhoogte: 15m
Max. bebouwings-% terrein: 40%
Afstand tot zijdelingse- & achter perceelsgrens: 3m*

* in bestaande situatie wordt tegen de erfgrens gebouwd;
afgegraven naar nieuwe situatie

2025-0177

2025-08-05

Nieuwbouw Layers Zweth 2 te Barendrecht | Parkeerdek 7400+P



AGB
VAN
DIJK

De locatie

Het perceel is onderdeel van het bedrijventerrein Oost. Het ligt aan de Zweth met de voorzijde, de achterzijde is zichtbaar vanaf de rondweg van Barendrecht die hier Dierensteinweg heet.

Direct achter het perceel ligt een openbaar fietspad die onder het viaduct door gaat. In de omgeving langs de Donk worden op dit moment veel kleine bedrijfsunits zoals uit dit plan gerealiseerd.

Kader

Voor de beoordeling is de Nota Afwijkingsregels van toepassing. Onder de algemene toetsingscriteria staat het beoordelingskader. Voor deze beoordeling is Ruimtelijke samenhang, Stedenbouwkundige en landschappelijke context, Precedentwerking en Welstand van belang. Voor het bedrijventerrein Oost is in 2008 een gebiedsvisie en beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Beoordeling/advies

Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige en landschappelijke context

De nota stelt dat het omgevingsplan/bestemmingsplan maatgevend moet blijven. Het te veel aan bebouwing lost geen ruimtelijk of milieu hygiënisch knelpunt op. De schaal van de panden wijzigt van middelgrote panden naar kleine panden. Dit is stedenbouwkundig ongewenst vanwege de uitstraling naar de rondweg en de Zweth.

De vraag is of in het gebruik de parkeerplaatsen direct voor de panden een conflict opleveren met bijvoorbeeld garagedeuren.

Er wordt direct op de erfgrans gebouwd bij de watergang (unit 15-19). Dit is ongewenst. Er is geen reden om af te wijken van deze regel.

Er is vanuit ruimtelijke samenhang geen reden voor een afwijking op het omgevingsplan.

Precedentwerking

Een nieuwe invulling moet aansluiten bij de bestaande situatie. Dat doet dit niet, want er wordt meer bebouwing geplaatst dan toegestaan. Deze situatie komt vaak voor, want deze situatie komt voor bij ieder uit te geven kavel op een bedrijventerrein. Hier toestaan zou elders voor problemen kunnen zorgen. Dit is ongewenst.

Er is vanuit precedentwerking geen reden voor een afwijking op het omgevingsplan.

Welstand

In de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan (BKP) voor bedrijventerrein oost zijn de welstandsregels verder uitgewerkt voor dit gebied. Het plan ligt in zone 2A: Dierenstein. Onder schaalgrootte staat dat er een mix mogelijk is van kleinschalige tot middelgrote bedrijfshallen en kantoorblokken. Er dient een onderscheid in representatieve bebouwing te komen. Dit is niet duidelijk te beoordelen in de aangeleverde tekeningen. De oriëntatie van de panden wijken af van de criteria uit het BKP. Deze zijn namelijk niet gericht op de openbare ruimte. Dit komt in elk geval niet naar voren uit de tekening.

In de welstandsnota is dit perceel onderdeel van gebied 18. Voor de stedenbouwkundige beoordeling zijn de criteria onder Ligging in de omgeving relevant. Dit perceel ligt op de rand van het bedrijventerrein en verdient extra aandacht. Deze is in het plan nog niet meegenomen. De collectieve tuin schermt een deel van het pand af. De bebouwing is niet georiënteerd op de straat. De rooilijn van de naastgelegen panden wordt opgepakt wat aansluit bij het criterium.



Pagina 3 van 3

Onder massa en vorm van het gebouw staat dat de gebouwen zich dienen te voegen naar de stedenbouwkundige opbouw van bebouwingskarakteristiek van de omgeving.

Is het mogelijk om de panden een kwartslag te draaien waardoor langere gevels ontstaan langs de Dierensteinweg en de Zweth? Hierdoor kan het plan beter aansluiten op de omgeving.

Het plan sluit waarschijnlijk nog niet goed aan op de welstandscriteria die stedenbouwkundig relevant zijn. Dit is op dit moment niet te beoordelen vanwege het ontbreken van de juiste tekeningen.

Conclusie

Het plan is onvolledig. Er ontbreken geveltekeningen of 3d impressies.

Op dit moment is er geen reden om af te wijken van het omgevingsplan/bestemmingsplan. Er wordt geen reden aangedragen of het gewenste programma een ruimtelijke probleem oplost. Tevens is de oriëntatie van de panden niet in lijn met de omgeving en is het precedent ongewenst.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen