

Raadsvoorstel en -besluit

2024-0037692

Robert Kreukniet

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

26/04/24

Bijlage 1 Toelichting bestemmingsplan

Verbrede reikwijdte Noordoevers

Vaststelling bestemmingsplan verbrede reikwijdte Noordoevers en Beeldkwaliteitsplan

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro), Artikel 7c en 7ah Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Bu Chw) en Artikel 110a Wet geluidhinder te besluiten:

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording daarvan zoals aangegeven in de zienswijzennota, opgenomen als bijlage 4 van dit raadsvoorstel;
2. de digitale versie van het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht' met het identificatienummer NL.IMRO.0642.bp04noordoevers-3001 en de onderliggende digitale ondergrond met dezelfde bestandsnaam gewijzigd vast te stellen;
3. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht', zoals opgenomen in bijlage 3 van dit raadsvoorstel, gewijzigd vast te stellen;
4. de beleidsregel 'beeldkwaliteitsplan Noordoevers Zwijndrecht' en de beleidsregel 'Duurzaamheid', zoals opgenomen in bijlage 5 en 6 vast te stellen;
5. de Welstandsnota Zwijndrecht 2013 aan te vullen met de beleidsregel 'beeldkwaliteitsplan Noordoevers Zwijndrecht', zoals opgenomen als bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan;
6. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
7. de vaststelling van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
8. in te stemmen met de vormvrije MER-beoordeling en te concluderen, dat geen uitgebreid m.e.r.-rapport hoeft te worden opgesteld;

De secretaris,



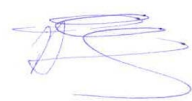
De burgemeester,



Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 18 juni 2024

***Vaststelling bestemmingsplan verbrede reikwijdte Noordoevers en
Beeldkwaliteitsplan***

De griffier,



De voorzitter,



Toelichting

Inleiding

Op 8 december 2020 is de Omgevingsvisie Zwijndrecht vastgesteld. In de omgevingsvisie heeft de gemeente haar toekomstvisie vastgelegd en zijn sectorale gemeentelijke visies gebundeld tot één integraal visiedocument, waarin het gaat om de samenhang tussen ruimtelijke, economische en sociale componenten. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Woongebieden Noord' en is aangewezen als locatie voor de transformatie tot woningbouw.

Met uw raadsprogramma 'Krachtig Zwijndrecht 2.0' heeft u opnieuw ingezet op een kwalitatieve verbetering van Zwijndrecht en het werken aan een evenwicht in de bevolkingssamenstelling. De woningvoorraad in de gemeente Zwijndrecht en de regio Drechtsteden wordt gekenmerkt door een relatief groot aandeel goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen. Regionaal zijn afspraken gemaakt om deze scheefgroei recht te trekken.

Het plan

Noordoevers ligt buitendijks tussen de Ringdijk en de Strooppot. Door de unieke ligging van het plangebied aan de rivier en nabij het drierivierenpunt, leent het zich bij uitstek voor de realisatie van woningen in het middeldure en dure segment. Hierdoor kan Noordoevers een belangrijke bijdrage leveren aan de uitvoering van de regionale groeiagenda, zowel kwalitatief als kwantitatief en wordt er gestreefd naar een beter evenwicht in de gemeentelijke woningvoorraad.

In Noordoevers worden maximaal 405 woningen gebouwd, in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen (maximaal 40%). De waterkant wordt publiek toegankelijk. Hierdoor ontstaat voor de inwoners van Zwijndrecht én voor de nieuwe bewoners van Noordoevers een aantrekkelijk groen gebied. Het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht' is opgesteld om de ontwikkeling van Noordoevers tot woongebied mogelijk te maken. Hieronder worden in hoofdlijnen de verschillende planologische wijzigingen ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan 'Ringdijk' en het ontwerpbestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht' toegelicht:

- Directe ontwikkelmogelijkheden (gebouwen)

In de voorbereiding op dit bestemmingsplan is vanuit diverse scenario's toegewerkt naar een breed gedragen voorkeursmodel, dat nader is getest en uitgewerkt in de Ontwikkelvisie Noordoevers Getijdenpark januari 2022. Dit heeft geresulteerd tot de optimalisatie van de wens om woningen toe te voegen in een groene omgeving met een relatie tot het getijdenpark. En heeft geleid tot 5 woonvelden met ieder een eigen sfeer en uitstraling, gescheiden door hoogwaardig ingerichte groene doorzichten welke de relatie tussen dijk en rivier vormgeven.

- Wijzigingsbevoegdheden (gebouwen)

Voor een 2-tal bedrijfspercelen zijn nog geen anterieure overeenkomsten opgesteld met de eigenaren en daarmee is het kostenverhaal nog niet geregeld. Om de voortgang van het proces om tot een vastgesteld bestemmingsplan te komen niet te belemmeren, is hier het ontwerpbestemmingsplan op aangepast. Voor deze bedrijfspercelen geldt in voorliggend bestemmingsplan de conserverende bestemming 'bedrijf' (paars gekleurd in de 'verbeelding' bijlage 3), waarbij een wijzigingsbevoegdheid (ontwikkelmogelijkheid) is opgenomen.

Zodra overeenstemming is bereikt over de anterieure overeenkomst, stelt deze wijzigingsbevoegdheid het college van burgemeester en wethouders in staat de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen in 'Woongebied -Noordoevers'. En daarmee de ontwikkeling van woningbouw ook voor dat deel van het plan mogelijk te maken. Het gaat hierbij om de volgende kavels:

- ringdijk 6 en 8 (kavel sectie A, nummer 6058)
- ringdijk 10 (kavel sectie A, nummer 3602)

Vaststelling bestemmingsplan verbrede reikwijdte Noordoevers en Beeldkwaliteitsplan

- Milieuzone ten behoeve van waterwingebied

In het huidige bestemmingsplan 'Ringdijk' en het ontwerpbestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht' ontbraken de milieuzone 'grondwaterbeschermingsgebied' en de milieuzone 'boringsvrije zone'. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een waterwingebied. Het waterwingebied ligt voor een klein deel binnen de grens van dit bestemmingsplan.

De provincie is bevoegd gezag voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in grondwaterbeschermingsgebieden. De regels voor de bescherming van grondwaterbeschermingsgebieden zijn opgenomen in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Deze regels hoeven niet overgenomen te worden in het bestemmingsplan. Echter omdat het bestemmingsplan een signalerende werking kan hebben, zijn het waterwingebied, de grondwaterbeschermingszone en de boringsvrije zone wel opgenomen op de verbeelding. In de planregels is voor de grondwaterbeschermingszone en de boringsvrije zone een verwijzing opgenomen naar de regels van de provinciale omgevingsverordening.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herziening van het onderliggende bestemmingsplan en hiertoe zijn de afgelopen periode onderzoeken uitgevoerd op het gebied van mobiliteit, geluid, lucht, bodem, water, flora en fauna, archeologie en externe veiligheid. Hiermee samenhangend is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat randvoorwaarden bevat voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het woongebied Noordoevers. Er wordt in weergegeven aan welke visuele kwaliteitseisen de openbare ruimte en bebouwing zal moeten voldoen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gezamenlijk met het bestemmingsplan vastgesteld.

Eerdere besluitvorming

- | | | |
|----------------|---|-----------------------|
| • 2019-15445 | Beëindiging samenwerking project Noordoevers | Raad 26 april 2019 |
| • 2019-15572 | Vorbereidingen Noordoevers | Raad 25 juni 2019 |
| • 2020-15983 | Nota van Uitgangspunten Noordoevers | Raad 8 september 2020 |
| • 2021-0067031 | Kredietaanvraag project Noordoevers Zwijndrecht | Raad 29 juni 2021 |
| • 2022-0119138 | Noordoevers kredietaanvraag definitiefase | Raad 11 oktober 2022 |
| • 2023-0129392 | Noordoevers kredietaanvraag definitiefase vervolg | Raad 10 oktober 2023 |
| • 2023-0165285 | Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan 2023 | College 5 december |
| • 2024-0019248 | GreX Noordoevers-Gemeentewerf | Raad 4 juni 2024 |

Beoogd effect

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht'. Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor de woningbouwontwikkeling van Noordoevers.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn weergegeven en van een reactie voorzien in de zienswijzennota.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 6 zienswijzen en 5 vooroverlegreacties ingekomen. Alle zienswijzen en vooroverlegreacties zijn binnen de termijn ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

Geadviseerd wordt om van de zienswijze 2, 3, en 4 ongegrond en zienswijze 1 en 6 (gedeeltelijk) gegrond te verklaren. Zienswijze 5 is ingetrokken. Van de zienswijzen van de overlegpartners wordt geadviseerd de zienswijze van de provincie, Rijkswaterstaat, gemeente Hendrik-Ido-Ambacht en Oasen (gedeeltelijk) gegrond te verklaren. Als gevolg daarvan wordt het bestemmingsplan aangepast

Vaststelling bestemmingsplan verbrede reikwijdte Noordoevers en Beeldkwaliteitsplan

of aangevuld zoals is beschreven in de notitie. Ambtshalve bestaat er tevens aanleiding het bestemmingsplan op een aantal onderdelen te wijzigen.

De meest ingrijpende wijzigingen zijn:

- Het toevoegen van de bestemming 'bedrijf' ter plaatse van 2 bedrijfspercelen, met daarbij de aanduiding wetgevingzone – wijzigingsgebied' en een omringde 'milieuzone – bedrijf'.
- Het toevoegen van het nog ontbrekende aanvullende onderzoek flora & fauna. (deze was nog niet afgerond bij het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan)
- Het toevoegen van de milieuzones ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone.

Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen, de vooroverlegreacties en de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 4 Zienswijzennota.

2.1 De ontwikkeling geeft uitvoering aan het raadsprogramma 'krachtig Zwijndrecht 2.0'

In het raadsprogramma zijn o.a. de volgende doelstellingen geformuleerd: het verhogen van de hoeveelheid en kwaliteit van de woningen en daarmee een kwalitatieve verbetering van Zwijndrecht en het werken aan een evenwicht in de bevolkingssamenstelling. Het bestemmingsplan schept een nieuw juridisch planologisch kader en geeft invulling aan de ambities op het gebied van woningbouw en faciliteert de hiervoor benodigde wijzigingen aan de hoofdinfrastructuur.

2.2 De bevoegdheid voor bestemmingsplannen ligt bij de gemeenteraad.

De bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen ligt op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeenteraad. In artikel 1.2.4, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening is bovendien opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens kenbaar wordt gemaakt welke digitale ondergrond is gebruikt.

2.3 Een bestemmingsplan verbrede reikwijdte biedt meer mogelijkheden om complexe en langjarige gebiedsontwikkelingen, zoals Noordoevers, mogelijk te maken

Voorliggend bestemmingsplan is opgenomen in artikel 3.1 van de Regeling uitvoering Crisis- en herstel, waardoor voor dit bestemmingsplan de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet (Chw) kunnen worden aangewend. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan de gemeente als experiment onder de werking van de Chw vooruitlopen en anticiperen op de komst van de Omgevingswet. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende mogelijkheden aangewend in afwijking van of in aanvulling op de mogelijkheden van een 'traditioneel' bestemmingsplan:

- Voor het plan geldt een bredere reikwijdte dan voor 'reguliere' bestemmingsplannen, doordat niet alleen regels mogen worden gesteld met het oog op 'een goede ruimtelijke ordening', maar ook regels die strekken ten behoeve van
 - het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; en
 - het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.
- Voor het plan geldt een langere planperiode van maximaal twintig jaar.
- In het bestemmingsplan kunnen open normen worden opgenomen, waarvan de uitleg plaatsvindt aan de hand van door de gemeenteraad of het college vast te stellen beleidsregels. Voor eventuele planschade door het wegbestemmen van onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheden gelden specifieke regels voor het bepalen van de voorzienbaarheid (of

Vaststelling bestemmingsplan verbrede reikwijdte Noordoevers en Beeldkwaliteitsplan

ten tijde van de aankoop voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in de toekomst in ongunstige zin zou veranderen). In het geval van beleidsregels voor beeldkwaliteit worden de beleidsregels vastgesteld door de gemeenteraad.

- In afwijking van het bepaalde in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder kan een besluit hogere waarden onderdeel uitmaken van het plan en mag worden volstaan met minder gedetailleerd onderzoek in het kader van het besluit hogere waarden.

Aanvullend op de regels van het bestemmingsplan is het onder de verbrede reikwijdte mogelijk om meer gedetailleerde beleidsregels te stellen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ten aanzien van de beleidsregels wordt opgemerkt dat de vaststelling van de beleidsregels ruimtelijke kwaliteit een bevoegdheid is van de raad. De vaststelling van de beleidsregels inzake hogere grenswaarden zwaar geluidbelaste locaties en duurzaamheid, is een bevoegdheid van het college.

2.4 Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan niet evident onuitvoerbaar is.

De gemeenteraad krijgt bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een grote mate van vrijheid om functies aan locaties toe te kennen. In het huidige systeem van de Wro geldt dat een gemeenteraad bij het toekennen van een bestemming en het opnemen van gebruiksmogelijkheden in een bestemmingsplan moet aantonen dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. Die uitvoerbaarheidstoets zal verdwijnen, althans deze wordt anders vormgegeven (zie onderdeel 'financieel'). Bij het toekennen van één (of meer) functie(s) aan een locatie in een bestemmingsplan verbrede reikwijdte hoeft een gemeente niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook daadwerkelijk zal komen. De gemeente geeft in haar omgevingsplan enkel aan dat een functie op een zekere locatie 'kan' komen en moet enkel motiveren dat een ontwikkeling op de specifieke locatie in beginsel mogelijk is. Anders gezegd: niet evident onuitvoerbaar. In de toelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Voor het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlagen 1, 2, 3 en 9 Toelichting, Regels, Verbeelding en Bijlagen bij de toelichting.

3. Het raadsbesluit dient expliciet te vermelden dat zowel de analoge als de digitale verbeeldingen bij de vaststelling inbegrepen zijn.

Het bestemmingsplan moet op basis van de Wro langs elektronische weg worden vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt in die vorm dus ook vastgesteld. Verder bevat het bestemmingsplan twee verschijningsvormen, namelijk een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Het besluit van de gemeenteraad bestaat dus uit verschillende onderdelen en heeft betrekking op zowel de vaststelling van het digitale plan evenals de analoge versie. Het raadsbesluit dient expliciet te vermelden dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn.

4. Om sturing te geven aan beeldkwaliteit en duurzaamheidsaspecten zijn beleidsregels noodzakelijk

Meer gedetailleerde eisen en richtlijnen voor de beeldkwaliteit en duurzaamheidsaspecten zijn opgenomen in bijlage 5 beleidsregel 'beeldkwaliteitsplan Noordoevers Zwijndrecht' en bijlage 6 beleidsregel 'Duurzaamheid'. Op deze wijze kan de gemeente de omgevingsvergunningen voor nieuwbouwplannen en realisatie van de openbare ruimte specifiek en bindend toetsen.

5. Het beeldkwaliteitsplan geldt als één van de toetsende kaders voor de omgevingsvergunning.

Om de beeldkwaliteit van Noordoevers optimaal te waarborgen, gaat het beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaken van de Welstandsnota 2013. Op deze wijze kan de gemeente de omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen en realisatie van de openbare ruimte toetsen

Vaststelling bestemmingsplan verbrede reikwijdte Noordoevers en Beeldkwaliteitsplan

aan het beeldkwaliteitsplan. De welstandsnota is een beleidsdocument dat op detailniveau kan worden aangevuld en aangepast. Voor tussentijdse wijzigingen op detailniveau is besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders afdoende. In dit geval heeft het beeldkwaliteitsplan betrekking op een hele woonwijk. Dit overstijgt het detailniveau, waardoor de vaststelling van bijlage 5 beleidsregel 'Beeldkwaliteitsplan Noordoevers' de bevoegdheid is van de raad.

6. Kostenverhaal is verplicht

In artikel 6.12 lid 2 Wro staat dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Dit kan de raad onder andere doen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. In het vaststellingsbesluit moet dit expliciet vermeld staan. In de financiële paragraaf is onderbouwd waarom in dit geval het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied is, op basis van de huidige marktinzichten en de hiervoor beschreven aanpak, economisch uitvoerbaar. Er is op dit moment geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

7. Vanuit een efficiënte besluitvorming wordt geadviseerd om de wijzigingsbevoegdheden voort te kunnen zetten bij inwerkingtreding van de Omgevingswet

Met de Omgevingswet komen er veel veranderingen op de gemeente af. Zo is het onder de nieuwe wet niet mogelijk wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen vast te stellen. Hierdoor komt de huidige manier waarop wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten worden toegepast te vervallen.

Krachtens artikel 2.8 en 22.1 van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad de mogelijkheid en bevoegdheid vaststelling van delen van het omgevingsplan te delegeren aan het college. Met behulp van deze regeling kan de werkwijze omtrent huidige wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten in materiële zin blijven voortbestaan. Dat wil zeggen dat de huidige gang van zaken voortgezet kan worden onder de Omgevingswet. Hiermee wordt de voorbereidingsprocedure omtrent het omgevingsplan zoveel mogelijk vereenvoudigd en versneld, daar waar dat al eerder door de raad als wenselijk is aangegeven. In dit bestemmingsplan gaat het om de volgende wijzigingsbevoegdheden:

- artikel 4 van de regels: toepassing beleidsregels
- artikel 46 van de regels: herontwikkeling van deelgebieden waarvoor het kostenverhaal op dit moment nog niet vaststaat binnen de door u gegeven kaders zoals bepaald in dit bestemmingsplan (gebruiksfuncties, bouwhoogte en aantallen). Voor de betreffende locaties zie inleiding van dit raadsvoorstel.

8. Er bestaat geen noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.)

Op grond van artikel 7.18 Wet milieubeheer moet de gemeente als zij zelf initiatiefnemer is van een plan bij de voorbereiding van het besluit beslissen of een m.e.r. moet worden gemaakt. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r. beoordelingsplichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. Deze drempelwaarden worden voor Noordoevers niet overschreden, waardoor geen m.e.r. nodig is. Wel is een zogeheten vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, zie bijlage 8. Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu aanwezig zijn. Er is geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)-procedure.

Vaststelling bestemmingsplan verbrede reikwijdte Noordoevers en Beeldkwaliteitsplan

Kantttekeningen

6. Voor een 2-tal bedrijfsperven zijn nog geen anterieure overeenkomsten opgesteld met de eigenaren en daarmee is het kostenverhaal voor deze perven nog niet geregeld.

Om het proces niet te belemmeren door het ontbreken van het kostenverhaal, geldt voor deze bedrijfsperven in voorliggend bestemmingsplan de conserverende bestemming 'bedrijf' (paars gekleurd in de 'verbeelding' bijlage 3), waarbij een wijzigingsbevoegdheid (ontwikkelmogelijkheid) is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden geëffectueerd na het afronden van een aparte wijzigingsprocedure. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' wijzigen in de functie 'Woongebied - Noordoevers'.

Extern draagvlak

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, Waterschap Hollandse Delta, watersportvereniging Zwijndrecht, voetbalvereniging VVGZ en grondeigenaar en ontwikkelaar ABB Bouwgroep. Mede op basis van deze overleggen is een randvoorwaardenkaart opgesteld en is in 2022-2023 gewerkt aan voorliggend bestemmingsplan.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is tijdens een inloopavond op 14 juni 2023 gepresenteerd aan omwonenden. Vragen en opmerkingen uit deze avond zijn gebundeld, voorzien van een reactie en aan de vraagstellers terugggekoppeld. Belangstellenden kunnen terecht op de projectwebsite (denoordoevers.nl) en de gemeentelijke website.

In het stadium dat deelgebieden worden uitgewerkt zullen binnen de mogelijkheden informatiebijeenkomsten worden georganiseerd om participatie te stimuleren en het draagvlak van ontwikkelingen te vergroten.

Duurzaamheid

De gemeente Zwijndrecht heeft de opgave om te werken aan een goede leefomgeving, voor nu en voor de volgende generaties. Hiervoor is het programma Duurzaamheid opgesteld met daarin de pijlers 'energie', 'klimaatadaptatie & groen' en 'circulair'. Zwijndrecht moet een gemeente zijn waar iedereen fijn kan wonen, werken en verblijven. Alleen op die manier kan Zwijndrecht een toekomstbestendige gemeente zijn. Zwijndrecht wil dan ook in 2050 energieneutraal, klimaatbestendig en circulair zijn. Groen en biodiversiteit ziet de gemeente als belangrijk middel om deze ambitie te bereiken, net als duurzaam bouwen. Op het gebied van duurzaamheid krijgen water, ecologie en biodiversiteit de prioriteit in Noordoevers. De beleidsregel duurzaamheid (bijlage 6) bevat eisen en richtlijnen voor duurzaam bouwen en duurzame gebiedsontwikkeling. Aangezien deze eisen in de tijd zullen veranderen, ligt het voor de hand om de beleidsregel periodiek bij te stellen.

Het uitgangspunt is dat de natuur, het landschap, centraal staat. Wonen in Noordoevers betekent wonen in een (getijden)park. De kwaliteit van dit (getijden)park staat voorop. Voor de inrichting wordt uitgegaan van een continu landschap, waarin harmonie is tussen woningen en infrastructuur en de natuurkwaliteiten.

Vanuit de doelstelling Zwijndrecht Energieneutraal in 2050 en het voorkomen van een extra in te vullen energieopgave wordt gestreefd naar energieneutrale nieuwbouw. Gestreefd wordt naar een duurzame warmtevoorziening ("all-electric") en het benutten van daken voor zonnepanelen.

De aarde warmt op en het klimaat verandert. Het is daarom belangrijk dat we ons voorbereiden op de gevolgen van een veranderend klimaat met extremer weer, zoals extreme regenval, langdurige droogte en hoge temperaturen. De Zwijndrechtse aanpak wordt vastgesteld in het nog op te stellen klimaatadaptatiebeleid waarbij het convenant klimaatadaptief bouwen leidend zal zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Het doel is om de leefbaarheid van de gebieden in Zwijndrecht te versterken vanwege de verwachte klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Daarbij gaat het om de volgende

Vaststelling bestemmingsplan verbrede reikwijdte Noordoevers en Beeldkwaliteitsplan

klimaatthema's: wateroverlast en overstromingen, droogte, hitte en bodemdaling. Voor het project Noordoevers richten we ons vooral op de thema's wateroverlast en hitte.

Het gebied heeft een grote potentie voor biodiversiteit: de ligging aan de Noord, een rivier met enige getijwerking en de Noordoevers, het Noordpark en de haven. Door meer mogelijkheden voor gevarieerd groen in het ontwerp en uitvoering mee te nemen, ontstaat een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving voor bewoners en inwoners van de stad.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Van de vaststelling van het bestemmingsplan zal mededeling worden gedaan in het Gemeenteblad (voorheen Staatscourant), in De Brug en op de website van de gemeente Zwijndrecht. Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Ook zullen de stukken elektronisch ter beschikking worden gesteld (via de website van de gemeente en via www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend, waarmee het door het college is vastgesteld. De vastgestelde hogere waarden maken deel uit van het bestemmingsplan.

Communicatie/publicatie/participatie

Zie aanpak/uitvoering/evaluatie.

Personeel/organisatie/SCD

Het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met het adviesbureau Antea en Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Financiën

De gronden binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn deels eigendom van de gemeente Zwijndrecht en zijn deels in eigendom van derde partijen. Voor de wijziging van het bestemmingsplan op de gronden van de gemeente Zwijndrecht stelt de gemeente een gemeentelijke grondexploitatie op. Deze Grex Noordoevers-Gemeentewerf staat op de agenda van de gemeenteraad voor 4 juni 2023.

Voor de wijziging van het bestemmingsplan op de gronden van derden sluit de gemeente een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst worden alle gemeentelijke kosten verhaald die worden gemaakt voor dit gebied. Op dit moment is er sprake van een anterieure overeenkomst met eigendommen van de ABB Bouwgroep, maar zijn er nog geen anterieure overeenkomsten gesloten met de eigenaren van de volgende kavels:

- ringdijk 6 en 8 (kavel sectie A, nummer 6058)
- ringdijk 10 (kavel sectie A, nummer 3602)

waardoor voor deze plekken is gekozen voor een conserverende bestemming, maar met een wijzigingsbevoegdheid die de woningbouwontwikkeling met een apart wijzigingsplan mogelijk maakt op het moment dat de financiële uitvoerbaarheid is verzekerd.

Aandachtspunt hierbij is dat na inwerkingtreding van de Omgevingswet het niet meer mogelijk is om een wijzigingsplan te laten vaststellen. Om de snelheid van deze wijzigingsbevoegdheid te behouden, is het nodig om de raad bij de vaststelling voor te stellen om voor eerder genoemde deelgebieden een delegatiebesluit te nemen, zodat het college bevoegd is om het omgevingsplan (bestemmingsplan wordt na inwerkingtreding Omgevingswet automatisch omgezet in een Omgevingsplan) te kunnen wijzigen.

Vaststelling bestemmingsplan verbrede reikwijdte Noordoevers en Beeldkwaliteitsplan

De beoogde ontwikkeling van het plangebied is, op basis van de huidige marktinzichten en de hiervoor beschreven aanpak, economisch uitvoerbaar. Er is op dit moment geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.