



Bestemmingsplan Gemeente Zwijndrecht

1e Herziening bestemmingsplan 'Maasboulevard' locatie 'Watertoren'

TOELICHTING

Datum vaststelling
31 maart 2015

<i>Plannaam</i>	1e herziening bestemmingsplan 'Maasboulevard' locatie 'Watertoren'
<i>Plantype</i>	Herziening bestemmingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.0642.bp06Herzwatertrn-3001
<i>Datum vaststelling</i>	31 maart 2015
<i>Projectnummer</i>	14081/1

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	8
1.1	Aanleiding.....	8
1.2	Locatie	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	10
2.	STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING	11
2.1	De bestaande situatie.....	11
2.1.1	Bestaande ruimtelijke en functionele structuur.....	11
2.1.2	De Watertoren Zwijndrecht	12
2.1.3	Huidige staat.....	13
2.2	De nieuw situatie	13
2.2.1	Inleiding	13
2.2.2	Nieuwe functies.....	15
2.2.3	Programmavarianten.....	17
2.2.4	Onderbouwing opzet en ontwerp	20
3	RUIMTELIJKE BELEID	23
3.1	Nationaal beleid	23
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	23
3.1.2	Visie erfgoed en ruimte	24
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	24
3.1.4	Besluit ruimtelijke ordening	26
3.1.5	Randstad 2040.....	29
3.2	Provinciaal beleid	29
3.2.1	Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit	29
3.2.2	Verordening Ruimte 2014	31
3.2.3	Provinciale Milieuverordening	35
3.2.4	Provinciaal beleid herbestemmen erfgoederen	36
3.3	Regionaal beleid	38
3.3.1	Ruimtelijke Strategie Drechtsteden	38
3.3.2	Woonvisie 2010-2020.....	39
3.3.3	Woonstrategie Drechtsteden	40
3.3.4	Gebiedsvisie Deltapoort 2025	40
3.4	Gemeentelijk beleid	41
3.4.1	Structuurvisie Zwijndrecht	42
3.4.2	Wijkvisie Walburg.....	43
3.4.3	Woonvisie Zwijndrecht.....	44
3.4.4	Horecanota 2013	45
3.4.5	Groenstructuurplan	45
3.4.6	Verkeers- en vervoersplan Zwijndrecht 2006-2015	46
3.4.7	Welstandsnota	47
3.4.8	Handboek Duurzame Stedenbouw.....	48
3.4.9	Parkeerbeleidsplan	49

4.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	50
4.1	Inleiding	50
4.2	Geluid	50
4.2.1	Geluidbelasting vanwege wegverkeer.....	50
4.2.2	Geluidbelasting vanwege scheepvaart.....	51
4.3	Lucht	51
4.4	Externe veiligheid	52
4.5	Milieuzonering.....	52
4.6	Indirecte hinder	54
4.7	Flora en fauna.....	55
4.8	Bodem	55
4.9	Archeologie en monumenten.....	56
5.	WATER.....	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Waterbeleid.....	57
5.2.1	Kaderrichtlijn Water	57
5.2.2	Nationaal Waterplan	58
5.2.3	Nationaal Bestuursakkoord Water	58
5.2.4	Waterwetgeving	58
5.2.5	Beleidsregels grote rivieren.....	58
5.2.6	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	58
5.2.7	Beleid buitendijkse waterveiligheid provincie Zuid-Holland	59
5.2.8	Waterschapsbeleid	59
5.2.9	Stedelijk Waterplan	59
5.2.10	Gemeentelijk Rioleringsplan Zwijndrecht 2013-2017	59
5.3	Huidige situatie plangebied	60
5.3.1	Waterkeringen.....	60
5.3.2	Grondwater en ontwatering.....	60
5.3.3	Oppervlaktewaterkwantiteit	60
5.3.4	Oppervlaktewaterkwaliteit en ecologie	61
5.3.5	Riolering en afvalwaterzuivering	61
5.4	Toekomstige situatie	61
5.4.1	Waterkeringen.....	61
5.4.2	Waterveiligheid	62
5.4.3	Grondwater en ontwatering.....	62
5.4.4	Oppervlaktewaterkwantiteit en scheepvaart.....	62
5.4.5	Oppervlaktewaterkwaliteit en ecologie	63
5.4.6	Riolering	63
5.5	Conclusie	63
6.	VERKEER EN PARKEREN	64
6.1	Inleiding	64
6.2	Verkeer	64
6.3	Parkeren	65
6.4	Conclusies.....	66
7.	JURIDISCHE PLANREGELING	67
7.1	Algemeen.....	67
7.2	Methodiek	67

7.2.1	Verbeelding	67
7.2.2	Regels	67
7.3	Bestemmingen.....	68
8.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	70
8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	70
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	70

BIJLAGEN

- I. Onderbouwing behoefte herontwikkeling Watertoren Zwijndrecht
- II. Milieuadvies planontwikkeling Watertoren te Zwijndrecht, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 2015000254 / CHK, 19 december 2014
- III. Verkennend en nader bodemonderzoek Ringdijk Zwijndrecht, documentnummer 1404/035/RK-01, Tritium advies, versie A, d.d. 6 augustus 2014.
- IV. Archeologisch Vooronderzoek, Plangebied Watertoren in Zwijndrecht, Raap-notitie 4824, 26 juni 2014
- V. Verkeersstudie Watertoren, Goudappel Coffeng, 8 december 2014, kenmerk LLX001/Bkd
- VI. Zienswijzennota

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Economische ontwikkelingen zoals schaalvergroting en krimp zorgen er steeds vaker voor dat monumentale objecten vrijkomen. Wanneer niets met de vrijkomende objecten gebeurt, bestaat het gevaar van verlies van belangrijk cultureel erfgoed. Leegstand, verval en sloop van bestaand erfgoed heeft negatieve gevolgen voor de woon- en leefomgeving van het betreffende monument.

Herontwikkeling en hergebruik van bedreigde of leegstaande cultuurhistorisch belangrijke gebouwen en gebieden daarentegen biedt grote kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Zowel vanuit het Rijk als de Provincie wordt de herbestemming van cultureel erfgoed gestimuleerd en ondersteund.

Zo'n monument van veel culturele waarde is ook de Watertoren te Zwijndrecht, gelegen aan de rivier de Oude Maas. Deze watertoren, in 1897 ontworpen door architect F.A. de Jongh en gebouwd in opdracht van de gemeente, is inmiddels al sinds 2000 niet meer in gebruik. Zijn functie is overgenomen door waterreservoirs met pompen die zowel de waterdruk als de hoeveelheid drinkwater regelen. Sinds de toren buiten gebruik is, is het een rijksmonument zonder functie.

De huidige eigenaar ervan, ISA Beheer BV, heeft de watertoren en een deel van het naastgelegen terrein in eigendom overgenomen van Drinkwaterbedrijf OASEN. ISA Beheer BV heeft het voornemen om de watertoren en het omliggende gebied te herontwikkelen, waardoor het behouden blijft voor de nabije omgeving, voor de gemeente Zwijndrecht, de provincie Zuid-Holland, en voor heel Nederland.

Het voornemen is om de watertoren en het bijbehorende terrein maatschappelijk, cultureel en toeristisch-recreatief toegankelijk te maken. De watertoren zelf zal worden gerestaureerd en geschikt worden gemaakt voor diverse functies. Zo zal het ruimte bieden voor zakelijke, culturele en maatschappelijke doeleinden (trouwlocatie, expositieruimte, kantoren en vergadergelegenheden et cetera). Aan de voet van de watertoren zal nieuwbouw plaatsvinden, voor onder meer een horecagelegenheid.

De toren en een daaromheen te realiseren gebouw vormen op die wijze een maatschappelijk, sociaal-cultureel trefpunt, met eveneens een recreatieve functie. Naast en rondom de toren wordt een voor het publiek toegankelijk plein aangelegd.

Ten oosten van de watertoren zal voorts een aantal woningen worden gebouwd, welke wat betreft de architectuur aansluiten bij de nieuwbouw rondom de toren.

Om de herbestemming van de Watertoren Zwijndrecht mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het planologische regime wordt aangepast. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in dat nieuwe planologische regime.

1.2 Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Ringdijk 192 te Zwijndrecht. Het betreft hier de percelen kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie A, nummers 6900, 6899, 5576, 6942 (ged.). Het grootste deel van het plangebied (met perceelnummer 6900) was voorheen in eigendom van Drinkwaterbedrijf OASEN. De gronden onder en rondom de watertoren zijn daar nu voor het grootste deel van afgesplitst en in eigendom overgedragen. Aan de noordzijde grenst het plangebied nog steeds aan het terrein van OASEN. Het plangebied sluit zowel aan de linker- als de rechterzijde aan op bestaande woonwijken. De nieuw te bouwen woningen ten oosten van de watertoren sluiten direct aan op de bestaande woonwijk. Tussen de westelijk gelegen

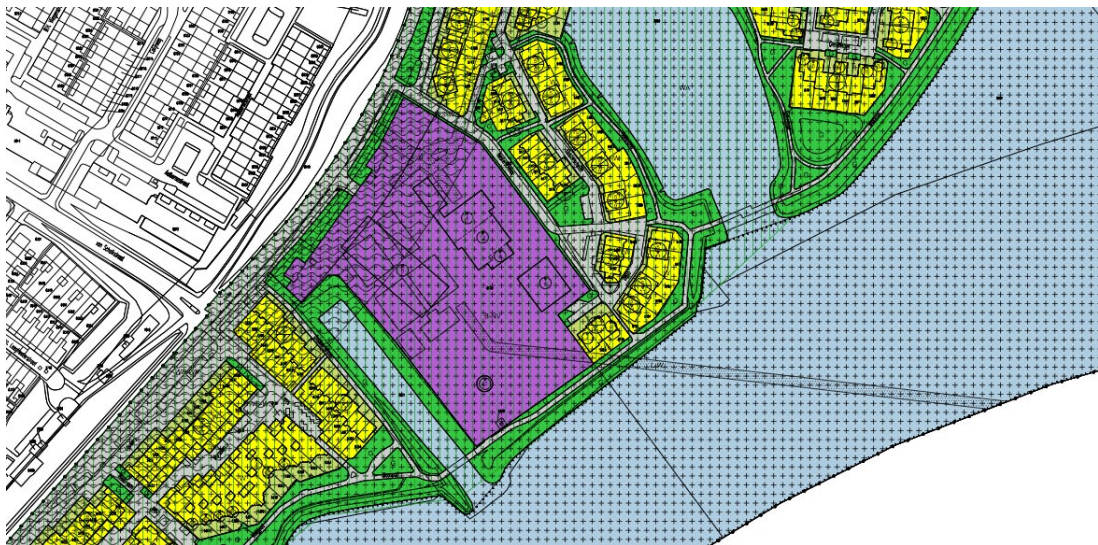
woonwijk en het terrein van de watertoren ligt de Oostkeetshaven (een insteekhaven). Aan de zuidzijde grenst het projectgebied direct aan de rivier de Oude Maas.



Luchtfoto locatie Watertoren Zwijndrecht

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan 'Maasboulevard'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Zwijndrecht op 18 juni 2013. Ingevolge voornoemd bestemmingsplan rust op het betreffende perceel de bestemming 'Bedrijf' met als specifieke functieaanduiding 'Nutsvoorziening' en met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting' en de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Maasboulevard'

Ingevolge het huidige bestemmingsplan is de herontwikkeling van de watertoren, met de daarbij beoogde nieuwbouw en woningbouw, niet mogelijk. Het bestemmingsplan zelf geeft ook geen mogelijkheid tot het wijziging ervan. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische inpassing van het beoogde herontwikkelingsplan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft een stedenbouwkundige beschrijving van het plan. Naast een historische beschrijving komen zowel de huidige als de nieuwe ruimtelijke karakteristieken aan de orde. Hoofdstuk 3 beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie.

In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5. Verkeer en parkeren wordt behandeld in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 volgt met een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 8 een en ander over de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de bestaande stedenbouwkundige situatie rondom de Watertoren Zwijndrecht. De historie en de achtergronden van de watertoren zijn immers mede bepalend voor de wijze van herbestemming. Daarna volgt een beschrijving van de plannen voor de herbestemming van de watertoren en het omliggende gebied. Daarbij wordt ook ingegaan op de architectuur van de restauratie en van nieuwbouw (de bebouwing aan de voet van de toren en de nieuw te bouwen woningen).

2.1 De bestaande situatie

2.1.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

De wijk Maasboulevard wordt van de rest van Zwijndrecht gescheiden door met name de Ringdijk. De loop van Oude Maas bepaalt de vorm van het plangebied en voor een deel ook het groen en de wegen. Vooral de hoofdinfrastructuur (Maas, Maasboulevard, Ringdijk en spoorbrug) zijn bepalend voor de structuur van het plangebied. Het plangebied ligt als het ware ingeklemd tussen deze structuren en daardoor enigszins geïsoleerd ten opzichte van de rest van Zwijndrecht.

De wijk kan worden opgedeeld in een aantal deelgebieden. Deze opdeling vindt zijn oorzaak in de ontwikkelingsperiodes die elk van de deelgebieden een geheel eigen karakter geven. Het zuidelijk deel Maasboulevard I / Westkeetshaven is modern en grootschalig van opzet. Het Eurysterrein scheidt dit gebied vervolgens van het deelgebied Veerplein / Maasboulevard / Werf, dat gekenmerkt wordt door een mengeling van functies, enige historische bebouwing en enige grootschalige opvulling. Het noordelijk deel (Maasboulevard II en III) is kleinschaliger van opzet. Het aanwezige waterwinbedrijf en de oorspronkelijke insteken voor de havens zijn ter plaatse eveneens beeldbepalende elementen.



Deelgebieden (projectlocatie: rode pijl)

De projectlocatie valt binnen deelgebied Maasboulevard II. Het gebied ten noorden van het Maaspad (Maasboulevard II en III) bestaat uit vrijwel enkel woonfuncties. Het gebied wordt onderbroken door de twee voormalige havens Oostkeetshaven en Balkengat en het waterleidingbedrijf. Langs de Oude Maas loopt het Maaspad, een recreatieve wandelroute naar het Noordpark.

De bebouwing bestaat veelal uit twee-onder-één kappers of rijenwoningen, bestaande uit twee bouwlagen plus kap. De kappen variëren in omvang, nokrichtingen en vorm. De

woningen beschikken vaak over een eigen garage, die voor, naast of achter de woning is gerealiseerd.

De beide (voormalige) havens, het Maaspad en de grens met het Noordpark zorgen tevens voor het meeste openbare groen in de wijk; plantsoenen, blokgroen, speelterreintjes en dergelijke, zijn niet of nauwelijks aanwezig. De woningen beschikken vaak wel over kleine voortuintjes. Al met al heeft het deelgebied daardoor een redelijke groene aanblik. In het plangebied komen op beperkte schaal ook diverse kantoren en bedrijven aan huis voor.

2.1.2 De Watertoren Zwijndrecht

De watertoren van Zwijndrecht is gebouwd in 1897. Voor die tijd maakte men gebruik van rivierwater en van regenwater dat wordt opgevangen in regenputten. Zelfs de Zwijndrechtse bierbrouwers vinden tot ver in de negentiende eeuw dat de kwaliteit van het rivierwater voldoende is. Maar de kwaliteit van het water wordt snel slechter en ook in Zwijndrecht vindt men het tijd worden voor schoon drinkwater.

De watertoren is 41 meter hoog, gebouwd van baksteen en had oorspronkelijk een ijzeren waterreservoir van 220 kubieke meter. De rijk versierde toren had een grote kap met daarop een elegant torentje met een windvaan erop. Deze mooie kap is helaas verdwenen bij de renovatie van 1964.



Bovenaanzicht Watertoren Zwijndrecht

De toren is een ontwerp van F.A. de Jongh. Deze architect heeft in totaal drie watertorens ontworpen, naast die van Zwijndrecht ook die van Schoonhoven en die van Nijkerk.

De Jongh vond het niet mooi wanneer een watertoren een ranke onderbouw had en een groot reservoir. Hij liet daarom het tentdak ver oversteken. De drie watertorens die hij heeft ontworpen leken een hoedje te dragen. Ook bracht De Jongh een eenheid tot stand tussen de onderbouw en de ommanteling van het reservoir. Het reservoir is dus nauwelijks te onderscheiden van de onderbouw.

De torens van De Jongh zijn rijk versierd, zo ook die van Zwijndrecht. In de muur zijn vier gevelstenen ingemetseld. Op de steen boven de toegangsdeur staat het gemeentewapen van Zwijndrecht. Op de steen op het noord-westen staat het jaartal 1897. Op de steen op het noord-oosten staat het wapen van het hoogheemraadschap van de Zwijndrechtse Waard.

En op de steen op het zuid-westen (aan de kant van de rivier) staat een vrouw afgebeeld die een kruik water leeggiet. Dit is het zinnebeeld voor voorzichtigheid en matigheid.

Rondom de toren lagen bezinkbakken. Het rivierwater werd bij vloed via een buis ingelaten. In de bezinkbakken liet men het water tot rust komen, zodat het losse vuil kon zinken. Het water kwam vervolgens terecht in filterbakken waar het werd gefilterd. Dan ging het water naar de reinwaterkelder onder de toren en vanuit de kelder werd het water naar het reservoir bovenin de toren gepompt. Toen in 1956 werd overgegaan op het gebruik van grondwater, omdat het rivierwater steeds meer vervuilde. De zinkbakken waren nu overbodig en werden gevuld met zand.

In 1997 is de watertoren grondig gerestaureerd, maar hij is sinds 2000 niet meer in gebruik. Drinkwaterbedrijf Oasen heeft de watertoren in 2009 verkocht aan ISA Beheer BV. ISA Beheer BV is de initiatiefnemer van de herbestemming van de watertoren.

De watertoren heeft een rijksmonumentale status. De watertoren is stedenbouwkundige zeer beeldbepalend gelegen aan de Ringdijk, aan de noordoever van de Oude Maas, nabij een kruispunt van belangrijke vaarwegen. Het beeldbepalende karakter heeft de laatste decennia aan kracht verloren door de oprukkende, veelal hogere bebouwing van Zwijndrecht.

Het voert te ver om in het kader van dit bestemmingsplan dieper op de historie van de watertoren in te gaan. Een completere beschrijving van de achtergronden van de watertoren is te vinden in 'Trotse toren trilogie', een boek dat in 1997 uitkwam ter gelegenheid van het 100-jarig bestaan van de watertoren. Het boek is verkrijgbaar bij de Historische Vereniging Zwijndrecht (uitgave: Devel Publicaties Zwijndrecht i.s.m. Historische Vereniging Zwijndrecht).

2.1.3 Huidige staat

De onderhoudsstaat is op dit moment redelijk. De toren is stabiel. De laatste restauratie vond plaats in 1996. Aan één zijde is de toren gehydrofobeerd. Ter plaatse van de enkelsteens gevels is er sprake van vochtdoorslag. Voorts kent de kap lekkages. De watertoren is op dit moment niet in gebruik. De toren is ook niet aangesloten op elektra en water.

2.2 De nieuw situatie

2.2.1 Inleiding

Sinds 2000 is de watertoren niet meer in gebruik. Zijn functie is overgenomen door waterreservoirs met pompen die zowel de waterdruk als de hoeveelheid drinkwater regelen. Sinds de toren buiten gebruik is, is het een rijksmonument zonder functie. De status van rijksmonument dankt de toren aan het feit dat hij een voorbeeld is van een watertoren uit het eind van de 19de eeuw in de Eclectische, aan de Hollandse Renaissance verwante bouwstijl.

Aan de architectuur van de watertorens werd destijds veel aandacht besteed aangezien de torens de visitekaartjes van de waterleidingbedrijven waren.

Het uitgangspunt bij de restauratie en de architectuur van de nieuwbouw aan de voet van de watertoren, en van de nieuw te bouwen woningen, is om die bestaande situatie wat betreft historische waarden en details zo veel mogelijk te respecteren.

Verder dienen ook de beoogde functies voor de watertoren bij het karakter van de watertoren te passen. Met het openbaar toegankelijk maken van het gebied rondom watertoren, wordt de watertoren als het ware weer bereikbaar voor en onderdeel van de samenleving. Niettemin is het dan wel van belang die functies te kiezen welke beantwoorden aan die doelstelling.

De watertoren is gelegen aan de Oude Maas en maakt onderdeel uit van de Waterdriehoek. Ook die aspecten zijn betrokken bij het ontwerp van het totaalplan.

Globaal kunnen dan ook de volgende uitgangspunten worden benoemd die bij het ontwerpen van de plannen voor de herontwikkeling relevant zijn:

- Bescherming en restauratie van het monument en borging daarvan in de ruimtelijke ordening;
- Maatschappelijk toegankelijk maken, ook als cultureel trefpunt en horeca;
- Toeristisch-recreatief attractiepunt;
- Objecten en functies verbinden (watertoren, plein, water, woningen);
- Historische beleving vergroten alsmede de beleving van de wateroevers;
- Zichtbaarheid, bekendheid en bereikbaarheid vergroten.



Impressies nieuwbouw en herontwikkeling Watertoren

Het doel van de herontwikkeling is om van de watertoren en het daaromheen te realiseren bebouwing een multifunctioneel trefpunt te maken, op een bijzondere locatie, waar voor diverse disciplines, functies en bestemmingen huisvesting wordt geboden, in de context van een historische watertoren. Naast en rondom de toren zal in een voor het publiek toegankelijk plein worden voorzien, begrensd door enkele nieuw te bouwen grondgebonden woningen.

Het is van algemeen belang dat de herbestemming een goede inbedding krijgt binnen de bestaande infrastructuur in Zwijndrecht en het terrein een toplocatie wordt voor recreatie, cultuur, maatschappelijke functies en historische beleving.

Het is een trend van de laatste jaren dat oude historische gebouwen (fabrieken, scholen, et cetera) in gebruik worden genomen, niet door één gebruiker, maar door diverse gebruikers

die daarin al dan niet interdisciplinair (samen)werken. Gelet op onder meer het toenemend aantal ZZP'ers (zelfstandigen zonder personeel), op de flexibele en digitale wijze van werken, de toename van maatschappelijke en culturele verbanden, en op de behoefte aan het behoud van historisch erfgoed, lukt het om dergelijke initiatieven, veelal in een combinatie met horeca, te doen slagen. Een soortgelijk concept wordt hier ook beoogd. Ofwel: Een historische locatie met een monumentale watertoren met aan de voet ervan nieuwbouw, welke gebruikt kan worden als trouwlocatie, als vergaderlocatie, als kantoorruimte voor flexwerkers ('kantoren 3.0'), als gelegenheid voor het houden van een expositie of voor het uitvoeren van een première, in combinatie met horeca waar ook recreanten van kunnen profiteren. Gelet op deze diversiteit aan functies is gekozen voor de bestemming 'Gemengd' (artikel 3 van de planregels). Hieronder, in paragraaf 2.2.2 wordt uitgebreider ingegaan op de bestemming.

2.2.2 Nieuwe functies

Om de bovenbedoelde uitgangspunten en doelstellingen te bereiken en daarmee het behoud c.q. de exploitatie van de watertoren veilig te stellen, is ervoor gekozen om voor de watertoren en voor de nieuwbouw aan de voet van de toren uit te gaan van de bestemming 'Gemengd' (artikel 3 van de planregels). Het onderhavig bestemmingsplan biedt ruimte aan een gemêleerd programma wat betreft functies.

- *Cultureel*

De watertoren en omliggende bebouwing kunnen ook gebruikt worden voor exposities en voorstellingen, voor premières, voor podiumfuncties.

- *Maatschappelijk*

De watertoren en de bebouwing aan de voet ervan worden geschikt gemaakt voor diverse maatschappelijke functies. Daarbij kan gedacht worden aan het gebruik als trouwlocatie, als vergaderlocatie, als locatie voor conferenties en bijeenkomsten voor verenigingen et cetera.

- *Horeca*

Op de begane grond van de watertoren en van de aan de voet van de watertoren gelegen nieuwbouw, wordt een horecagelegenheid gecreëerd. Deze horeca is voor een ieder toegankelijk, maar kan ook worden afgehuurd voor speciale gelegenheden. De horeca staat hoofdzakelijk in dienst van de andere genoemde functies.

Tevens wordt er ruimte gecreëerd voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gelieerd aan de horecafunctie. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een bierbrouwerij of een bakkerij.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt een onderscheid gemaakt in categorieën van horecabedrijven. Voorheen waren in de horecavisie van 2000 de horecatypen ingedeeld in vijf categorieën. De lichtste categorie was 1 en de zwaarste categorie 5. Bij de actualisatie van het beleid in 2012 is deze omgezet naar 4 categorieën, A tot en met D, om aan te sluiten bij de meest gebruikte landelijke categorisering. De categorisering is opgenomen in de definitiebepalingen van artikel 1 van de planregels.

Voor dit herontwikkelingsplan is ervoor gekozen om het gebruik ten behoeve van horeca te beperken. Categorie D wordt in artikel 3.1.1 uitgesloten, behoudens 'zalenexploitatie' en 'hotelaccommodatie' tot 10 kamers. Ook is de vestiging van een fastfood-restaurant (categorie A) uitgesloten.

Dat betekent dat naast discotheek en bar-dancing, ook een partycentrum niet gerealiseerd mag worden in de watertoren en / of de nieuwbouw aan de voet van de toren. Mede gelet op de belangen van omwonenden is ervoor gekozen om betreffende horecafuncties uit te sluiten.

Verder is in de gebruiksregels voor horeca een beperking aangebracht voor wat betreft het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak (m² bvo) horeca, tot maximaal 1.000 m². Dat betekent dat niet alle opstallen tegelijkertijd voor alleen de functie 'horeca' kunnen worden gebruikt. De beperking was mede noodzakelijk omdat bij een maximale invulling met horeca niet meer zou kunnen worden voldaan aan de parkeernorm voor het parkeren op eigen terrein.

Bedacht dient overigens te worden dat de functie van 'horeca' in de praktijk veelal gelieerd zal zijn aan de overige in deze paragraaf genoemde functies in de gebouwen. Het is zelfs mogelijk dat er flexibele kantoorwerkplekken worden gecreëerd binnen dezelfde fysieke ruimte als waar ook de horecafunctie is. Gelet op de planologische ruimte die wordt gecreëerd is horeca ter plaatse wel als zelfstandige functie afgewogen.

Voorts is op de verbeelding een specifieke aanduiding voor 'terras' opgenomen, door middel van een gedeeltelijke cirkel rondom de toren. Daarmee staat vast dat enkel op die plek een terras mogelijk is.

- *Ambachtelijke bedrijven, gelieerd aan de horecafunctie*

Het bestemmingsplan biedt ook ruimte aan 'Ambachtelijke bedrijven, gelieerd aan de horecafunctie'. Dan gaat het om bedrijven, gelieerd aan de horecafunctie, die uitsluitend of overwegend gericht op het, door middel van handwerk, vervaardigen van goederen die verband houden met het ambacht, waaronder mede begrepen het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht, zoals een bakkerij of een bierproeverij/-brouwerij. In de planregels is een beperking aangebracht voor wat betreft het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak, tot 250 m². De functie is immers verbonden aan horeca en heeft in die zin een meer ondergeschikt karakter.

- *Kantoren*

Ook wordt ruimte gecreëerd voor kantoren. Gedacht wordt met name aan kantoorruimte waarin het zogenaamde 'nieuwe werken' (kantoren 3.0) kan worden uitgeoefend: kantoor met een zogenaamde 'hospitality – functie'. Hierbij fungeert het kantoor als ontmoetingsplek, waar interdisciplinair samengewerkt kan worden. De nadruk ligt daarbij niet meer op efficiency, maar op waardecreatie met meerdere (technische) faciliteiten. Overigens wordt niet beoogd de watertoren solitair voor 'kantoor' te gebruiken.

Het gebruik van de bebouwing ten behoeve van 'kantoor' is in de planregels ingeperkt. Ten eerste is de kantoorfunctie beperkt tot 'kantoren zonder baliefunctie'. Dat wil zeggen dat cliënten en bezoekers niet rechtstreeks fysiek te woord worden gestaan, maar slechts op afspraak een bezoek kunnen brengen aan het kantoor. 'Ad-hoc-bezoek' is dus niet mogelijk. Deze nadere beperking van het gebruik als kantoor sluit beter aan op het stedenbouwkundige concept van het herontwikkelingsplan ('het nieuwe werken', kantoren 3.0). Het betreft de moderne kantoorvariant met een flexibele werkomgeving welke door tijd- en plaatsonafhankelijk werken is ontstaan en waar interdisciplinair gewerkt kan worden, en dus zonder overwegende publieksfunctie. Deze beperking is ook gunstiger wat betreft de parkeernorm.

Ten tweede is in de gebruiksregels voor 'kantoren zonder baliefunctie' een beperking aangebracht voor wat betreft het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak (m² bvo), namelijk tot 1.000 m².

Met deze maximering wordt tot uitdrukking gebracht dat het hier om 'kleinschalige zelfstandige kantoren' gaat.

Daarmee wordt tevens aangesloten op de uitgangspunten van de provincie (conform artikel 2.1.2 lid 2 onder b van de Provinciale Verordening Ruimte 2014). Voorts past deze beperking ook binnen de Structuurvisie 2020 van Zwijndrecht, waarin ten aanzien van kantoren wordt gesteld dat de grootste vraag uitgaat naar kantoren in een eigen pand, met een

vloeroppervlak van circa 1.000 m² (verwezen wordt naar pagina 78 van de Structuurvisie 2020).

- *Dienstverlening*

Onder dienstverlening wordt verstaan 'het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waaronder zijn begrepen banken, uitzendbureaus, tandarts-, dokter en fysiotherapie praktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, zonder overwegende publieksfunctie'. Zoals eveneens bij de functie 'kantoren', is dienstverlening beperkt tot 'dienstverlening zonder baliefunctie'. Dat wil zeggen dat cliënten en bezoekers niet rechtstreeks fysiek te woord worden gestaan, maar slechts op afspraak een bezoek kunnen brengen aan dienstverlener. 'Ad-hoc-bezoek' is dus niet mogelijk. Ook is in de gebruiksregels voor 'dienstverlening zonder baliefunctie' een beperking aangebracht voor wat betreft het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak, namelijk tot 1.000 m².

- *Detailhandel*

Het plan beoogt ook op kleine schaal detailhandel mogelijk te maken. Dan wordt gedacht aan de functie van een kiosk, van een patisserie of een delicatessenzaak. In de planregels is detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel expliciet uitgesloten. In de gebruiksregels is voor 'detailhandel' voorts een beperking aangebracht voor wat betreft het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak (m² bvo), namelijk tot 400 m². Hiermee wordt via de planregels bevestigd en vastgelegd dat het slechts dient te gaan om kleinschaligere detailhandel.

- *Nieuwe woningen*

Het plan maakt ook de bouw van 4 nieuwe woningen mogelijk. Voorts geeft het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van 4 woningen, ten oosten van en direct aansluitend op de eerstbedoelde 4 woningen. In dat geval worden de 2 bestaande woningen vervangen, uiteraard eerst na overeenstemming met de huidige eigenaren ervan.

- *Plein / parkeren*

Op dit moment is de watertoren en het omliggende terrein niet toegankelijk voor publiek. Met de aanleg van een plein, met een kade en een aantal openbare voorzieningen (straatmeubilair) krijgt het terrein een openbaar karakter en wordt het voor een ieder toegankelijk. Tevens zal worden voorzien in de nodige parkeerplaatsen, zowel voor de woningen als voor de overige hierboven benoemde functies.

2.2.3 Programmavarianten

De functies welke binnen de bestemmingen voor het plangebied mogelijk worden gemaakt, alsmede de omvang daarvan, zijn bepalend voor diverse onderzoeken en belangenafwegingen welke aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Aan de hand daarvan kan immers berekend worden wat bijvoorbeeld het aantal gebruikers van de nieuwbouw c.q. herbestemming zal worden, en aan de hand daarvan kan worden bepaald wat het aantal verkeersbewegingen ter plaatse zal zijn, en ook wat de parkeereis op eigen terrein wordt.

Voor de te hanteren inputgegevens bij een aantal milieuonderzoeken is het eveneens van belang om uit te gaan van de maximale planologische ruimte.

Dit heeft ertoe geleid dat voor de te hanteren getallen is gerekend met een tweetal programmavarianten. De eerste variant sluit het meest aan bij de ideeën die leidend zijn geweest bij het ontwerpen van de herontwikkeling. In onderstaande eerste tabel (variant I)

worden de functies genoemd uit de bestemming 'Gemengd', althans voor zover het mogelijk is om deze te realiseren in de bestaande en nieuwe opstallen. Daarmee kan deze variant wat betreft invulling als meest representatief worden beschouwd ('representatieve verwachte programma').

In de tweede tabel (variant II) is uitgegaan van een programma dat naar verwachting het meeste verkeer zal genereren en daarmee ook de meeste parkeerplaatsen zal vragen. De gekozen functies / bestemmingen betreffen in dat geval 'horeca' en 'kantoor / dienstverlening'. Daarbij wordt aangetekend dat het aantal vierkante meters bvo horeca en kantoor / dienstverlening in de planregels is beperkt tot 1.000 m². Hoewel de invulling met enkel horeca en kantoor / dienstverlening niet is uitgesloten, is dat niet de primaire opzet van het plan. Vanwege de planologische ruimte is echter wel met deze variant gerekend, als worst case scenario.

Zoals opmerkt dient de maximale planologische invulling (programmavariant II + de woningen) leidend te zijn bij het berekenen van bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie. Ook voor het uitvoeren van de diverse (milieu)onderzoeken dient de maximale planologische invulling maatgevend te zijn. In sommige gevallen (zoals bij de verkeersstudie van Goudappel Coffeng, zie verder hoofdstuk 6 van deze toelichting) is ook een berekening gemaakt aan de hand van het 'representatieve verwachte programma'.

Het totaal aantal m² bvo van de nieuwbouw en de bestaande bouw bedraagt 1.404 m² (exclusief de woningen). Dit totaal is berekend aan de hand van de bouwregels (hoogten en aantal bouwlagen) en de bestemmingsoppervlakte op de verbeelding.

Hierna volgen de twee programmavarianten: een representatie (verwachte) invulling en de maximale planologische invulling. Het totaal aantal m² bvo van de nieuwbouw en de bestaande bouw bedraagt overigens 1.404 m². Dit totaal is berekend aan de hand van de bouwregels en de bestemmingsoppervlakte op de verbeelding. Onderstaande oppervlakte is exclusief de woningen, die uiteraard ook zijn meegenomen in de diverse berekeningen.

Programmavariant I: de representatieve (verwachte) invulling

LOCATIE	OPPERVLAKTE	FUNCTIE
Begane grond		
Haak	276 m2	25% / 69 m ² horeca (restaurant) 50% / 138 m ² kantoren / dienstverlening (zonder baliefunctie) 25% / 69 m ² culturele / maatschappelijke voorziening
Tussendeel	288 m2	50% / 144 m ² horeca (restaurant) 30% / 86 m ² culturele / maatschappelijke voorziening 20% / 58 m ² detailhandel bijv. patisserie / kiosk
Terras	280 m2	75% / 210 m ² horeca (restaurant) 25% / 70 m ² kantoren / dienstverlening (zonder baliefunctie)
Toren	62 m2	Horeca (restaurant)
1^e verdieping		
Haak	296 m2	50% / 148 m ² kantoren / dienstverlening (zonder baliefunctie) 30% / 89 m ² culturele / maatschappelijke voorziening 20% / 59 m ² horeca (restaurant)
Toren	47 m2	Horeca (restaurant)
2^e verdieping		
Toren	35 m2	Kantoren / Dienstverlening (zonder baliefunctie)
3^e verdieping		
Toren	35 m2	Culturele / Maatschappelijke voorziening
4^e verdieping		
Toren	40 m2	Horeca (hotel: 2 kamers)
5^e verdieping		
Toren	45 m2	Culturele / Maatschappelijke voorziening

Programmavariant II: de maximale planologische invulling

LOCATIE	OPPERVLAKTE	FUNCTIE
Begane grond		
Haak	276 m2	135 m ² Horeca (restaurant / lunchroom etc.) 141 m ² kantoor / dienstverlening (zonder baliefunctie)
Tussendeel	288 m2	Horeca (restaurant)
Terras	280 m2	Horeca (restaurant)
Toren	62 m2	Horeca (restaurant)
1^e verdieping		
Haak	296 m2	118 m ² horeca (restaurant) 178 m ² kantoor / dienstverlening (zonder baliefunctie)
Toren	47 m2	Horeca (restaurant)
2^e verdieping		
Toren	35 m2	Horeca (restaurant)
3^e verdieping		
Toren	35 m2	Horeca (restaurant)
4^e verdieping		
Toren	40 m2	kantoor / dienstverlening (zonder baliefunctie)
5^e verdieping		
Toren	45 m2	kantoor / dienstverlening (zonder baliefunctie)

2.2.4 Onderbouwing opzet en ontwerp

2.2.4.1 Inleiding

Alvorens in te gaan op de opzet en het ontwerp van de herontwikkelingsplannen wordt benadrukt dat met het nieuwe bestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' de planologische ruimte wordt geboden voor het realiseren van nieuwbouw aan de voet van de toren. Het bestemmingsplan geeft bestemmingen aan gronden en regels voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Voor wat betreft de bebouwing gaat het dan veelal om de massa's en contouren (bouwvlak, hoogte, breedte, diepte et cetera). Wat in een bestemmingsplan echter niet wordt geregeld, is hoe de bebouwing er uiteindelijk uit komt te zien. De uiterlijke verschijningsvorm van een bouwplan komt eerst aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Dat betreffen dan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en voor de activiteit wijzigen van een monument (artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Op dat moment wordt er pas getoetst aan redelijke eisen van welstand en aan de monumentale aspecten van het plan.

Desalniettemin komt in het kader van deze bestemmingsplanprocedure wel aan de orde of het überhaupt planologisch wenselijk c.q. aanvaardbaar is dat er nieuwbouw wordt gerealiseerd aan de voet van de watertoren. In dat kader is de monumentale waarde van de toren en de status als Rijksmonument weldegelijk relevant.

Om die reden is in het beginstadium van het ontwerpen van de plannen contact geweest met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, met de monumenten- en welstandscommissie en met de stedenbouwkundige van de gemeente. De Welstandsnota Zwijndrecht 2013, dat een aantal alinea's wijdt aan de watertoren, vraagt dat ook. Op pagina 27 worden enkele uitgangspunten geformuleerd. Eén ervan luidt:

‘Wijzingen en veranderingen, zowel van het bouwwerk zelf als op het omringende terrein (mogelijke nieuwe ontwikkelingen), in nauw overleg met de monumenten- en welstandscommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.’

Hoewel de Rijksdienst niet gaat over de goedkeuring van het bestemmingsplan, is het wel van groot belang dat de Rijksdienst vooraf wordt geraadpleegd over de opzet van het plan en de stedenbouwkundige ruimte die het nieuwe bestemmingsplan creëert. Met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is diverse malen overleg geweest en zijn zij geïnformeerd over de ontwikkelingsplannen.

Inmiddels heeft eveneens overleg plaatsgevonden met de gemeentelijke monumenten- en welstandscommissie. Voor een welstandscommissie geldt formeel dat zij ‘slechts’ een oordeel dient te geven over de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing binnen het kader van de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning. Dan gaat het veelal over kleur- en materiaal gebruik, vormgeving en details. Echter, om te voorkomen dat in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk stedenbouwkundige bepalingen worden opgenomen die bepalend zijn voor het ontwerp van de nieuwbouw maar achteraf onwenselijk blijken en niet in overeenstemming zijn met de welstandsnota, is het zorgvuldig om de welstands- en monumentencommissie in een vroeg stadium bij de plannen te betrekken.

Zoals in deze toelichting eerder betoogd, is enerzijds de herbestemming van de watertoren en de herontwikkeling van het omliggende terrein van belang voor de instandhouding van de toren. Zonder plan en zonder financiële dragers is het voortbestaan van de toren in het geding. Anderzijds staat de gemeente voor het bewaren van het monumentale karakteristiek van de toren. De wijziging en de bebouwing aan de voet van de toren mag de cultuurhistorische waarde en het oorspronkelijke karakter van de toren niet aantasten. Dat lijken tegenstrijdige belangen, waarbinnen een zo zorgvuldig mogelijke afweging dient plaats te vinden.

2.2.4.2 Algemene uitgangspunten

De kwaliteiten en karakteristieke elementen van de bestaande situatie en de watertoren zijn de dragers voor het herontwikkelingsplan van dit plangebied. Om de watertoren in stand te kunnen houden, is toevoeging van functioneel programma noodzakelijk.

Het toe te voegen programma bestaat uit de realisatie van 4 grondgebonden woningen die, qua positie en korrelgrote, aansluiten bij de reeds aanwezige woningen op het naastliggende terrein. Daarnaast wordt in de plint rond de toren een sociaal cultureel programma toegevoegd, wat bestaat uit een horecagelegenheid (bijv. grand café), een plein (theater voor pop-up's) en een aantal hospitalityruimtes, waar klanten grotere of kleinere ruimtes voor langere of kortere tijd kunnen gebruiken.

Het parkeren voor de diverse functies (ook het wonen) vindt plaats op eigen terrein. Bij de opzet van het plan is gelet op een goede inpassing van het parkeren in het betreffende plangebied.

Door middel van de nieuwe toevoegingen ontstaat een omsloten stedelijke ruimte (plein/podium) met de watertoren als decor en de skyline van Dordrecht en Zwijndrecht als uitzicht.

2.2.4.3 Ruimtelijke structuur

De nieuwbouwfuncties nabij de watertoren zijn in een haakvorm aan de zijde van de Oostkeetshaven en aan de zuidzijde van het Oasenterrein geprojecteerd. In combinatie met verspringend gepositioneerde woningen ontstaat een omarmende beweging die de kaders van de stedelijke ruimte vormt. De bebouwing krijgt een semitransparant karakter en bestaat

uit een verfijnd betonskelet met daarin lichte invullingen. Op strategische plekken is er voor gekozen om deze ruimtelijke structuur niet in te vullen met programma maar open te laten.

Door het ingetogen karakter van de nieuwbouwonderdelen (minimalistische toepassing van het beton) krijgt de rijke detaillering van de toren en het verfijnde materiaalgebruik maximaal aandacht.

2.2.4.4 Architectuur nieuwbouw

Centraal staat het versterken van het bestaande karakter van de toren. Daarom is er gekozen voor een ingetogen en minimalistisch karakter van de nieuwbouwonderdelen. De nieuwbouw zal worden gerealiseerd in schoonbeton in combinatie met glas en natuurlijk hout. Dit vormt, samen met het nieuw aan te leggen robuuste plein, een abstract kader, waarin het eclectische karakter van de toren extra benadrukt wordt. De nieuwbouwonderdelen zijn zodanig gepositioneerd dat de torenvoet zoveel mogelijk als zodanig herkenbaar blijft. Op het terrein en in de toren zullen zoveel mogelijk elementen van dit civieltechnische bouwwerk gehandhaafd blijven en hergebruikt worden.

Aanvankelijk bestond het plan om de toren te voorzien van een nieuwe, transparante 'kop', een glazen optopping van 4 meter hoog. In overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, alsmede met de welstandscommissie, is mede naar aanleiding van de ingediende bezwaren besloten om af te zien van deze transparante verhoging en de 'optopping' te beperken tot maximaal 0,75 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte van de watertoren (41 meter) zoals gold onder het oude bestemmingsplan kan daarmee gelijk blijven.

Uit de voorbereidingsprocedure van dit bestemmingsplan bleken er ook velen bezwaar te hebben tegen de toevoeging van het trappenhuis aan de noordzijde van de watertoren. Dat wordt beschouwd als een aantasting van het monument.

Voor de herbestemming van de toren, de nieuwe functies, is het echter wenselijk dat er een tweede vluchtroute *kan* worden gerealiseerd. Het trappenhuis betreft dus een aspect van brandveiligheid in geval het niet haalbaar blijkt om dit brandveilig inwendig op te lossen. Of de trap uiteindelijk gerealiseerd zal gaan worden, hangt mede af van de vraag of er technische en financieel verantwoorde alternatieven voorhanden zijn.

3 RUIMTELIJKE BELEID

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende plangebied behandeld. Zowel het nationaal, provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde. In de hoofdstuk 5 (de waterparagraaf) wordt stilgestaan bij het relevante beleid vanuit het Waterschap.

3.1 *Nationaal beleid*

Vanuit het nationaal beleid zijn allereerst relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens wordt ingegaan op de structuurvisie Randstad 2040.

Om herbestemming van gebouwen te stimuleren heeft het rijk een Nationaal Programma Herbestemming opgezet. Dit programma organiseert activiteiten die tezamen de Nationale Agenda Herbestemming vormen. De activiteiten moeten de problematiek van leegstand en herbestemming op de agenda krijgen en kennis daarover delen.

Verder wordt in de *'Visie erfgoed en ruimte, Kiezen voor Karakter'* aangegeven hoe het rijk het onroerende erfgoed gaat borgen in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten daarbij worden gesteld en hoe hierbij met anderen wordt samengewerkt. Een van de vijf prioritaire doelen van nationaal belang is herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave.

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

1. *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
2. *Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.*
3. *Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:*

Voorts formuleert het SVIR per rijksdoel een aantal nationale belangen. In totaal worden 13 nationale belangen genoemd. In dit kader wordt het hier relevante nationale belang genoemd (nummer 10):

'Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten'

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het

Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem.

Het Rijk laat de sturing tussen verstedelijking en landschap echter over aan de provincies om meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Daarmee is het beleid ten aanzien van landschap op land is niet langer een rijksverantwoordelijkheid.

Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van woningen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

3.1.2 Visie erfgoed en ruimte

De *'Visie erfgoed en ruimte'* geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

In voornoemde visie kiest het rijk voor de komende jaren vijf prioriteiten in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

- 1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten*
- 2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren*
- 3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp*
- 4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie*
- 5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk*

De doelstelling van het rijk is om voor een gebiedsgerichte inzet op herbestemming het anticiperend, samenwerkend en uitvoerend vermogen van publieke en private partijen te vergroten. De focus ligt daarbij enerzijds op het vergroten van de aantrekkelijkheid van economische topgebieden met behulp van publieke en private investeringen in de herbestemming van cultureel erfgoed: behoud van karakter van de historische binnensteden, betere ontsluiting en promotie van (internationaal) publiekstrekkend erfgoed en investeren in beeldbepalende herbestemmings- en herontwikkelingslocaties. Anderzijds op het ontwikkelen van gebiedsgerichte strategieën voor herbestemming van waardevol erfgoed (monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, waardevol cultuurlandschap) in krimpregio's. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar gebieden met een regionale concentratie van herbestemmingsopgaven.

De *'Visie erfgoed en ruimte'* kent uiteraard geen locatiespecifiek beleid ten aanzien van de Watertoren Zwijndrecht. De focus van het rijk ligt voornamelijk op cultuurhistorische opgaven van (inter)nationaal belang, mede ter uitvoering van internationale verdragen en verplichtingen. Niettemin past de herbestemming van de watertoren, en de herontwikkeling van het omliggende gebied, binnen de algemene uitgangspunten zoals neergelegd in voornoemde visie.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de hiervoor genoemde SVIR heeft het kabinet vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen

en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Voor de herontwikkeling van het Watertorenterrein zijn de volgende bepalingen relevant.

Artikel 2.1.2. (bepaling vrijwaringszone)

1. Een vrijwaringszone wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg zoals opgenomen in de legger, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet.
2. De breedte van een vrijwaringszone, gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg, bedraagt:
 - a. 10 meter aan weerszijden van een rijksvaarweg van CEMT-klasse II;
 - b. 20 meter aan weerszijden van een rijksvaarweg van CEMT-klasse III;
 - c. 25 meter aan weerszijden van een rijksvaarweg van CEMT-klasse IV, V of VI;
 - (...).

De rivier de Oude Maas, waar het plangebied aan gelegen is, betreft een rijksvaarweg van CEMT-klasse VI. Dat betekent dat aan de volgende bepaling uit het Barro voldaan moet worden:

Artikel 2.1.3 (veiligheid scheepvaart op vaarwegen)

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de begrenzing van een rijksvaarweg of op een vrijwaringszone en dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van deze titel geldende bestemmingsplan, wordt rekening gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

Ad a.

Met onderhavig plan worden geen objecten mogelijk gemaakt die de doorvaart voor de scheepvaart negatief beïnvloeden. De nieuwbouw rondom de watertoren wordt voor het grootste deel achter die watertoren gerealiseerd. De nieuw te bouwen woningen worden (steeds verspringend) verder van de kade af gebouwd dan de nu aanwezige woningen. In de bestaande situatie is er dus reeds bebouwing aanwezig welke op tenminste dezelfde afstand ten opzichte de doorvaart staat geprojecteerd. Voor alle nieuwbouw geldt overigens dat deze op meer dan 25 meter vanaf de kade van de Oude Maas zijn geprojecteerd.

Ad b.

Er worden voorts geen objecten toegevoegd die een belemmering zouden kunnen vormen voor de zichtlijnen, de doorvaart, de toegankelijkheid en het beheer van de rijksvaarweg.

Zoals opgemerkt geldt voor alle nieuwbouw dat deze op meer dan 25 meter vanaf de kade van de Oude Maas zijn geprojecteerd.

Ad c.

Hier is de radarpaal van Rijkswaterstaat van belang, welke op het watertorenterrein is gelegen. Deze radarpaal blijft uiteraard aanwezig. De nieuwbouw en / of de herbestemming brengt het functioneren van de radarpaal niet in gevaar.

Ad d.

Op dit moment is de Oude Maas niet bereikbaar via het terrein van de watertoren. Met het openstellen van dit terrein en het toegankelijk maken van de nieuwbouw en de woningen voor gemotoriseerd verkeer, kan gesteld worden dat de toegankelijkheid van het terrein is toegenomen.

Ad e.

De bestaande situatie langs de kade van de Oude Maas wijzigt niet. Het Maaspad blijft aanwezig. Binnen een afstand van circa 15 meter blijft de maasoever ongemoeid. Voor de onderhoudsmogelijkheden verandert er dan ook niets.

Met de herontwikkeling van de Watertoren Zwijndrecht worden geen van de in artikel 2.1.3 Barro genoemde belangen geschaad.

Verder regelt het Waterbesluit in hoofdstuk 6, paragraaf 6, net als in een Keur van het waterschap, het gebruik van rijkswaterstaatswerken (gebruik waarvoor zonder vergunning een verbod geldt). Op de kaarten in bijlage IV van het besluit is echter aangegeven dat het plangebied van dit bestemmingsplan bij de gebieden hoort waar het Waterbesluit niet op van toepassing is. Dit betekent dat op basis van artikel 2.4.2 van het Barro ook de artikelen 2.4.1 t/m 2.4.5. van het Barro (bescherming van de water afvoercapaciteit) niet van toepassing zijn.

De herontwikkeling van het Watertorenterrein betreft een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. In het Barro zijn geen verdere regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen de regels uit het Barro.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader wordt nog nader stilgestaan bij de ladder voor duurzame verstedelijking welke sinds 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Doel van deze ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- *Trede 1: Bebouwing voorziet in regionale behoefte;*
- *Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;*
- *Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.*

Voor de herontwikkeling van het Watertorenterrein te Zwijndrecht dient allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

De achtergrond van de duurzaamheidsladder is het 'duurzaam' omgaan met onbebouwd gebied: het niet onnodig verstedelijken van onbebouwd terrein, het optimaal benutten van bestaande ruimte. De vraag is of met dit project gesproken kan worden van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Er kan ook gesproken worden van een wijziging van het bestaand stedelijk gebied. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan rust op de projectlocatie immers de bestemming 'Bedrijf' (specifiek: nutsvoorziening) vanwege het aanwezige Drinkwaterbedrijf OASEN. Gelet echter op recente rechtspraak van de Raad van State lijkt het erop dat onder 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' ook functiewijzigingen in bestaand stedelijk gebied dienen te worden begrepen. Om die reden wordt hierna wel aan de betreffende duurzaamheidsladder getoetst.

Gelet op trede 1 van de duurzaamheidsladder is het bij de toepassing van de duurzaamheidsladder allereerst van belang om de betreffende ontwikkeling te onderbouwen vanuit de regionale behoefte. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage I ('Onderbouwing behoefte herontwikkeling Watertoren Zwijndrecht'). De betreffende bijlage geeft een uitgebreide weergave van ambities en visies waaruit de behoefte aan de herbestemming en herontwikkeling blijkt. Samenvattend hierover het volgende:

- De herbestemming van de Watertoren van Zwijndrecht en het omliggende terrein kan niet los worden gezien van de locatie en van de behoefte om de watertoren als rijksmonument in stand te kunnen laten. Door de nieuwe functie van de watertoren alsmede de realisatie van nabijgelegen nieuwbouw, direct aan de voet van de toren en de woningen ten oosten ervan, wordt het financieel haalbaar om de watertoren in zijn huidige staat te kunnen laten voortbestaan.
- Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Op regionaal schaalniveau bestaat de behoefte om juist door combinaties van water, natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken bij te dragen aan meer diversiteit in woon-, werk- en verblijfsmilieus.
- Dit project is als uniek te beschouwen in Zwijndrecht, vanwege de combinatie 'oud' (de watertoren) en 'nieuw' (de nieuwbouw), vanwege de ligging aan de rivier Oude Maas, en vanwege de diverse gebruiksmogelijkheden die worden gecreëerd middels dit plan. Er is geen gebouw binnen de gemeente Zwijndrecht die deze kenmerken bezit. Het plan heeft daardoor een toegevoegde waarde voor Zwijndrecht.
- Erfgoed moet behouden blijven, beleefbaar gemaakt en benut worden. Hierbij richt de provincie zich op 7 erfgoedlijnen.
Erfgoedlijnen zijn ensembles van erfgoed, landschap en water, die kwaliteit verschaffen aan de ruimte en beschikken over groot recreatief en toeristisch potentieel. De watertoren maakt onderdeel uit van erfgoedlijn de Waterdriehoek.
- De *Ruimtelijke Strategie Drechtsteden* (regio Drechtsteden) benadrukt dat water een beeldbepalende rol speelt bij het wonen, werken en recreëren in de regio.
- Als één van de bijzondere bijdragen van Zwijndrecht aan de regio noemt de strategie de 'verbinding met de Oude Maas' en het 'wonen aan de rivier'. Langs de oevers van de rivieren en de binnenwateren zijn volgens de strategie vele mogelijkheden voor

bijzondere woonvormen aan het water. De behoefte bestaat om hier kleinschalige initiatieven ruimte te geven.

- De kerngedachte van de regionale woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden' luidt: *"Aansprekende woonmilieus en bijzondere woningen; met kwalitatieve verbeteringen van bestaande woningen en wijken en toevoeging van nieuwe elementen die de aantrekkelijkheid van het woon- en vestigingsklimaat in de regio vergroten."* De langzaam teruglopende bevolkingsgroei gaat over enkele decennia over in een bevolkingsafname. Daarom moet op het gebied van wonen nú worden geïnvesteerd in extra kwaliteit in de woningvoorraad en vernieuwing van bestaande wijken, met speciale aandacht voor woningen, woonomgeving en voorzieningenaanbod.
- Een van de ambities van de gemeente is het beter ontwikkelen en tonen van de identiteit van Zwijndrecht. Daar hoort bij het versterken van haar oeverlocaties. De oevers vormen immers het gezicht van Zwijndrecht en dienen als recreatiegelegenheden voor de bevolking van Zwijndrecht. Voorwaarde voor een optimaal gebruik van de oevers is de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van aantrekkelijke verblijfsplekken, zo vermeldt de structuurvisie.
- In Zwijndrecht is er sprake van een relatieve ondervertegenwoordiging van dienstverlenende bedrijvigheid in Zwijndrecht. Hoewel op beperkte schaal draagt het gebruik van de watertoren voor enige kantoorruimte eraan bij dit te veranderen. De Structuurvisie Zwijndrecht 2020 benoemt expliciet Walburg als mogelijke vestigingslocatie voor kleinschalige zelfstandige kantoren (max. 1.000 m² bvo);
- De gemeentelijke structuurvisie spreekt de ambitie uit om het aanbod van horeca te vergroten door het uitbreiden van de horeca-activiteiten op aantrekkelijke plaatsen. Zwijndrecht kiest ervoor de horeca te concentreren op locaties met een specifieke kwaliteit, de stimuleringsgebieden. Genoemd worden de Maasboulevard, Walburg en de stationsomgeving. Elders in de structuurvisie wordt de Watertoren expliciet genoemd als historisch element welke ook een aantrekkelijke vestigingsplaats voor horecaondernemers kan zijn. Ook de Horecanota 2013 noemt expliciet de watertoren als mogelijke horecalocatie;
- De komende jaren wordt in Zwijndrecht een verdere groei van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag verwacht. Er zijn niet alleen méér woningen nodig, maar het aanbod zal ook gevarieerder moeten worden naar type, prijsklasse en woonmilieu. In algemene zin stelt de woonvisie dat de beperkte ruimte die nog voorhanden is om nieuwe woningen te bouwen, zoveel mogelijk wordt ingezet voor het toevoegen van woningen die in Zwijndrecht nog onvoldoende worden aangeboden. Bijzondere aandacht is er daarbij voor woningen uit het duurdere segment. Deze ontwikkeling moet bovendien grotendeels binnen de bestaande bebouwde kom worden opgevangen.

Met het voorgaande is genoegzaam onderbouwd dat de bebouwing voorziet in een lokale en in een regionale behoefte. Trede 2 vraagt vervolgens 'in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins'. Hier is inderdaad sprake van een ontwikkeling binnen het *bestaand stedelijk gebied*.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen twee bestaande woonwijken. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan rust op de projectlocatie bovendien de bestemming 'Bedrijf' (specifiek: nutsvoorziening) vanwege het aanwezige Drinkwaterbedrijf OASEN. Ook uit de aanduiding op de kaart behorend bij de provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit (zie paragraaf 3.2.1) blijkt dat het planlocatie tot het bestaand stedelijk gebied behoort. Aan trede 3 wordt derhalve niet meer toegekomen.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat de Regio Drechtsteden heeft aangegeven dat het plan gelet op de aard en de relatief beperkte programma-omvang geen regionale belemmering vormt en geen verdere regionale programma-afstemming noodzakelijk maakt.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de duurzaamheidsladder uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening geen belemmering vormt voor onderhavige bestemmingswijziging.

3.1.5 Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet, in het kader van de nieuwe Wro, de structuurvisie voor de ontwikkeling van de Randstad tot 2040 vastgelegd. De structuurvisie Randstad 2040 is een onderdeel van het kabinetsbrede Programma Randstad Urgent. Daarin werken gemeenten, provincie en stadsregio's samen met het kabinet aan een sterke Randstad en een sterk Nederland. Met behulp van de structuurvisie Randstad 2040 wil het kabinet bereiken dat de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio wordt.

Een van de leidende principes in de structuurvisie is "kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood". Op regionaal schaalniveau bestaat de uitdaging om juist door combinaties van water, natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken bij te dragen aan meer diversiteit in woon-, werk- en verblijfsmilieus. De ligging van de Randstad in de Nederlandse delta is een uniek kenmerk dat kansen biedt om de economische kracht en aantrekkelijkheid van de Randstad internationaal te versterken. Het 'verborgen kapitaal' in onze landschappen en cultuurhistorie en in de historie van onze steden kan veel sterker worden benut om te zorgen voor aantrekkelijke plekken.

De herontwikkeling van de Watertoren Zwijndrecht en het omliggende gebied geeft mede gestalte aan de in deze structuurvisie genoemde principes.

3.2 Provinciaal beleid

Voor wat betreft het provinciaal beleid is getoetst aan de recent vastgestelde Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM) en de Verordening Ruimte 2014. Tevens zal worden stilgestaan bij het specifieke beleid van de provincie ten aanzien van cultureel erfgoed. Daarbij wordt ingegaan op de Beleidsvisie cultureel erfgoed 2013-2016, alsmede het Uitvoeringsprogramma erfgoedlijnen 2013-2016.

3.2.1 Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de VRM vastgesteld. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie.

De kern daarvan is:

- *Ruimte bieden aan ontwikkelingen.*
- *Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.*
- *Allianties aangaan met maatschappelijke partners.*
- *Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.*

Verder zet de provincie in de VRM in op vier belangrijke hoofdthema's:

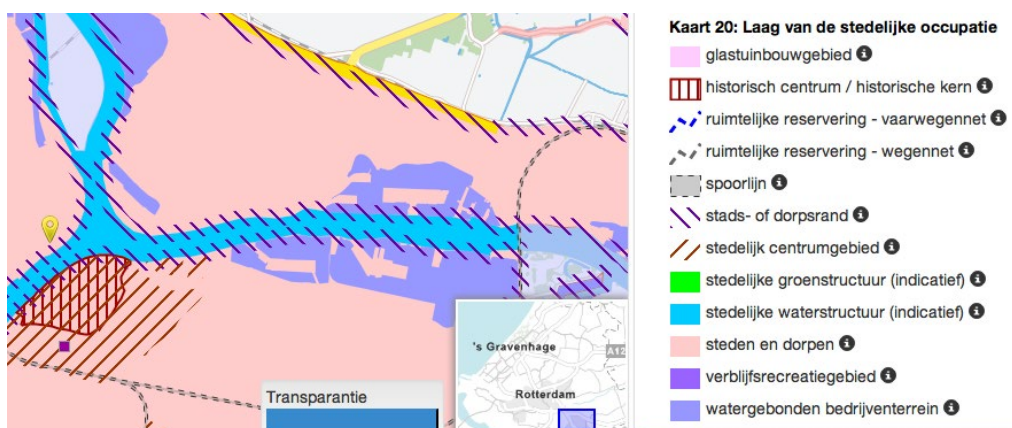
1. *Beter benutten en opwaarderen;*
2. *Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)*
3. *Versterken ruimtelijke kwaliteit*
4. *Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving*

Een van de 4 thema's van de VRM betreft 'het beter benutten en opwaarderen'. De provincie wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening Ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het "bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD). De provincie verstaat daaronder: *'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Voor de toepassing ervan wordt verwezen naar de paragrafen 3.1.4 en 3.2.3 van deze toelichting.

Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen welke op die betreffende plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. Dit past bij de provinciale ambitie voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Op een aantal plekken richt de transformatie zich vooral op de herontwikkeling naar gemengd stedelijk gebied. Daarmee kan worden voorzien in de behoefte aan gemengde woon-werkmilieus. Die behoefte neemt toe door een aantal ontwikkelingen: het afnemen van het onderscheid tussen wonen en werken door nieuwe technologische mogelijkheden, de opkomst van de zelfstandige zonder personeel (zzp'er), het zogeheten 'nieuwe werken' en de sterke opkomst van de stad. Toename van gemengde milieus draagt ook bij aan het vergroten van de agglomeratiekracht.

De provincie draagt bij aan het beter benutten van de bebouwde ruimte door samen te werken met andere overheden en marktpartijen, en via regelgeving.



Uitsnede Kaart 20 VRM (projectlocatie met rode pijl)

Uit bovenstaande uitsnede van kaart 20 van de VRM blijkt dat het plangebied is aangeduid als 'steden en dorpen' en 'stads- of dorpsrand'. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dienen volgens de VRM bij te dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden,

volkstuintcomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

Uiteraard kent de VRM geen locatiespecifiek beleid voor het watertorenterrein. Niettemin sluit de herontwikkeling van de watertoren goed aan bij de uitgangspunten zoals verwoord in de VRM, gelet op het goed benutten en versterken van (binnen)stedelijk gebied en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit aan de stadsrand van Zwijndrecht.

Voorts vindt de provincie het wenselijk dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in buitendijkse gebieden van het benedenrivierengebied een inschatting maken van het slachtoffer risico bij overstromingen en verantwoorden hoe zij daarmee omgaan. Buitendijkse gebieden zijn gebieden die niet beschermd worden door een primaire kering. Door hun ligging zijn het vaak aantrekkelijke gebieden voor wonen en werken. Veel buitendijkse gebieden – zoals de Kop van Zuid in Rotterdam en de Maasvlakte – liggen hoog genoeg waardoor water geen bedreiging vormt. Lagergelegen buitendijkse gebieden hebben daarentegen een relatief grote kans op overstromingen. Hieronder, in paragraaf 3.2.3, zal daar nader op worden ingegaan.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Visie Ruimte en Mobiliteit. Hieronder wordt ingegaan op de meest relevante van toepassing zijnde voorschriften.



Uitsnede Kaart 1, 11, 13 VRM (projectlocatie met rode pijl)

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte 2014 bepaalt dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of,
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;

- passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
- zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Lid 2 bepaalt dat onder ‘Bestaand stads- en dorpsgebied’ moet worden verstaan

“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

De herontwikkeling van de watertoren betreft een ‘stedelijke ontwikkeling’ welke plaatsvindt binnen ‘het bestaand stads- en dorpsgebied’. Wat betreft de behoefte aan deze ontwikkeling zij verwezen naar paragraaf 3.1.4. Gelet hierop kan gesteld worden dat de herontwikkeling van het watertorenterrein past binnen deze provinciale lader van duurzame verstedelijking.

Kantoren

Voorts verdient hier aandacht het feit dat onderhavig bestemmingsplan onder meer voorziet in een (weliswaar beperkte) ruimte voor kantoren. Artikel 2.1.2 van de Verordening Ruimte geeft daaromtrent specifieke regels. Lid 1 van dit artikel geeft aan dat kantoren slechts mogelijk zijn binnen specifieke gebieden (concentratielocaties en scienceparken). Lid 2 geeft echter een uitzonderingsmogelijkheid voor onder meer ‘kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging’. Het bruto vloeroppervlak aan kantoren dat hier wordt mogelijk gemaakt blijft binnen deze 1.000 m². Hier is dus geen strijd met de verordening.

Veiligheid buitendijks bouwen

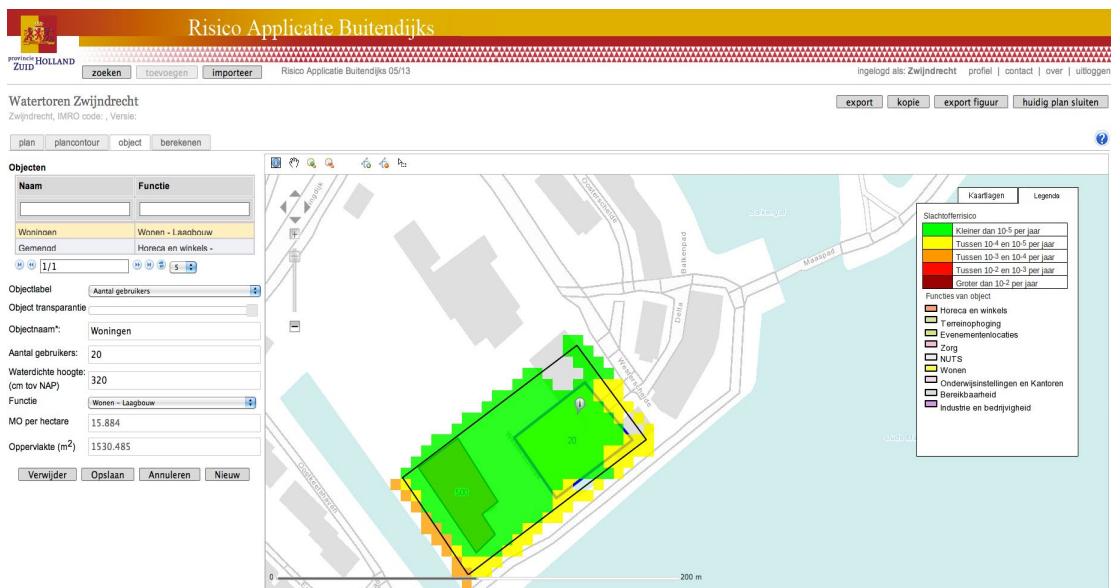
Verder bepaalt artikel 2.4.3 van de provinciale verordening dat een bestemmingsplan voor buitendijks gelegen gronden welke nieuwe bebouwing mogelijk maakt, in de toelichting een inschatting bevat van het slachtoffer risico van een eventuele overstroming en hoe daarmee is omgegaan.

In buitendijkse gebieden van de grote rivieren die binnen de bebouwingscontouren liggen, neemt de druk op de ruimte toe. De provincie ziet het als haar rol om te zorgen dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden, ook gezien klimaatverandering, een goede afweging maken van de hoogwaterrisico's. Gemeenten wordt gevraagd bij nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen in buitendijkse gebieden een inschatting te maken van het slachtoffer risico bij overstromingen en te verantwoorden hoe zij daarmee zijn omgegaan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierover een paragraaf opgenomen. De provincie heeft een Risico Applicatie Buitendijks (RAB) ontwikkeld, die gemeenten hierbij kunnen gebruiken. Het staat de gemeenten vrij ook de risico's op economische schade, milieuschade en het aantal getroffen door functie-uitval bij overstromingen in beeld brengen.

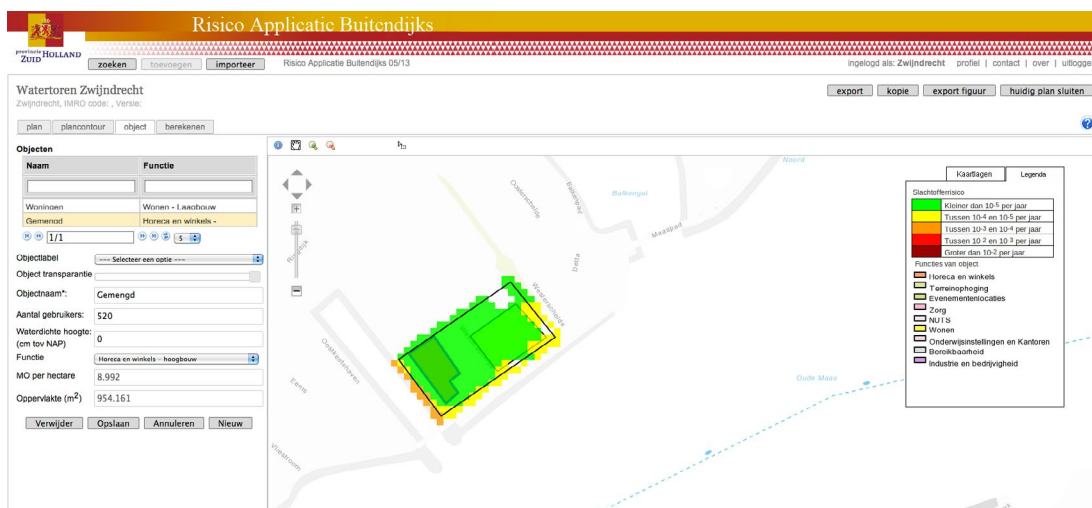
Voor de berekening is uitgegaan van een ruime invulling van bezoekers en bewonersaantallen:

- Voor de bebouwing rondom de watertoren: 500 personen
- Voor de nieuw te bouwen woningen: 20 personen

Een risicoberekening voor het Lokaal Individueel Risico (LIR) in 2100 laat het volgende beeld zien:



Berekening RAB woningen



Berekening nieuwbouw rondom toren

Voor zowel de nieuwbouw rondom de toren als de nieuw te bouwen woningen blijft het slachtofferisico onder de 10-5 per jaar. De huidige maaiveldhoogte in het plangebied is op basis van AHN tussen de NAP 3,1 m en NAP 3,4 m. Het Toetspeil (Maatgevend Hoogwater) van de Oude Maas voor IJsselmonde (Dordrecht) is 1 x per 4000 jaar = NAP + 3,10 meter. Bij de woningen is uitgegaan van een hoogte ten opzichte van NAP van 3,2 m. Opgemerkt wordt dat het voornemen bestaat om het maaiveld van het te ontwikkelen terrein nog iets te verhogen.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het slachtofferisico hier binnen de vereiste veiligheidsnorm blijft. Een maatschappelijke ontwrichting van functies en van de bereikbaarheid is in dit plangebied dan ook niet aan de orde.

Kwaliteitskaart

Ingevolge artikel 2.2.1 lid 1 van de Verordening Ruimte 2014 valt het gebied in de kwaliteitskaart binnen het Rivierdeltacomplex. De provinciale structuurvisie vermeldt daarover het volgende:

“Zoals overal in Zuid-Holland heeft het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden. Deze gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.”

De richtpunten die worden genoemd voor een rivierdeltacomplex betreffen:

- *Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of vergroting van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.*
- *Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.*
- *Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.*

Onderhavige ontwikkeling betreft een lokale ontwikkeling die geen wijzigingen aanbrengt op de patronen en het reliëf van het landschap (de ondergronden). Datzelfde geldt voor de komgronden en de oeverwallen. De ontwikkeling zal geen nadelige gevolgen hebben voor belangen zoals genoemd in de richtpunten.

Voorts valt het gebied in de kwaliteitskaart binnen ‘Steden en dorpen’ (‘Laag van de stedelijke occupatie’). Van de daarvoor geldende richtpunten worden hier de meest relevante genoemd:

- *Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.*
- *Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.*

De watertoren en het omliggende terrein mag als karakteristiek worden beschouwd voor de plaats Zwijndrecht. De herontwikkeling ziet op het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle watertoren. Door de watertoren en het omliggende terrein een nieuwe en eigentijdse functie te geven, betekent dit een versterking van de identiteit van dit gebied.

Ten slotte valt het gebied in de kwaliteitskaart ook binnen de ‘Stads- en dorpsranden’ (in de laag ‘Laag van de stedelijke occupatie’). Daarvoor geldt het volgende richtpunt:

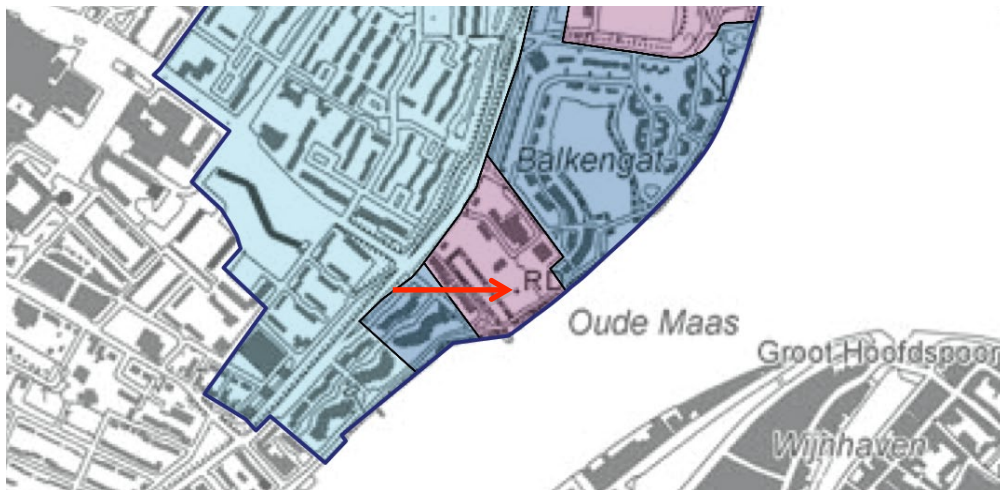
- *Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).*

De stedelijke rand die hier aan de orde is, betreft de Maasboulevard. Het plangebied grenst hier immers aan de Oude Maas. Deze herontwikkeling bevordert de verbinding tussen ‘vaste land’ (oever) en ‘water’. Door de nieuwe functies en het open plein rondom de watertoren ontstaat er ook een open en directere verbinding met de Oude Maas. Dat is voor het zicht vanaf het ‘vaste land’ op de Oude Maas een verbetering. Maar ook voor het zicht vanaf de Oude Maas, en vanaf de stad Dordrecht, richting de Maasoever vormt het nieuwe plan een kwaliteitsverbetering.

Gelet op het voorgaande zijn er vanuit de VRM en de Verordening Ruimte 2014 geen belemmeringen voor realisatie van onderhavig project.

3.2.3 Provinciale Milieuverordening

De watertoren is op dit moment gelegen in een gebied dat ingevolge de Provinciale Milieuverordening (hierna: PMV) is aangewezen als 'waterwingebied'. De PMV geeft voor het oprichten van inrichtingen zoals bedoeld in onderdeel C van bijlage I behorende bij het Besluit omgevingsrecht binnen 'waterwingebieden' een verbod (bepaling 2.1.1 van onderdeel B van Bijlage 10 van de PMV). Dat geldt voor inrichtingen die ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn en welke niet vergunningplichtig zijn.



Uitsnede kaart 16 'Dordrecht e.o.' behorend bij de PMV (projectlocatie: zie rode pijl)

In onderdeel C van bijlage I behorende bij het Besluit omgevingsrecht worden diverse soorten inrichtingen genoemd. In dit geval zijn de categorieën 18 en 19 van belang. Categorie 18.1 van de bijlage noemt bijvoorbeeld: *"Hotels, restaurants, pensions, cafés, cafetaria's, snackbars en discotheken, alsmede aanverwante inrichtingen waar tegen vergoeding logies worden verstrekt, dranken worden geschonken of spijsen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt."*

Een van de elementen van het herontwikkelingsplan voor het watertorenterrein is een horecagelegenheid, in de nieuwbouw aan de voet van de watertoren. Deze horeca is voor een ieder toegankelijk, maar kan ook worden afgehuurd voor speciale gelegenheden. Ook staat de horeca in dienst van de andere culturele en maatschappelijke functies.

In categorie 19 van onderdeel C van bijlage I (van het Besluit omgevingsrecht) worden verder nog andersoortige inrichtingen genoemd die qua aard en karakter overeenkomsten hebben met de culturele en recreatieve functies welke met onderhavige ontwikkeling mogelijk worden gemaakt (muziek, dans, recreatie). Het plan biedt immers ook ruimte voor sociaal – culturele activiteiten, zoals exposities en voorstellingen, premières en podiumfuncties.

Om bovenbeschreven herontwikkeling mogelijk te maken, wordt het plangebied gewijzigd van 'waterwingebied' naar 'grondwaterbeschermingsgebied'.

Voor het plangebied is dit mogelijk nu de waterwinning binnen deze gronden reeds sinds enkele jaren is gestaakt. Aangezien het eigendom van de gronden is overgegaan van Drinkwaterbedrijf OASEN naar ISA Beheer BV, zal het gebied in de toekomst niet meer worden gebruikt ten behoeve van de waterwinning.

Nadat het een 'grondwaterbeschermingsgebied' is geworden, dient er ten behoeve van de herontwikkeling van de Watertoren nog wel een ontheffing te worden verleend van de PMV, voor een aantal activiteiten. Artikel 3.2.1 van bijlage 10 bepaalt dat in grondwaterbeschermingsgebieden onder meer ook de volgende activiteiten verboden zijn:

- bodem roeren, funderen / heien op meer dan 2,5 meter diepte
- wegen en parkeerplaatsen aanleggen
- bouwwerken bouwen als bedoeld in de Woningwet

Artikel 3.2.3 biedt Gedeputeerde Staten echter de mogelijkheid om hier ontheffing voor te verlenen. Niet wordt verwacht dat deze ontheffing hier niet zal worden verleend.

3.2.4 Provinciaal beleid herbestemmen erfgoederen

3.2.4.1 Algemeen

Erfgoed draag bij aan de kwaliteit van onze leefomgeving en onze identiteit. Ruimtelijke kwaliteit is belangrijk in een provincie waar zoveel mensen wonen en de druk op de ruimte groot is. Erfgoed is volop aanwezig, wordt vaak ook al goed, maar verdient verbetering door de kansen beter te benutten.

Door krimp op het platteland en de economische ontwikkelingen ontstaat er leegstand, verval en wordt steeds meer van het culturele erfgoed in Zuid-Holland gesloopt. Dit speelt met name bij monumenten die hun oorspronkelijke functie verliezen zoals fabrieken, brugwachtershuisjes, kerkgebouwen en watertorens.

De verwachting is dat de komende tien jaar in Nederland veel kerkgebouwen vrij zullen komen, maar liefst gemiddeld zo'n twee per week. De provincie beschouwt het als onwenselijk dat monumenten vervallen, leeg komen te staan of zelfs gesloopt worden.

De provincie Zuid-Holland vraagt specifiek aandacht voor herbestemming van monumenten, en te zoeken naar een herbestemming van leegstaand erfgoed in Zuid-Holland.

Een monument in slechte staat heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van de directe omgeving ervan. De meest duurzame manier om het erfgoed te behouden is het weer een eigentijds functie te geven en tegelijkertijd de waarden te behouden en te versterken. Provincie en Rijk hebben niet altijd de middelen om leegstaande monumenten te restaureren en te onderhouden.

Het voorgaande vraagt daarom om keuzes, nieuwe oplossingen en een creatieve aanpak samen met private partijen. De provincie wil op grond van Beleidsvisie cultureel erfgoed 2013 – 2016 en haar Uitvoeringsprogramma Erfgoedlijnen 2013 – 2016 de kans op herbestemming zo groot mogelijk maken in de rol van inspirator, verbinder en wil daarin ook faciliterend zijn. Investeren in gebouwd erfgoed komt niet alleen ten goede aan het welzijn van de mens, maar ook aan de welvaart in het algemeen.

De provincie Zuid-Holland ziet hergebruik en herbestemming als een van de speerpunten van haar beleid en wil gemeente, eigenaren en andere belangstellende actief ondersteunen, helpen en stimuleren bij hun zoektocht naar nieuwe gebruiksfuncties.

3.2.4.2 Beleidsvisie cultureel erfgoed 2013-2016

De kerngedachte van de 'Beleidsvisie cultureel erfgoed 2013 – 2016' is dat de provincie het erfgoed in Zuid-Holland wil behouden door het te beschermen, beleefbaar te maken en te benutten (=herbestemmen). Hierbij richt de provincie zich op 7 erfgoedlijnen. Een erfgoedlijn is een Geografische structuur (bijv. oude duinenrij of rivier) die meerdere monumentale stippen met één gemeenschappelijk historisch verhaal verbindt tot één streep of lijn op de kaart. Erfgoedlijnen zijn ensembles van erfgoed, landschap en water, die kwaliteit verschaffen aan de ruimte en beschikken over groot recreatief en toeristisch potentieel.

Een van die erfgoedlijnen is de Waterdriehoek. In de Waterdriehoek komen de Zuid-Hollandse verhalen van het water samen: van overstromingen en inpolderingen, van molens en gemalen, van scheepsbouwers en baggeraars. Het gebied laat de grens land-water zien die verschuift in de tijd, de ontwikkeling van het waterbeheer van de Middeleeuwen tot nu en de specifieke economische kansen, tot op de dag van vandaag verbonden aan de rivieroever.

In de erfgoedlijn Waterdriehoek wordt ingezet op:

- a. *het watergebonden erfgoed in de drie iconen Kinderdijk, Dordrecht en de Biesbosch;*
- b. *de kennis over de regio en de ontstaansgeschiedenis onder scholieren, ondernemers en inwoners te vergroten;*
- c. *het verbeteren van de kwaliteit van de oevers.*



Overzichtkaart erfgoedlijnen (Waterdriehoek: geel)

Ad a. De functionele relatie van de watertoren met de erfgoedlijn lijkt in eerste instantie niet zo heel sterk. De watertoren vertelt immers niet het verhaal van de strijd tegen het water, maar zorgde primair voor de drinkwatervoorziening. Wel is deze toren bijzonder vanwege de beeldbepalende ligging direct aan het water. De meerwaarde van deze ontwikkelopgave ligt tevens in de mogelijkheden om verbindingen te zoeken tussen de Drechtsteden en vervoer over water tot stand te brengen, waar ook recreanten gebruik van kunnen maken. De ontsluiting van het Watertorenterrein heeft een toevoegende waarde voor de beleving van erfgoed en voor de kwaliteitsslag van de maasoever.

Ad b. Het streven van de provincie is om het cultuurhistorische erfgoed langs de erfgoedlijnen toekomstbestendig, toegankelijk en beleefbaar te houden: het erfgoed moet een plek hebben in de harten en hoofden van mensen. Het kan bij ruimtelijke ontwikkelingen inspiratie bieden en door herbestemming als vliegwiel fungeren voor de transitie van een gebied. De provincie wil dit soort projecten ondersteunen en zoekt daarvoor nadrukkelijk de samenwerking met investeerders, andere overheden en maatschappelijke partijen.

Ad c. Op dit moment wordt gewerkt aan de Aanpak Oeverkwaliteit. De gemeente Dordrecht is hiervoor formeel de opdrachtgever. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de provincie leveren een financiële bijdrage. Hierin worden 8 kansrijke clusters genoemd. Een van deze clusters is de Watertoren-Sophiapolder. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling van de Watertoren niet op zichzelf staat, maar gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van de oever. Mede door de verbinding over water en de koppeling met het Maaspad (richting Hendrik-Ido-Ambacht).

De erfgoedlijn Waterdriehoek is overigens geïntegreerd in het Investeringsprogramma Waterdriehoek. In het Investeringsprogramma werken 9 regionale partijen (Dordrecht, Molenwaard, Dordrecht Marketing, VVV Zuid-Holland Zuid, Aquabus, Drechtsteden, Stichting Werelderfgoed Kinderdijk, Parkschap de Biesbosch en de provincie) samen om de Waterdriehoek aantrekkelijker, bereikbaar en beter beleefbaar te maken. Door het bundelen van investeringen worden diverse projecten op de korte termijn uitgevoerd.

3.2.4.3 Uitvoeringsprogramma erfgoedlijnen 2013-2016

In het Uitvoeringsprogramma erfgoedlijnen 2013 -2016 wordt nader uitgewerkt hoe de erfgoedlijnen worden gerealiseerd. Jaarlijks stelt de provincie, op advies van de erfgoedtafels, een Maatregelenpakket erfgoedlijnen vast. Voor projecten uit het Maatregelenpakket erfgoedlijnen kan subsidie worden aangevraagd. De Watertoren Zwijndrecht is in het Maatregelenpakket erfgoedlijnen 2014 opgenomen. Dit betekent dat voor de ontwikkelaar van het project herbestemming Watertoren Zwijndrecht een subsidie ter beschikking staat.

3.3 Regionaal beleid

Vanuit het beleid van de regio Drechtsteden wordt stilgestaan bij de *Ruimtelijke Strategie Drechtsteden*, vastgesteld door de Drechtraad op 14 januari 2014. Verder komt aan de orde de *Woonvisie 2010 – 2020* 'Spetterend wonen in de Drechtsteden', alsmede de *Woonstrategie Drechtsteden* 'De regionale woonvisie in het licht van 2014'. Ten slotte wordt ook een relatie gelegd met de Gebiedsvisie Deltapoort 2025.

3.3.1 Ruimtelijke Strategie Drechtsteden

In de *Ruimtelijke Strategie Drechtsteden* wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Drechtsteden door:

- *Het beschrijven van het profiel van de regio en de gemeenten;*
- *Het beschrijven van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied;*
- *Het beschrijven van de verschillende rollen van de regio bij de realisatie van haar belangen;*
- *De keuze van de thema's waarmee de regio aan de slag wil en de inzet en rol die de regio daarbij kiest.*

De strategie benadrukt dat water een beeldbepalende rol speelt bij het wonen, werken en recreëren in de regio. De Drechtsteden zijn 'samen aantrekkelijke stad aan het water'. Water is het verbindende element bij uitstek. De Drechtsteden liggen in het overgangsgebied van rivierinvloeden en invloeden van zee en zijn primair onderdeel van de (Zuidwestelijke) Delta. Via de rivieren vormen ze een schakel tussen Zeeland, Brabant, de haven van Rotterdam en Gorinchem.

Naast het water levert cultuurhistorie een belangrijke bijdrage aan de aantrekkelijkheid van een gebied. De cultuurhistorie in de regio is naast de molens, dijken en lintbebouwing vooral zichtbaar in de binnenstad van Dordrecht.

De ruimtelijke strategie stimuleert het vervolgens om in te spelen op de kansen voor de regio, vanwege het unieke karakter van het gebied (water). Maar ook dat het van belang is om ruimte te bieden voor kleine initiatieven, waarbij de overheid meer de rol van verbinder en regulator krijgt in plaats van ontwikkelaar.

Langs de oevers van de rivieren en de binnenwateren zijn volgens de strategie vele mogelijkheden voor bijzondere woonvormen aan het water.

De ruimtelijke strategie kwalificeert Zwijndrecht als tuin(ders)stad aan de rivier, is de stabiele basiskracht in de regio met haar grote aantal arbeidsplaatsen. Zwijndrecht beschikt over veel watergebonden bedrijvigheid, het ligt aan een diep vaarwater en de belangrijkste binnenvaartroute loopt hierlangs. Zwijndrecht is een levendige woongemeente, de bebouwing is zowel stedelijk als tuindorps en soms landelijk.

Als één van de bijzondere bijdragen van Zwijndrecht aan de regio benoemt de strategie de 'verbinding met de Oude Maas' en het 'wonen aan de rivier'.

Uiteraard geeft de strategie ten aanzien van het gebied van de Watertoren Zwijndrecht geen locatiespecifiek beleid. Echter de herbestemming van de Watertoren en het herontwikkelen van het omliggende terrein sluit goed aan op de uitgangspunten zoals genoemd in de Ruimtelijke Strategie Drechtsteden.

3.3.2 Woonvisie 2010-2020

In december 2009 heeft de regio Drechtsteden de woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden' vastgesteld. De woonvisie zet de lijnen uit voor de periode 2010 – 2020. De kerngedachte van de deze regionale woonvisie luidt:

"Aansprekende woonmilieus en bijzondere woningen; met kwalitatieve verbeteringen van bestaande woningen en wijken en toevoeging van nieuwe elementen die de aantrekkelijkheid van het woon- en vestigingsklimaat in de regio vergroten."

De Drechtsteden zijn een karakteristiek gebied midden in de delta van de grote rivieren. Aan deze ligging heeft de regio haar ontstaan te danken. En nog steeds bepaalt de ligging het beeld: een historische stad, karakteristieke kernen en unieke landschappen er omheen. De combinatie van stedelijke elementen, hoogwaardige voorzieningen, bereikbaarheid over land, water en per spoor, een hoogwaardig cultureel aanbod, historie, moderne kennisinfrastructuur, unieke landschappen, maritieme mogelijkheden maken de Drechtsteden tot een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bewoners, bedrijven en bezoekers.

De Drechtsteden bundelen als Stad aan het Water de krachten steeds nadrukkelijker om de mogelijkheden nog beter te benutten. De samenwerkende gemeenten voegen in dit gemeenschappelijke streefbeeld elk hun eigen karakteristieken toe en werken nauw samen aan externe veiligheid, bereikbaarheid, bedrijvigheid, wonen, milieu, groen, ruimte, toerisme en sociaal beleid.

Om de kansen te verzilveren is kwaliteitsverhoging op korte termijn noodzakelijk. De langzaam teruglopende bevolkingsgroei gaat over enkele decennia over in een bevolkingsafname. Daarom moet op het gebied van wonen nú worden geïnvesteerd in extra kwaliteit in de woningvoorraad en vernieuwing van bestaande wijken, met speciale aandacht voor woningen, woonomgeving en voorzieningenaanbod.

De visie geeft aan dat wordt ingezet op twee ontwikkelingen: meer en beter aanbod aan levendig centrumstedelijk milieu en rustig groen milieu. Essentieel in de benadering van zowel bestaande situaties als nieuwe ontwikkelingen is samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen en optimale samenwerking tussen alle betrokken partijen. Marktpartijen kunnen vooral een belangrijke rol spelen door hun kennis van ontwikkeling en financieringsmogelijkheden. Samenwerking met deze en andere partijen is noodzakelijk om

zoveel mogelijk kennis, ervaringen en middelen in stelling te brengen en breed draagvlak te creëren.

De Woonvisie gaat voor Zwijndrecht uit van een woningvoorraad voor 2010 van 20.250 woningen, en van een woningvoorraad voor 2020 van 21.650 woningen.

Als een van de belangrijke aandachtspunten voor Zwijndrecht noemt de Woonvisie: *‘de realisering van het levendig stedelijke milieu vergt investeringen in de bijbehorende voorzieningen’*.

De centrale ambitie is in de woonvisie uitgewerkt in twee doelstellingen. Een gericht op de woonkwaliteit, een op de kwaliteit van de woonomgeving. Verder zal het de komende jaren minder gaan om grote projecten, maar meer om kleine initiatieven. Kwantitatief is er geen probleem op de woningmarkt, kwalitatief nog wel. Met kleine, gerichte ingrepen kan de kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad worden verbeterd.

Het realiseren van de nieuwe grondgebonden woningen aan de boulevard van de Oude Maas, sluit aan bij de doelstellingen en uitgangspunten van de Woonvisie 2010-2020. Het gaat om een kleinschalig initiatief, opgezet door een private partij, op een bijzondere locatie, waarbij een karakteristiek deel van Zwijndrecht wordt herontwikkeld en in zekere zin wordt ontsloten voor de samenleving. De betreffende woningen betekenen een toevoeging van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad van Zwijndrecht, en passen daarmee in de lijn van de Woonvisie 2010 – 2020.

3.3.3 Woonstrategie Drechtsteden

Vanwege de veranderingen en bewegingen op de woningmarkt is in november 2013 de ‘Woonstrategie Drechtsteden’ (‘De regionale woonvisie in het licht van 2014’) vastgesteld. In die woonstrategie wordt ingespeeld de huidige woningmarkt. Het bevat een actualisatie en een aanscherping van de Woonvisie 2010-2020.

De doelstellingen uit de Woonvisie van kwalitatieve verbetering van de woningen en van de woonmilieus, blijven in de strategie ongewijzigd. In de strategie worden echter specifiekere aandacht gevraagd voor het beter en directer aansluiten op de woonbehoeften (een passend woonsegment), voor monitoring (inzicht behouden in de ontwikkelingen in de vraag en aanbod) en voor samenwerking (actieve betrokkenheid van relevante (markt-)partijen).

Over de realisatie van de extra woningen op het Watertorenterrein laat de strategie geen ander licht schijnen dan de Woonvisie 2010 – 2020. Het plan past nog steeds binnen de regionale doelstellingen.

3.3.4 Gebiedsvisie Deltapoort 2025

In het kader van regionaal beleid dient ook te worden stilgestaan bij de Gebiedsvisie Deltapoort 2025, welke is vastgesteld in 2012.

Deze gebiedsvisie heeft als doelstelling om de samenwerking te bevorderen tussen de deelnemende overheden, aangaande de kwaliteitsverbetering en de concurrentiepositie van het gebied tussen Rotterdam en Dordrecht. De stuurgroep Deltapoort heeft in 2012 met deze visie gevolg gegeven aan die opdracht.

De ambitie is om stad en land in Deltapoort fysiek, economisch en sociaal beter met elkaar te verbinden onder meer door het ontwikkelen van een recreatief routenetwerk en het verbeteren van de bereikbaarheid.

Het plangebied Deltapoort omvat het buitengebied van de gemeenten Ridderkerk, Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Barendrecht, de voormalige Rijksbufferzone, alsook de stadsranden en stedelijke overgangsgebieden.



Uitwerking waterfront Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht (projectlocatie: rode pijl)

Ter plaatse van de waterbushalte Zwijndrecht / Dordrecht heeft de recreant een karakteristiek panorama over de rivier op de oude binnenstad van Dordrecht. Rivier en delta komen hier echt tot leven voor een groot publiek. Grote delen van het stedelijke waterfront zijn echter geen vanzelfsprekend onderdeel van de route of zijn geprivatiseerd. Voor de stedelijke waterfronten van Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht geldt dan ook de ambitie om maximaal te profiteren van het water en waar mogelijk dergelijke publieke plekken aan het water te realiseren. Ook het vergroten van de beleefbaarheid van de Maas is stand beleid.

Het herbestemmen van de Watertoren Zwijndrecht alsmede het publiek toegankelijk maken van het omliggende terrein past binnen de ambities zoals neergelegd in de Gebiedsvisie Deltapoort 2025.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid wordt onder meer stilgestaan bij de Structuurvisie Zwijndrecht, bij de Wijkvisie Walburg en bij de Woonvisie. Voorts wordt ingegaan op een aantal deelaspecten (waaronder het Groenstructuurplan). Het waterstructuurplan komt aan de orde in hoofdstuk 5 (de waterparagraaf).

3.4.1 Structuurvisie Zwijndrecht

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad de nieuwe *‘Structuurvisie 2020: ‘De ondernemende tuinstad’* vastgesteld. In deze structuurvisie voor de volgende tien jaar kiest de gemeente Zwijndrecht voor kwaliteit, voor een stevige rol in het netwerk van de regio Drechtsteden en voor versterking van haar eigen identiteit.

Speerpunten voor de komende jaren zijn de versterking van het aanbod van woningen voor iedereen, aantrekkelijke vestigingslocaties voor bestaande en nieuwe bedrijven en een blijvend goede bereikbaarheid vanuit de Randstad en vanuit het zuiden van het land.

Een van de ambities welke de structuurvisie noemt, is het beter ontwikkelen en tonen van de identiteit van Zwijndrecht. Daar hoort bij het versterken van haar oeverlocaties. De oevers vormen immers het gezicht van Zwijndrecht en dienen als recreatiegelegenheden voor de bevolking van Zwijndrecht. Voorwaarde voor een optimaal gebruik van de oevers is de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van aantrekkelijke verblijfsplekken, zo vermeldt de structuurvisie.

De herbestemming van de Watertoren, het toevoegen van functies en het ontsluiten van het omliggende terrein strookt met de ambities van de gemeente voor het aantrekkelijker maken van de wateroevers.

De projectlocatie valt binnen de Structuurvisie Zwijndrecht in de wijk Walburg (zie pagina's 126 en 129). De structuurvisie vermeldt over deze wijk:

“Het gezicht van Zwijndrecht met beeldbepalende oevers en voorzieningen, waar jong en oud in harmonie samenleven.”

De oeverzone van de Oude Maas neemt daarin een aparte plaats in. Daarbij wordt ook aangegeven dat een aantrekkelijke doorgaande fietsroute langs de Ringdijk van groot belang is voor de beleving van de Oude Maas. In dat kader wordt vervolgens de watertoren expliciet genoemd als aantrekkelijk historisch element.

In de structuurvisie zijn meerdere structuurvisieprojecten beschreven. Voor de Maasboulevard zijn de projecten gericht op het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit. Om de doorstroming in de wijk te verbeteren wordt door de corporaties nagedacht over mogelijke herstructureringsopgaven. Hoewel ook hier niet in de eerste plaats is gedacht aan het watertorenterrein, dragen de plannen voor de nieuwe woningen wel bij aan een verbetering van de leefomgevingskwaliteit van dat deel van de Maasboulevard.

De structuurvisie geeft verder aan dat er sprake is van een relatieve ondervertegenwoordiging van dienstverlenende bedrijvigheid in Zwijndrecht. Pagina 78 van de structuurvisie merkt daarover op dat de versterking van de bestaande bedrijvigheid en de verbreding van de economische basis van Zwijndrecht zal plaatsvinden door ruimte te maken voor kantoren. *“De grootste vraag gaat uit naar kantoren met een vloeroppervlak van ca. 1.000 m2 in een eigen pand.(...). Daarnaast zal er in Walburg en aan de Koninginneweg ruimte worden gemaakt voor meer kleinschalige kantoren waarin dienstverlenende activiteiten voor de lokale markt kan worden gevestigd”.*

Nu het gebruik ten behoeve van kantoor (zonder baliefunctie) in de planregels is beperkt tot 1.000 m2 (kleinschalige zelfstandige kantoren), past deze functie binnen de structuurvisie van de gemeente.

Voorts blijkt uit de structuurvisie het streven van de gemeente om het aanbod van horeca te vergroten, door het uitbreiden van de horeca-activiteiten op aantrekkelijke plaatsen.

Zwijndrecht kiest ervoor de horeca te concentreren op locaties met een specifieke kwaliteit, de stimuleringsgebieden. Genoemd worden de Maasboulevard, Walburg en de stationsomgeving. Hoewel daar wellicht niet direct het oog op was gericht, past onderhavig project ook in dat opzicht binnen de structuurvisie.

Voorts wordt gewezen op hetgeen op pagina 129 van de Structuurvisie Zwijndrecht 2020 staat vermeld:

“Belangrijke historische elementen zijn daarbij de watertoren, en het Veerplein en Maasplein, die ook aantrekkelijke vestigingsplaatsen zijn voor horecaondernemers.”

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het project tot herbestemming van de Watertoren Zwijndrecht past binnen de ambities van de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Wijkvisie Walburg

De watertoren is gelegen in de wijk Walburg. Voor deze wijk is in 2009 het strategisch document ‘Wijkvisie Walburg’ opgesteld. In deze visie is het streefprofiel voor Walburg als volgt gedefinieerd:

‘Het gezicht van Zwijndrecht met beeldbepalende oevers en voorzieningen waar bewoners van alle leeftijden in harmonie samenleven’

Om dit streefprofiel te bereiken is het versterken van de openbare toegankelijkheid en betekenis van de rivieroevers van belang. Dit belang wordt als volgt toegelicht:

“De rivieroevers beschikken over kwaliteiten en potenties die zowel op (boven)lokaal niveau als voor de wijk Walburg zelf betekenis hebben. Hetzelfde geldt voor de wijk Centrum. Bewoners geven aan dat het opknappen, beter onderhouden en beter gebruiken van het Noordpark hoog op hun verlanglijstje staat. De woon- en leefkwaliteit van de wijk kan verbeteren bij een goede en duidelijke ruimtelijke koppeling met de oevers. Bij het realiseren van de opgave nemen we de verschillende functies in ogenschouw en realiseren ons daarbij de verschillende schaalniveaus: bovenlokaal, lokaal, wijk- of buurtniveau. We onderscheiden negen functies:

- *beschermende rol tegen het water*
- *afmeermogelijkheid voor de scheepvaart*
- *recreatieve wandel- en fietsroute tussen Stadsbrug en Noordpark*
- *historische waterbeleving: watertoren, omgeving Veerplein*
- *gezichtsbepalende functie voor Zwijndrecht (vanaf overzijden rivieren)*
- *entree over water (waterbus)*
- *uniek uitzicht op de historische binnenstad van Dordrecht*
- *attractiewaarde van scheepvaart op Oude Maas, Noord en Merwede*
- *recreatieve waarde voor sport, cultuur en ontspanning*

Voor (potentiële) ondernemers zijn de oevers (inclusief Veerplein en omgeving) aantrekkelijk. Vanuit zowel lokaal als regionaal oogpunt is het belang hiervan voor Zwijndrecht duidelijk aanwezig. Waar er spanningen tussen (horeca)ondernemers en bewoners/omwonenden zijn, moeten deze zoveel mogelijk worden verminderd, maar met erkenning van het belang van de aanwezigheid van de betreffende voorzieningen.”

Voor de wijze waarop dit gestalte dient te krijgen, vermeldt de visie het volgende:

“Om alle kwaliteiten sterker te benutten zijn algemene toegankelijkheid en openbaarheid van de oevers essentieel, onder het motto: ‘De oevers zijn van iedereen’. Daarom zetten we in op de volgende onderwerpen:

- *We vergroten de herkenbaarheid van een continue en recreatieve route door een meer eenduidige en samenhangende inrichting van de openbare ruimte en het betrekken van historische waarden;*
- *We bevorderen de verblijfskwaliteit langs de oevers op plaatsen met een bijzondere recreatieve en/of historische waarde.*
- *We vergroten de toegankelijkheid voor langzaam verkeer vanuit de wijk naar de oevers. We creëren daarom veilige oversteekmogelijkheden op plaatsen, die logisch aansluiten op de structuur van de achterliggende wijk.”*

De herbestemming van de Watertoren Zwijndrecht en de herontwikkeling van het omliggende terrein, ondersteunen deze doelstellingen. Zowel de ligging als het historische karakter van de toren zijn bij uitstek de kwaliteiten die zowel voor de wijk als (boven)lokaal potenties hebben. Immers:

- de beschermende rol tegen het water zal blijven;
- de locatie kan belangrijk worden voor het attractief zijn van de recreatieve wandel- en fietsroute tussen Stadsbrug en Noordpark;
- de watertoren is belangrijk als historisch element voor de beleving van het water;
- ontwikkelingen op de locatie beïnvloeden de gezichtsbepalende functie voor Zwijndrecht (vanaf overzijden rivieren);
- entree over water voor de locatie is mogelijk in de Oostkeethaven;
- ook deze locatie heeft een uniek uitzicht op de historische binnenstad van Dordrecht;
- de attractiewaarde van scheepvaart op Oude Maas, Noord en Merwede op deze locatie is evident;
- de locatie kan een recreatieve waarde voor cultuur en / of ontspanning krijgen.

De herbestemming van de watertoren zal de verblijfskwaliteit van de oevers en van het nabijgelegen gebied verbeteren. Het plan sluit daarom goed aan op de uitgangspunten van de Wijkvisie Walburg.

3.4.3 Woonvisie Zwijndrecht

Op 16 december 2008 heeft de gemeente Zwijndrecht de ‘Woonvisie Zwijndrecht 2015’ vastgesteld. De twee pijlers waarop deze woonvisie rust zijn ‘ruimte’ en ‘kwaliteit’. De komende jaren wordt in Zwijndrecht een verdere groei van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag verwacht. Er zijn niet alleen méér woningen nodig, maar het aanbod zal ook gevarieerder moeten worden naar type, prijsklasse en woonmilieu. Deze ontwikkeling moet bovendien grotendeels binnen de bestaande bebouwde kom worden opgevangen.

Om ook in de toekomst een aantrekkelijke woongemeente te kunnen blijven, met een evenwichtige bevolkingsopbouw en goede voorzieningen, moet Zwijndrecht op zoek naar *ruimte*. Fysieke ruimte in de vorm van invullen van herstructureringslocaties, waar een strategisch nieuwbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Maar ook wil Zwijndrecht ruimte in de markt creëren, door onevenwichtigheden in het gebruik van de bestaande woningvoorraad te corrigeren en doorstroming te bevorderen.

Daarnaast is er een specifieke opgave op het gebied van *kwaliteit*. In een tijdperk waar onderscheidend vermogen steeds belangrijker wordt, heeft Zwijndrecht als woongemeente onvoldoende een eigen gezicht. Nu nog is de prijs-kwaliteitverhouding van het woningaanbod een sterke troef. Het is echter geen vanzelfsprekendheid dat dat zo blijft. Een substantieel deel van de inspanningen is er daarom op gericht de inwoners van de gemeente Zwijndrecht ook in de toekomst ‘waar voor hun geld’ te blijven bieden. Dat wordt gedaan door te versterken wat er al is en toe te voegen wat gemist wordt.

Kernbegrippen daarbij zijn: duurzaam, levensloopbestendig, zeggenschap, keuzevrijheid, identiteit en kwaliteit van samenleven.

In algemene zin stelt de woonvisie dat de beperkte ruimte die nog voorhanden is om nieuwe woningen te bouwen, zoveel mogelijk wordt ingezet voor het toevoegen van woningen die in Zwijndrecht nog onvoldoende worden aangeboden. Bijzondere aandacht is er daarbij voor het duurdere segment.

Concreet zal de samenstelling van de woningvoorraad meer in overeenstemming moeten worden gebracht met de (evenwichtige) bevolkingsopbouw van Zwijndrecht door de bestaande sociale voorraad met 10% te verkleinen ten gunste van het middensegment en de resterende bouwlocaties in te zetten om het aanbod in de hogere prijsklasse uit te breiden.

Het monitorschema dat in de woonvisie is opgenomen geeft als doelstelling concreet aan dat er meer woningaanbod voor hogere inkomensgroepen en vermogend en moet komen, waarbij het aandeel woningen met een WOZ-waarde van > € 250.000,-- stijgt naar 30% van de totale waarde.

De ontwikkeling van het Watertorenterrein, waarbij een aantal luxe woningen worden toegevoegd op een bijzondere en aantrekkelijke locatie, past binnen deze doelstelling en levert daar een bijdrage aan.

3.4.4 Horecanota 2013

Het horecabeleid van Zwijndrecht heeft tot doel vanuit een visie sturing te geven aan de ontwikkelingen in de (commerciële) horeca, in relatie tot de ruimtelijke ordening, economische aspecten (de markt), recreatie, openbare orde en veiligheid. Dit beleid wordt eveneens gehanteerd als onderlegger voor bestemmingsplannen en voor de beoordeling van verzoeken voor de vestiging van nieuwe horeca-ondernemingen.

In de Horecanota 2013 'Gelag in Zwijndrecht', welke in januari 2014 is vastgesteld, wordt expliciet melding gemaakt van de watertoren, als mogelijk gelegenheid voor een restaurant (pagina 15):

"De oude watertoren is een monument en door een particulier in eigendom verworven. Er bestaan plannen om de oude watertoren te restaureren en met omliggende nieuwbouw te transformeren naar een kantoorcentrum volgens het concept van het "nieuwe werken". Een restaurant kan hier deel uitmaken van de geboden voorzieningen."

Hetgeen uit deze horecanota wordt geciteerd, alsmede hetgeen hierboven reeds is vermeld vanuit de Structuurvisie Zwijndrecht, geeft aan dat al eerder de ambities zijn verwoord om ter plaatse horeca te vestigen.

3.4.5 Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan 2005 -2015 geeft een meerjaren visie op beheer en inrichting van de openbare ruimte, met speciale aandacht voor het groene materiaal. Groen is een belangrijk onderdeel van leefomgevingskwaliteit van Zwijndrecht. Het is goed voor de gezondheid, het woongenot, de leefbaarheid en zelfs voor de economie. Het groenniveau moet behouden blijven en op belangrijke onderdelen versterkt worden. Door de hoofdgroenstructuur op het niveau van de stad beter herkenbaar te maken en het groen beter te gebruiken krijgt het groen een centralere plek in de dagelijkse leefomgeving.

Een van de concrete ambities in het groenstructuurplan is het verbeteren van de hoofdgroenstructuur, met meer samenhang als netwerk van lijnen.

Er moet meer geïnvesteerd worden in de herkenbaarheid en de kwaliteit. Binnen het plangebied maken de groenzones bij de Ringdijk deel uit van de hoofdgroenstructuur van Zwijndrecht. Maar ook de Oude Maas maakt er deel van uit: deze heeft in de nota een functie als belangrijke ecologische waterverbinding. Door ruimtegebrek is in de rest van het plangebied veelal geen plaats voor groen; ondanks dat is het beleid gericht op het realiseren van meer groen.

Een van de potenties welke in het groenstructuurplan worden genoemd, is het vergroten van de recreatieve waarden van onder meer de Oude Maas.



Uitsnede Groenstructuurplan Zwijndrecht (projectlocatie: rode pijl)

Het Watertorenterrein is altijd een 'gesloten' locatie geweest, zonder relevante binding met de groenstructuur, of met groen, van de gemeente. In die zin doet de herontwikkeling van het betreffende terrein geen afbreuk aan de bestaande situatie. Door de locatie te ontsluiten, ontstaat er een directere verbinding vanuit de Ringdijk met de Oude Maas. Dit draagt bij aan het vergroten van de herkenbaarheid en de kwaliteit van de hoofdgroenstructuur. Tevens sluit de herontwikkeling en herbestemming van het gebied aan bij het vergroten van de recreatieve waarden van de Oude Maas.

Daarmee kan gezegd worden dat onderhavig project past binnen de uitgangspunten en doelstellingen van het gemeentelijke groenstructuurplan.

3.4.6 Verkeers- en vervoersplan Zwijndrecht 2006-2015

Het hoofddoel van het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Zwijndrecht is het realiseren van een gemeentebreed evenwicht tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid, zodat de ruimtelijk-economische dynamiek in het stadscentrum en op de werklocaties wordt bevorderd en de kwaliteit van de leefomgeving in de woonwijken wordt versterkt.

Bij een functiewijziging op de locatie van de watertoren zal moeten worden onderzocht of de in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zwijndrecht (hierna: GVVP) gestelde doelen op het gebied van bereikbaarheid, leefomgevingskwaliteit en verkeersveiligheid niet worden gefrustreerd.

Ten aanzien van een goede verkeerscirculatie in Zwijndrecht zijn in het GVVP drie modellen onderzocht. Een ringontsluiting volgens model 2 is als beste variant voor de verkeersafwikkeling binnen Zwijndrecht gekozen. Dit model vormt dan ook de basis voor de voorstellen die in het GVVP worden gedaan ten aanzien van de toekomstige verkeersstructuur. De belangrijkste reden waarom is gekozen voor dit model, is de integrale benadering van bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. De bereikbaarheid met de fiets, met het openbaar vervoer en met de auto wordt geoptimaliseerd. Er wordt een goede doorstroming van het autoverkeer bereikt en toch zeer efficiënt omgesprongen met de openbare ruimte. De kleinschalige verkeersoplossingen passen beter bij het karakter van Zwijndrecht dan een doorgaande tweebaansweg met grootschalige kruispunten. Bovendien ontstaan er goede mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Verder sluit model 2 goed aan bij de doelstellingen van de Structuurvisie 2030, de Strategische keuzenota en het Mobiliteitsplan Drechtsteden.

Gezien de ontwikkeling van de etmaalintensiteiten in de ringontsluiting (15.000 motorvoertuigen per etmaal in 2015) en de beperkte grootte van de locatie voor nieuwe functies rondom de herontwikkeling van de watertoren, is de hoeveelheid passerende motorvoertuigen als gevolg van een gewijzigd gebruik van de locatie acceptabel. Het initiatief past dan ook binnen de uitgangspunten van het GVVP.

3.4.7 Welstandsnota

In 2013 heeft de raad van de gemeente Zwijndrecht een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. In de welstandsnota zijn de samenhang in de eigenschappen van gebieden en objecten vertaald in objectieve beoordelingscriteria die de burger en de bouwplantoetser een houvast moeten bieden bij het opstellen en het beoordelen van bouwplannen. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen, maar ook om gebieden aan te wijzen waar een bijzondere kwaliteit gewenst is.

De welstandsnota maakt onderscheid tussen vier typen welstandsregimes:

- rode gebieden: bijzonder welstandsregime (gebiedsgerichte criteria);
- overige gekleurde gebieden: regulier welstandsregime (gebiedsgerichte criteria);
- zwarte gebieden: regulier versoepeld welstandsregime (objectgerichte welstandscriteria);
- gearceerde gebieden: welstandsvrij

Binnen het gebied 'Maasboulevard' geldt voor de watertoren een bijzonder welstandsregime ('rode gebieden'). Over de watertoren zegt de welstandsnota het volgende:

"Markante, alzijdig ontworpen en zichtbare watertoren in een Eclectische neo-stijl, verwant aan de Hollandse Renaissance. Schacht en waterreservoir zijn nadrukkelijk onderdeel van één gevelcompositie. De toren bevatte ook de woning van de machinist en was oorspronkelijk omgeven in twee cirkel om de toren geplaatste bergbezinkbassins. De lantaarn aan de bovenzijde van de toren, oorspronkelijk met een op korbeels rustende ruim overstek, is bij een verbouwing in 1964 aangepast en vereenvoudigd.

De gevel bestaat uit gele bakstenen, gemetseld in kruisverband. Details als pilasters en segmentbogen zijn uitgevoerd in een rode steen. De plint is uitgevoerd in kunststeen.

- *wijzingen en veranderingen, zowel van het bouwwerk zelf als op het omringende terrein (mogelijke nieuwe ontwikkelingen), in nauw overleg met de monumenten- en welstandscommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;*
- *ingrepen zeer zorgvuldig afstemmen op het oorspronkelijke ontwerp (massa, kleur- en materiaalgebruik, detaillering);*
- *ingrepen nemen de oorspronkelijke toren als uitgangspunt;*
- *impact en zichtbaarheid van de ingreep beschouwen op het niveau van de toren, op het niveau van de directe omgeving en op het niveau van het beeld van de stad (zowel vanuit uit Zwijndrecht als de daar tegenoverliggende rivieroever)."*

Zoals eerder op gemerkt, komt de formele welstandstoets pas aan de orde bij de aanvraagprocedure van de omgevingsvergunning.

Echter, om te voorkomen dat in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk stedenbouwkundige bepalingen worden opgenomen die bepalend zijn voor het ontwerp van de nieuwbouw maar achteraf onwenselijk blijken en niet in overeenstemming zijn met de welstandsnota, is de welstands- en monumentencommissie al in een vroeg stadium bij de plannen betrokken. De commissie heeft aangegeven in hoofdlijnen akkoord te kunnen gaan met de plannen.

Datzelfde geldt voor de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed, die ook in een pril stadium van de initiatieffase bij het plan is betrokken. Over de grotere en kleinere (niet-planologische) details wordt in het kader van de omgevingsvergunning nader overleg gevoerd. Dat gaat het planologische, stedenbouwkundige kader van dit bestemmingsplan echter te buiten.

3.4.8 Handboek Duurzame Stedenbouw

Het handboek duurzame stedenbouw geeft voor Zwijndrecht concreet invulling aan zowel het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw als de landelijke handreiking Milieukwaliteit in de leefomgeving (MILO).

Het handboek duurzame stedenbouw verduidelijkt hoe de milieudoelen optimaal - concreet en flexibel - in de dagelijkse planpraktijk van Zwijndrecht kunnen worden doorgevoerd. Het handboek geeft inzicht in de bestaande milieukwaliteit en de milieu-ambities van Zwijndrecht.

Duurzame stedenbouw is er op gericht een juiste balans te vinden tussen de verbetering van het sociaal / economisch functioneren in een gebied, de afname van milieubelasting en een goede, doelmatige ruimtelijke inrichting.

Het handboek Duurzame Stedenbouw spreekt over de zogenaamde 'Zwijndrechtdoctrine'. De Zwijndrechtdoctrine bepaalt dat bij alle ruimtelijke veranderingen en ingrepen per saldo een verlichting van de milieudruk moet worden nagestreefd. Deze doctrine wordt conform het milieubeleidsplan standaard in projecten gehanteerd.

Onderhavig project heeft uit het oogpunt van milieu weinig gevolgen voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt ook dat bij onderhavig project kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde milieuregelgeving. In die zin is er in dit geval geen sprake van een toename van milieudruk op de bestaande omgeving. Wat betreft de bodem is een aantal maatregelen genomen om de kwaliteit ervan te vergroten ((deel-)sanering). Op die wijze wordt voldaan aan het streven tot verlichting van de milieudruk.

De herontwikkeling van het watertorenterrein past binnen de uitgangspunten van het Handboek Duurzame Stedenbouw. Waar nodig zal bij het definitieve ontwerp en realisatie van de ontwikkeling zo veel mogelijk rekening worden gehouden met de inhoud van het handboek.

3.4.9 Parkeerbeleidsplan

In 2009 heeft de gemeente Zwijndrecht het parkeerbeleidsplan vastgesteld. Dit parkeerbeleidsplan bevat de beleidsuitgangspunten en beleidsinstrumenten van de gemeente Zwijndrecht met betrekking tot het parkeren in de hele gemeente vervat. Op basis van dit beleid zijn de maatregelen die hieruit voortvloeien in een uitvoeringsprogramma beschreven en zijn de organisatorische en financiële consequenties benoemd.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zwijndrecht 2006 – 2015 is een integrale visie op de toekomst van verkeer en vervoer in Zwijndrecht verwoord. Het GVVP biedt een kader voor het uitwerken van het parkeerbeleidsplan. De beoogde doelen van het parkeerbeleid zijn onder meer het waarborgen van de bereikbaarheid, het faciliteren van noodzakelijk autoverkeer, het beperken van (niet-noodzakelijk) woon-werkverkeer per auto en het optimaal gebruiken van schaarse ruimte.

In het parkeerbeleidsplan wordt op 4 beleidsinstrumenten ingegaan: parkeercapaciteit, parkeerregulering, parkeerverwijzing en parkeernormen. Omdat er bij dit plan sprake is van een toevoeging van functies dient het plan te voorzien in extra parkeerplaatsen. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan, alsmede op de verkeerskundige aspecten met betrekking tot dit plan.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ten behoeve van de herontwikkeling van de Watertoren is onderzoek uitgevoerd naar de milieuaspecten lucht, geluid, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, bodem en archeologie. De resultaten van deze onderzoeken, met uitzondering van 'bodem' en 'archeologie', worden integraal beschreven in een rapport:

Titel rapport : Milieuadvies planontwikkeling Watertoren te Zwijndrecht
Opsteller : Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
Kenmerk : 2015000254 / CHK
Datum : 19 december 2014

Dit onderzoeksrapport is als bijlage II bij deze toelichting gevoegd. Voor de onderwerpen 'bodem' en 'archeologie' zijn afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd. Beide omgevingsaspecten worden hierna eveneens besproken.

4.2 Geluid

In het kader van een ruimtelijk plan worden voor het thema geluid de aspecten railverkeer, scheepvaart, industrie en wegverkeer getoetst. De aspecten railverkeerslawaaï en industrielawaai spelen geen rol bij de geplande ontwikkeling, gelet op de afstanden tot die bronnen. De aspecten wegverkeer en scheepvaart zijn wel onderzocht.

Voor een beschrijving van het wettelijk kader, alsmede voor een uitgebreidere bespreking van dit onderwerp, wordt verwezen naar bovengenoemd rapport (bijlage II).

4.2.1 Geluidbelasting vanwege wegverkeer

Ten behoeve van het plan "watertoren" is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer ter plaatse van de voorziene woningen. Naast de bepaling van de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen is in het kader van goede ruimtelijke ordening tevens de geluidbelasting bepaald ter plaatse van een aantal woningen langs de meest gebruikelijke ontsluitingsweg (Westerschelde). Hierbij is het verschil bepaald tussen de jaren 2014 en 2024.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de toename van het wegverkeerslawaaï op ontsluitingswegen ter plaatse van bestaande woningen op de Westerschelde maximaal 4 dB bedraagt tussen 2014 en 2024. Er is daarmee sprake van een relevante toename van het geluid. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt echter in 2014 ten hoogste 45 dB en in 2024 in zowel de representatieve verwachte invulling als de maximale planologische invulling 48 dB. Beide geluidbelastingen vallen daarmee in de laagste geluidcategorie van Miedema. Dit betekent dat er in beide situaties sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De toename van het geluid op de bestaande woningen kan derhalve als niet relevant worden beschouwd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Ringdijk (wettelijk gezoneerde weg) ter plaatse van de nieuwe woningen minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden bedraagt. Er hoeft daarom geen hogere waarden te worden vastgesteld. Verdere toetsing aan het beleid hogere grenswaarden is eveneens niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de geluidbelasting ten gevolge van de relevante 30 km/uur wegen bepaald. De geluidbelasting vanwege 30 km/uur wegen bedraagt

ten hoogste 47 dB vanwege de Westerschelde en 46 dB vanwege de nieuwe weg binnen het plangebied. Deze geluidbelasting betreft een waarde inclusief aftrek van 5 dB(A).

Op grond van jurisprudentie mag deze aftrek voor 30 km wegen niet toegepast worden. Echter in het hogere waardebeleid van de gemeente Zwijndrecht is expliciet opgenomen dat voor de beoordeling en het vaststellen van de cumulatieve geluidbelasting de aftrek wel moet worden toegepast.

Omdat de berekende waarden onder de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder liggen, kan de geluidbelasting vanwege deze wegen als niet relevant worden beschouwd.

4.2.2 Geluidbelasting vanwege scheepvaart

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting vanwege scheepvaart berekend op de woningen. Voor het geluid dat passerende binnenvaartschepen maken is geen standaard rekenmethodiek beschikbaar. Het aantal scheepvaartbewegingen is op basis van diverse gegevens indicatief vastgesteld op 100.000 schepen per jaar.

Er is een indicatieve berekening gemaakt met behulp van de industrielawaaimodule van Geomilieu 2.30. Voor een uitgebreide omschrijving van de uitgevoerde werkzaamheden en de resultaten wordt verwezen naar bovengenoemd rapport. Uit berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de binnenvaart op de Beneden Merwede maximaal 48 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Voor industrielawaai is een normering van 50 dB(A) etmaalwaarde voor een vergelijkbare omgeving realistisch. Deze waarde wordt niet overschreden. Het geluid ten gevolge van scheepvaartlawaai vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

4.3 Lucht

Voor een beschrijving van het wettelijk kader, alsmede voor een uitgebreidere bespreking van dit onderwerp, wordt verwezen naar bovengenoemd rapport (bijlage II).

De bijdrage van de planontwikkeling op de luchtkwaliteit is bepaald met behulp van de NIBM-tool (versie mei 2013). Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie. Bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit na invulling van het plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiertoe is onderzocht of ter plaatse van het plangebied mogelijk hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen voorkomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool (versie MT_2013). Deze tool wordt gebruikt om jaarlijks de luchtkwaliteit in beeld te brengen voor het gepasseerde jaar en voor enkele toekomstjaren.

De bijdrage van de voorgenomen planontwikkeling is NIBM ('niet in betekenende mate', artikel 5.16, lid 1, onder c van de Wet milieubeheer). Uit de NSL Monitoringstool blijkt dat de concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de belangrijkste ontsluitingsweg ruim onder de vastgestelde maatgevende grenswaarden liggen. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Voor een beschrijving van het wettelijk kader, alsmede voor een uitgebreidere bespreking van dit onderwerp, wordt verwezen naar bovengenoemd rapport (bijlage II).

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn relevante risicobronnen in beeld gebracht en is in verband hiermee de ontwikkeling getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. Tevens is de hoogte van het hiermee samenhangende groepsrisico indicatief bepaald.

De risicoanalyses zijn uitgevoerd overeenkomstig de thans geldende rekenregels en – protocollen. Voor de berekening van de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water is gebruik gemaakt van het rekenmodel RBMII, versie 2.3.0. Voor een beschrijving van de uitgevoerde werkzaamheden en de resultaten wordt verwezen naar bovengenoemd rapport.

Voor de ontwikkeling van het plan was er geen sprake van een relevant groepsrisico. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat er ook na de realisatie van het watertorenterrein geen sprake zal zijn van enig relevant groepsrisico als gevolg van het vervoer gevaarlijke stoffen over de vaarweg. Een verantwoording van het groepsrisico in het plan is derhalve niet nodig.

Overeenkomstig het Besluit externe veiligheid transport dient voor het vervoer over de Oude Maas rekening gehouden te worden met een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn. Binnen dit gebied zijn geen nieuwe kwetsbare bestemmingen toegestaan, tenzij gemotiveerd wordt dat door het treffen van maatregelen de effecten van een plasbrand op het water kunnen worden weerstaan. Deze afstand wordt, zowel voor de nieuwbouw rondom de watertoren als voor de nieuwe woningen, in acht genomen.

4.5 Milieuzonering

Voor een beschrijving van het wettelijk kader, alsmede voor een uitgebreidere bespreking van dit onderwerp, wordt verwezen naar bovengenoemd rapport (bijlage II).

Nagegaan is welke bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied aanwezig is en in hoeverre hiermee rekening gehouden moet worden bij de gewenste planontwikkeling. Daarnaast is onderzocht of binnen de nieuwe planontwikkeling ook sprake is van eventuele milieubelastende activiteiten die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat van bestaande en nieuwe gevoelige bestemmingen in of in de nabijheid van het plangebied.

Direct buiten het plangebied zijn de volgende milieu relevante bedrijven gelegen: het waterwinbedrijf Oasen, een rioolgemaal en een gasdruk regelstation. Deze activiteiten zijn, binnen een gebied met functiemenging, toelaatbaar op korte afstand van woningen.

Binnen de nieuwe planontwikkeling is een aantal activiteiten voorzien die milieubelastend kunnen zijn. Het betreft een restaurant, een podium, en een expositieruimte/museum. Ook deze activiteiten lenen zich volgens om in een gebied met functiemenging, op korte afstand van woningen gevestigd te worden.

Een aandachtspunt vormt het terras dat op de begane grond bij de watertoren, bij de horecagelegenheid, kan worden ingericht. Een terras kan tot hinder leiden voor omwonenden.

Een restaurant met terras valt onder de werkingssfeer van het zogenaamde Activiteitenbesluit. In dit besluit zijn milieuvoorschriften opgenomen waaraan het bedrijf moet voldoen. Bij het bepalen of een horecagelegenheid met terras kan voldoen aan de geluidvoorschriften van het besluit mag het stemgeluid (op het terras) niet worden

meegerekend. Het ten gehore brengen van levende muziek moet wel meegerekend worden. Het beperken van overlast als gevolg van stemgeluid is dus niet te reguleren via het milieuspoor, behalve als er sprake is van “Verwarmde of overdekte terrassen”.

Het is daarom van belang dat in het ruimtelijk spoor wordt afgewogen welke hinder van het terras als gevolg van stemgeluid aanvaardbaar wordt geacht op de (nieuwe) woningen in de omgeving van het terras. Hierover het volgende.

De VNG-Brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ geeft richtafstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende functies. Voor horecagelegenheden zoals restaurants en cafetaria’s geeft de VNG-Brochure een richtafstand van 10 meter. Dat is de richtafstand ingeval van een ‘rustige woonwijk’. De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat hier echter ook uitgegaan kan worden van een gebied met functiemenging, gelet op de aanwezigheid van Drinkwaterleidingbedrijf OASEN, een rioolgemaal, een gasdrukregelstation, een druk bevaren vaarweg (de Oude Maas) en de dorpsomsluitingsweg de Ringdijk in de nabije omgeving. Dat betekent de richtafstanden nog met 1 stap omlaag zou kunnen worden bijgesteld. Dat brengt de richtafstand op 0 meter.

De afstand van het beoogde terras (van de horeca) tot aan de meest nabijgelegen bestaande woningen ten westen van de watertoren, bedraagt meer dan 50 meter. Ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden (ten behoeve van de bestemming ‘Gemengd’, en dus ook ‘horeca’) bedraagt de afstand circa 50 meter. De afstand tussen de bestemming (zonder bebouwingsmogelijkheden) ‘Gemengd’ (dus ook ‘horeca’) en de meest nabijgelegen bestaande woningen ten oosten van de watertoren bedraagt ongeveer 40 meter. Tussen deze laatstbedoelde woningen en het betreffende terras worden de nieuwe woningen geprojecteerd. Voor een deel bieden die nieuwe woningen een afschermend effect.

Dat betekent dat ruimschoots voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-Brochure. De raad is dan ook van mening dat de invloed van milieubelastende inrichtingen op de milieugevoelige bestaande woningen niet zodanig zal zijn dat geen sprake meer is van ‘goede ruimtelijke ordening’. Met deze afstanden wordt niet verwacht dat de betreffende inrichtingen te belastend zullen zijn voor de omgeving, ofwel: een geluidsbelasting zullen hebben van 50 dB(A) of hoger. Aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, kan, voor zover van toepassing, worden voldaan. Met ‘voor zover van toepassing’ wordt bedoeld: ingeval de nieuwe bestemmingen worden ingevuld met inrichtingen die onder het voornoemde Besluit vallen.

Het is niet uit te sluiten dat de aanwezigheid van het terras het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen in enige mate beïnvloedt. Op een zomerse dag is het mogelijk dat stemgeluid hoorbaar is vanuit het terras. Gelet het feit dat het hier om een gemengd gebied gaat, alsmede gelet op de genoemde afstanden tot de bestaande woningen en het afschermdende effect van de nieuwe woningen, wordt niet verwacht dat vanwege het terras sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat binnen of rondom de bestaande woningen. Overigens zijn de functies van ‘disco’, ‘bardancing’ en ‘party-centrum’ bewust buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan gehouden, om overlast zoveel mogelijk te beperken. Bovendien passen dergelijke functies ook niet binnen het karakter van het plan.

Ook voor de nieuwe woningen zal er sprake zijn van aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze woningen zullen op kortere afstand ten opzichte van de terrasfunctie komen te liggen dan de bestaande woningen. Nu de nieuwe woningen zijn geprojecteerd op bijna 20 meter afstand van het beoogde terras, wordt nog steeds voldaan aan de richtafstand van 10 meter uit de VNG-Brochure. Ook hier wordt verwacht dat nog steeds sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. De omgeving betreft, zoals gezegd, een zogenaamd

gemengd gebied met diverse functies en activiteiten in de omgeving. De functie van terras is in een dergelijk gebied passend. Het maakt bovendien integraal onderdeel uit van onderhavig plan. De toekomstige bewoners zijn daarvan op de hoogte en maken om die reden een bewuste keuze voor een dergelijke woonomgeving.

Verder is onderzocht of de afstand tussen eventueel *bestaande* milieubelastende activiteiten in en om het plangebied in relatie tot de (nieuwe) woningen zodanig is dat er sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat en omgekeerd, dat de nieuwe woningen niet de bedrijfsvoering van reeds aanwezig bedrijven gaat belemmeren. In het milieuvadvis is geconcludeerd dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. Specifiek voor het drinkwaterdistributiebedrijf Oasen geldt daarbij het volgende.

Oasen beschikte in het verleden over een milieuvergunning: deze vergunning is in 2009 op verzoek van indiener ingetrokken, omdat er ter plaatse geen sprake meer was van drinkwaterzuivering maar enkel van opslag en distributie van drinkwater. Het bedrijf kwam daarmee te vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Gezien het vermogen van de aanwezige elektrische pompen is het bedrijf te classificeren als een milieucategorie 2 bedrijf. Een aantal bedrijfsgebouwen is de laatste jaren afgebroken. Voor zover bekend is er op het perceel alleen nog een reservoirgebouw en een pompgebouw aanwezig. De pompen in dit gebouw bevinden zich ondergronds. Voor de grootte en ligging van het bedrijfsperceel is voor de beoordeling van de oude situatie uitgegaan van het bestemmingsplan 'Maasboulevard' en voor de nieuwe situatie van onderhavig bestemmingsplan. Indiener heeft bij de Omgevingsdienst nog geen melding ingediend voor een verkleining en gewijzigde indeling van het bedrijfsperceel en eventuele andere bedrijfswijzigingen.

Aan de hand van bovenstaande en de overige beschikbare gegevens kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- *aan de richtafstand van 10 meter voor een milieucategorie 2 bedrijf (uit de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering') ten opzichte van woningen, uitgaande van een gemengd gebied, wordt voldaan;*
- *de kleinste afstand tussen de bestaande woningen en het perceel van Oasen in de oude situatie is veel minder dan de kleinste afstand tussen de nieuwe woningen en het perceel van Oasen in de nieuwe situatie (2,5 respectievelijk 11 meter);*
- *de afstand van het pompgebouw en de bestaande woningen en de afstand tussen het pompgebouw en de nieuwe woonbestemming is ongeveer gelijk (circa 36 meter);*
- *binnen het bedrijf vindt alleen nog opslag en distributie van gezuiverd drinkwater plaats; het uitvoeren van andere bedrijfsactiviteiten dan drinkwaterdistributiebedrijf laat het bestemmingsplan niet toe.*

Gezien bovengenoemde punten ziet de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen aanleiding om te veronderstellen dat het bedrijf van indiener door de nieuw geplande woningen extra beperkt wordt in haar bedrijfsvoering.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Niet wordt verwacht dat de nieuwe bestemmingen onaanvaardbare gevolgen zullen hebben voor het goede woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen.

4.6 Indirecte hinder

Uit de berekeningen volgt dat het maximale geluidniveau ten gevolge van het sluiten van autoportieren op de parkeerplaatsen die het dichtst bij de bestaande woningen aan de

Westerschelde liggen ten hoogste 66 dB(A) bedraagt. Deze geluidniveaus vinden plaats in de dag-, avond- en nachtperiode. Deze parkeerplaatsen liggen het verst van watertoren en zullen hoofdzakelijk gebruikt worden door de bewoners van de nieuwe woningen. Dergelijke piekniveaus zijn regulier voorkomende waarden in een (stedelijke) woonomgeving. Een maximaal geluidniveau van 60 dB(A) ten gevolge van het sluiten van autoportieren wordt behaald door auto's die vijf parkeerplaatsen of 12 meter verder van de Westerschelde zijn geparkeerd.

Uit de berekeningen volgt dat het maximale geluidniveau ten gevolge van optrekkende en remmende vrachtwagens ter hoogte van de woningen ten hoogste 74 dB(A) bedraagt.

Vrachtwagens ten behoeve van de te realiseren voorzieningen rondom de watertoren worden verwacht in de dagperiode. De optredende maximale geluidniveaus kunnen worden beoordeeld als regulier voorkomend ten gevolge van vrachtverkeer.

Geconcludeerd kan worden dat eventuele indirecte hinder het woon- en leefklimaat ter plaatse niet op onaanvaardbare wijze negatief beïnvloedt en derhalve geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

Ten aanzien van het aspect flora en fauna is het plan getoetst aan een aantal wetten: de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora en Faunawet.

Uit de toetsing volgt dat een verkennend of nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig is. Het vellen van de houtopstanden moet vanwege de aanwezigheid van broedende vogels (merel en groenling) plaatsvinden buiten het broedseizoen. Voor het overige wordt verwezen naar de inhoud van bijlage II.

De conclusie is dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmering bestaat voor realisatie van dit plan.

4.8 Bodem

In het plangebied hebben in het verleden al meerdere bodemonderzoeken plaatsgevonden. In het kader van onderhavige planontwikkeling is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage hiervan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd (bijlage III: Verkennend en nader bodemonderzoek Ringdijk Zwijndrecht, documentnummer 1404/035/RK-01, Tritium advies, versie A, d.d. 6 augustus 2014).

In deze rapportage is een overzicht opgenomen van alle eerder uitgevoerde bekende bodemonderzoeken. Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat op de locatie waar de herontwikkeling plaats gaat vinden drie verontreinigingsvlekken bekend zijn, te weten:

- ernstige bodemverontreiniging met zink in de bovengrond;
- ernstige bodemverontreiniging met zware metalen in ondergrond binnen gemetselde ring watertoren;
- ernstige bodemverontreiniging met arseen, lood en barium in de grond (witte laag).

Het bouwen of graven in sterk verontreinigde grond is niet toegestaan. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Bovengenoemde verontreinigingen dienen vooraf aan de herontwikkeling te worden gesaneerd. De aangetoonde verontreinigingen zijn echter van dien aard dat ze allen kunnen worden gesaneerd conform het Besluit Uniform Saneren (BUS: middels een zogenaamde BUS-melding). Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het waterbassin en de woningen aan de zuidoostzijde geen bodemonderzoek is uitgevoerd. Bij een eventuele herontwikkeling ter plaatse dient dit alsnog te worden uitgevoerd.

Verder is bekend dat binnen de planlocatie een waterleiding is gesitueerd. Bij werkzaamheden in de bodem wordt hiermee rekening gehouden.

4.9 Archeologie en monumenten

In het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor het archeologisch rapport verwijzen wordt verwezen naar bijlage IV (Archeologisch Vooronderzoek, Plangebied Watertoren in Zwijndrecht, Raap-notitie 4824, 26 juni 2014). Zoals op basis van het bureauonderzoek reeds verwacht werd, bestaat de opbouw van het plangebied uit oeverafzettingen op beddingafzettingen van de Formatie van Echteld. Er is in het plangebied echter geen sprake van een archeologisch relevant ophoogpakket waarin resten uit de Late Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn. In het plangebied is alleen een recent opgebracht pakket aangetroffen. Daarnaast zijn de oeverafzettingen verstoord door graafwerkzaamheden uit de 19e en 20e eeuw. Voor het plangebied geldt dan ook geen archeologische verwachting.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de kans zeer klein geacht dat er door de geplande werkzaamheden archeologische resten worden verstoord. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Omdat het plangebied is voor wat betreft 'archeologie' vrijgegeven voor toekomstige ontwikkelingen was het niet noodzakelijk om een regeling op te nemen ter bescherming van de archeologische waarden.

Een regeling in het nieuwe bestemmingsplan ter bescherming van de cultuurhistorische en architectonische waarde van de watertoren wordt eveneens als overbodig beschouwd. Met de later vereiste toetsingen door de welstands- en monumentencommissie alsmede door de Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed, in het kader van de omgevingsvergunningprocedures, zijn genoemde waarden voldoende beschermd. Een dergelijke regeling zou alleen relevant zijn wanneer in een groter plangebied nog geen volledige duidelijkheid bestaat over alle precieze cultuurhistorische, archeologische en eventueel archeologische waarden (en de exacte ligging ervan), en daar ingeval van een omgevingsvergunningaanvraag nog nader onderzoek naar noodzakelijk is. De status van rijksmonument van de watertoren maakt dat een dergelijke regeling hier geen meerwaarde heeft.

Overigens kende het voormalige bestemmingsplan 'Maasboulevard' eveneens geen specifieke regeling ter bescherming van de monumentale waarden van de watertoren.

5. WATER

5.1 Inleiding

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In paragraaf 5.2.8 is reeds ingegaan op het toepasselijke beleid vanuit het waterschap. Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de watertoets.

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets wordt uitgevoerd. De watertoets verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die invloed hebben op de waterhuishouding, te toetsen in hoeverre bij de planvorming rekening wordt gehouden met water.

In de plannen dient rekening gehouden te worden met:

- het reserveren van voldoende ruimte voor water (door berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- aandacht voor effecten op de waterkwaliteit (lozingen, uitlogende bouwmaterialen etc.);
- aandacht voor veiligheid tegen overstroming (waterkeringen, bouwen in uiterwaarden et cetera);
- aandacht voor het grondwater (zowel kwaliteit als kwantiteit).

De watertoets heeft als doel te voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen een negatief effect hebben op het watersysteem en dat waar nodig mitigerende of compenserende maatregelen worden getroffen. Voor de projectlocatie Watertoren te Zwijndrecht zijn Rijkswaterstaat en het Waterschap Hollandse Delta (WSHD) het bevoegde gezag. In maart 2014 is een concept stedenbouwkundig plan aangeboden aan de waterbeheerders ter reactie. Op 3 april 2014 heeft een overleg plaatsgevonden met WSHD en later met Rijkswaterstaat.

De gemaakte afspraken en ontvangen reacties op het concept zijn verwerkt in een concept waterparagraaf, die 16 juni 2014 voor informeel advies aan Rijkswaterstaat en waterschap is voorgelegd. Waterschap Hollandse Delta heeft op 19 juni 2014 aangegeven akkoord te zijn met de waterparagraaf. Op 3 juli 2014 heeft Rijkswaterstaat op de waterparagraaf gereageerd. In de procedure voor het ruimtelijk besluit wordt door de gemeente Zwijndrecht formeel wateradvies gevraagd op het ontwerp-besluit bij Rijkswaterstaat en WSHD.

5.2 Waterbeleid

5.2.1 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn, die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit en ecologie van het oppervlakte- en grondwater in 2015 in goede toestand zijn en daarna blijven. Het gaat bijvoorbeeld om een goede inrichting van wateren (zoals oeverinrichting), wegnemen of verminderen van bronnen van verontreiniging. Hiervoor hebben de lidstaten Stroomgebiedsbeheerplannen gemaakt. Sinds de invoering van de richtlijn geldt tenminste een stand-still ten aanzien van achteruitgang van de toestand van water.

5.2.2 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan (NWP) vastgesteld. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening. De stroomgebiedsbeheerplannen zijn een bijlage van het NWP.

5.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water 2011 gaat over doelmatigheid in het waterbeheer en in de waterketen met als doel een structurele besparing op de uitgaven aan water met behoud of verbetering van de kwaliteit. Focus ligt op wijziging van bevoegdheden en financiering van het beheer/onderhoud van de waterkeringen, samenwerking in de waterketen en wijziging van de organisatie van het waterbeheer. In de vorige Bestuursakkoorden Water stond het verminderen van wateroverlast en het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen centraal en is de Watertoets geïntroduceerd om de waterbelangen in de ruimtelijke ordening veilig te stellen. Deze zaken zijn nu vastgelegd in wet- en regelgeving, zoals de verplichte watertoets in het Besluit ruimtelijke ordening en de normen voor regionale wateroverlast in de provinciale waterverordeningen.

5.2.4 Waterwetgeving

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

In het Waterbesluit zijn een vergunningplicht en algemene regels uitgewerkt voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken en voor het lozen of onttrekken van water aan oppervlaktewater in beheer bij het Rijk. Hoofdstuk 6, paragraaf 6, van het Waterbesluit geeft aan onder welke voorwaarden zonder vergunning mag worden gebouwd in een oppervlaktewaterlichaam in beheer bij Rijkswaterstaat.

5.2.5 Beleidsregels grote rivieren

Voor de toepassing van artikel 6.12 Waterbesluit (vergunningplicht) zijn beleidsregels, de Beleidsregels grote rivieren, vastgesteld. De doelstelling van die regels is de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk te maken.

Het plangebied rond de Watertoren in Zwijndrecht is aangewezen als: "Gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 Waterbesluit)". Dat betekent dat voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken geen watervergunning nodig is.

5.2.6 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) houden gemeenten in bestemmingsplannen rekening met de vrijwaringzone (Wro art. 4.3, Barro 2.1.2). De vrijwaringzone bij vaarwegen wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg zoals opgenomen in de legger (art. 5.1 van de Waterwet). Deze "vrije ruimte" is een zone die in beginsel vrij is van bijvoorbeeld bouwwerken en opgaande begroeiing die het functioneren van de vaarweg of de veiligheid van het scheepvaartverkeer in gevaar brengen.

Voor zover de initiatiefnemer binnen de zone toch ontwikkelingen wil laten plaats vinden, dient deze aan te tonen dat het functioneren van de vaarweg niet in het geding is. Voor de toetsing aan deze bepaling wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3 van deze toelichting.

5.2.7 Beleid buitendijkse waterveiligheid provincie Zuid-Holland

Vanwege de toegenomen behoefte aan buitendijks bouwen, heeft de provincie de afgelopen jaren samen met belanghebbende partijen gewerkt aan waterveiligheidsbeleid voor buitendijks bouwen. Doel van het beleid is het helpen van gemeenten om de waterveiligheidsrisico's van buitendijkse ontwikkelingen inzichtelijk te maken, zodat zij daarmee bewust kunnen omgaan en eventuele maatregelen kunnen afwegen. Het buitendijkse waterveiligheidsbeleid is sinds 30 januari 2013 opgenomen in de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Verordening en er is een applicatie beschikbaar om de slachtofferrisico's te berekenen. In de Verordening Ruimte is verankerd dat bij een nieuw bestemmingsplan de slachtofferrisico's moeten worden bepaald. Dit is afhankelijk van het aantal mensen in een gebied en de kans van overstroming.

5.2.8 Waterschapsbeleid

Voor dit plangebied zijn alleen de onderdelen afvalwaterketen en waterkering van belang voor het waterschap. De overige wateraspecten vallen immers onder verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat. In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

Het Beleidsplan Waterkeringen Kijk op dijk en duin (december 2006) omvat de hoofdlijnen van beleid, visie en richting over het beheer van de waterkeringen. Ook is aangegeven welke waterkeringsaspecten in bestemmingsplannen verankerd moeten worden. Uitgangspunt is dat de kern- en beschermingszones, zoals opgenomen in de legger, opgenomen worden in het bestemmingsplan en de Verbeelding. Het waterbesluit geeft dat ook al aan.

In de Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem geeft het waterschap aan op welke gronden vergunning mogelijk is op verbodsbepalingen in de Keur. Verboden gelden bijvoorbeeld voor werken en beplanting.

5.2.9 Stedelijk Waterplan

Het Waterplan "van H tot Z" van de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht uit 2003 en het waterstructuurplan uit 2005 gaan over het waterbeleid, de opgaven en maatregelen voor water in dit gebied. Het zijn plannen van de beide gemeenten en het Waterschap Hollandse Delta (voorheen Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden en Waterschap IJsselmonde). Het binnendijks oppervlaktewater staat in de plannen centraal. Het biedt daarom weinig kaders voor het plangebied.

5.2.10 Gemeentelijk Rioleringsplan Zwijndrecht 2013-2017

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) legt het beleid vast over riolering, hemelwater en grondwater binnen de gemeente en bevat tevens een verantwoording van besteding van de rioolheffing. Volgens het GRP is Zwijndrecht grotendeels gemengd gerioleerd en is er weinig ruimte voor de afvoer van hemelwater via het riool. Daarom zijn met het waterschap afspraken gemaakt over afkoppelen, zowel in nieuwe bebouwde gebieden als bestaand bebouwd gebied.

In de Beleidsregels aansluiting riolering 2011 schrijft gemeente Zwijndrecht voor, dat huishoudelijk afvalwater en schoon hemelwater gescheiden worden ingezameld. Hemelwater wordt als enigszins mogelijk afgevoerd naar oppervlaktewater. Voorwaarde voor aansluiting van het huishoudelijk afvalwater op het openbaar riool is dat het openbaar riool voldoende capaciteit heeft.

5.3 Huidige situatie plangebied

5.3.1 Waterkeringen

Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van de primaire waterkering langs de Oude Maas. Uitzondering is de beoogde parkeerplaats op de locatie van de inmiddels gesloopte woning aan de ringdijk 196. Deze parkeerplaats ligt binnen de kernzone van de waterkering. De dijk maakt onderdeel uit van dijkkring 17 IJsselmonde. Volgens de wet geldt hier een toetsnorm (overschrijdingskans) van 1:4000 jaar, maar het waterschap hanteert een strengere toetsnorm van 1:10.000 jaar gezien het karakter van het gebied (Beleidsplan Waterkering) en gericht op de toekomst.

In beleidsregels is aangegeven onder welke voorwaarden werkzaamheden en bouwwerken binnen deze zone mogelijk zijn (vergundbaar). Zo moet buiten het bebouwingsvrije profiel worden gebleven en moet worden aangetoond dat de veiligheid en stabiliteit van de waterkering gegarandeerd is (stabiliteit, erosiebestendigheid).

5.3.2 Grondwater en ontwatering

De gemeente Zwijndrecht verwacht voor nieuwe ontwikkelingen een minimale ontwateringsdiepte (afstand tussen ontwerppeil en grondwaterstand) van minimaal 0,7 meter. Bij het huidige grondgebruik is geen sprake van grondwateroverlast.

Het plangebied ligt in een waterwingebied, een milieubeschermingsgebied voor grondwater op basis van de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland. Waterwinning of –productie vindt echter niet meer plaats binnen het plangebied, zodat een functiewijziging in gang is gezet naar grondwaterbeschermingsgebied (zie uitgebreide paragraaf 3.2.4 van deze toelichting). In een grondwaterbeschermingsgebied gelden nog steeds strenge voorwaarden voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater, maar is de beoogde ontwikkeling wel mogelijk. Onttrekking of infiltratie van grondwater is verboden zonder vergunning. Voor tijdelijke onttrekking van grondwater bij de bouw (zoals bij ontgravingen) is Waterschap Hollandse Delta bevoegd gezag voor de vergunningverlening.

5.3.3 Oppervlaktewaterkwantiteit

Het plangebied ligt buitendijks langs de Oude Maas. Deze rivier is een hoofdtransportas en wordt druk bevaren. Om de functionaliteit te waarborgen en te zorgen voor een veilige en vlotte afwikkeling van het scheepvaartverkeer, geldt voor deze rivieren de Waterwet, de Richtlijn Vaarwegen 2011 en het Binnenvaartpolitiereglement. Langs de Oude Maas geldt een vrijwaringzone van 25 meter vanaf de begrenzingslijn van de vaarweg (rijksvaarweg van CEMT-klasse VI of zesbaksduwvaart). In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3 van deze toelichting.

Het Waterbesluit regelt in hoofdstuk 6, paragraaf 6, net als in een Keur van het waterschap, het gebruik van rijkswaterstaatswerken (gebruik waarvoor zonder vergunning een verbod geldt). Op de kaarten in bijlage IV van het besluit is echter aangegeven dat het plangebied van dit bestemmingsplan bij de gebieden hoort waar het Waterbesluit niet van toepassing is. Dit betekent dat op basis van Barro art. 2.4.2. ook artikelen 2.4.1 t/m 2.4.5. van het Barro (bescherming van de water-afvoercapaciteit) niet van toepassing zijn.

5.3.4 Oppervlaktewaterkwaliteit en ecologie

Voor waterkwaliteit en ecologie is vooral het voorkomen van verontreinigingen van belang. Aangezien binnen het plangebied geen oppervlaktewater voorkomt of wordt gegraven zijn inrichtings- en onderhoudsaspecten niet aan de orde. In de huidige situatie ligt er wel een bassin of vijver oostelijk van de watertoren. Deze staat echter niet in verbinding met het watersysteem en er is ook geen hemelwaterafvoer op aangesloten.

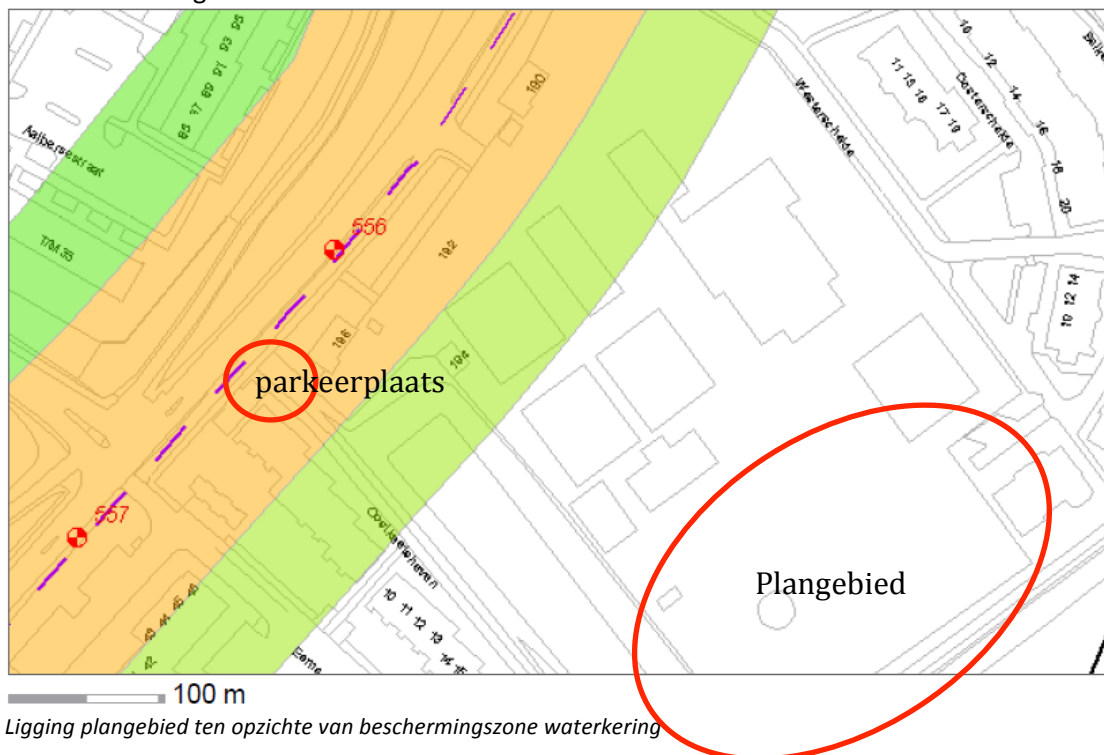
5.3.5 Riolering en afvalwaterzuivering

In de Westerschelde ligt een gemeentelijk vrij vervalriool.

5.4 Toekomstige situatie

5.4.1 Waterkeringen

Alleen de beoogde parkeerplaats ligt binnen de beschermingszone van de waterkering, zie onderstaande figuur.



Dijkpaal, hectometrering	maatgevende locaties (profielen)
Strandpaal	Referentielijn
Brug (waterkwantiteit)	100m lijn onderwater oever
Coupure	500m lijn onderzeese oever
Duiker (waterkwantiteit)	Basiskustlijn 1995
Gemaal (waterkwantiteit)	Laagwaterlijn
Put	Laagwaterlijn 1988
Sluis (waterkwantiteit)	onderhoudsvakken
Syphon	kernzone waterkering
	beschermingszone binnenkant

Het realiseren van de parkeerplaats is een “werk” in de Keur van WSHD en hiervoor moet een watervergunning worden aangevraagd. Voorwaarde voor vergunningverlening is dat er geen vergravingen dieper dan 1 meter plaatsvinden, geen holle ruimtes worden aangebracht

(zoals kolken om water te verzamelen en af te voeren) en de dijkbekleding erosiebestendig is (zoals asfalt). De afvoer van regenwater kan dan bijvoorbeeld oppervlakkig plaatsvinden.

5.4.2 Waterveiligheid

De Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland bepaalt in artikel 12 dat een bestemmingsplan voor buitendijks gelegen gronden dat nieuwe bebouwing mogelijk maakt, een toelichting moet bevatten over de inschatting van het slachtoffer risico van een eventuele overstroming. Hierboven, in paragraaf 3.2.2, is die toelichting reeds gegeven.

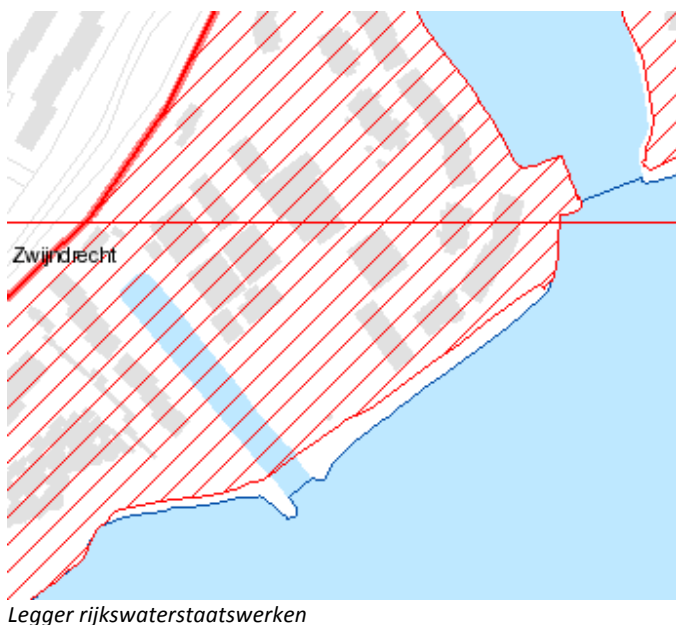
5.4.3 Grondwater en ontwatering

Het bouwpeil wordt bepaald door de benodigde drooglegging, ontwateringsdiepte (dit is de afstand tussen maaiveld en grondwaterstand), de wens van de bouwer/ontwikkelaar om zoveel mogelijk met een gesloten grondbalans te werken (kostenoptimalisatie) en de veiligheid tegen overstroming (zie vorige paragraaf). Voor dit plan is de laatste bepalend, dus een bouwpeil tenminste boven NAP +3,1 m.

5.4.4 Oppervlaktewaterkwantiteit en scheepvaart

Met de planrealisatie neemt het verhard oppervlak met ruim 2000 m² toe. Hemelwater van verharding wordt rechtstreeks afgevoerd op de Oude Maas. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat deze hoeveelheid geen significatie invloed heeft op het peilregime en dat geen compensatie in de vorm van waterberging nodig is. De veilige en ongehinderde afvoer van water wordt niet belemmerd.

Onderstaande figuur geeft een detail van de Legger Rijkswaterstaatswerken. De begrenzingslijn van de vaarweg is de blauwe lijn langs het water (de rode arcering = vrijstelling vergunningplicht gebruik waterstaatswerken). Een afstand van 25 meter daarvan moet "ge vrijwaard" blijven. De nieuwe bebouwing zoals voorzien in het plan blijft daar grotendeels buiten of is vervanging van bestaande bebouwing, waardoor het zicht niet meer belemmerd wordt dan in de huidige situatie. Bovendien is het plangebied in de huidige situatie afgesloten en minder toegankelijk dan in de toekomstige situatie.



5.4.5 Oppervlaktewaterkwaliteit en ecologie

In het plan worden geen uitlogende materialen toegepast die als verontreinigend zijn aangemerkt (lood, zink, koper). Mogelijk wordt het dak van de historische watertoren met zink of koper bekleed, wat in dat geval van een coating wordt voorzien. Dit laatste is van belang voor het omringende oppervlaktewater waar naartoe hemelwater van verhardingen wordt afgevoerd en gezien de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied. Het plan heeft geen negatieve effecten op waterkwaliteit en ecologie.

5.4.6 Riolering

Conform de beleidsregels en –plannen van gemeente en waterbeheerders wordt hemelwater gescheiden ingezameld van het huishoudelijk afvalwater.

Hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd op de Oude Maas of Oostkeetshaven. Het bestaande openbaar riool heeft voldoende capaciteit voor de planontwikkeling. Waterschap Hollandse Delta heeft aangegeven dat de rioolwaterzuiverings-installatie voldoende capaciteit heeft voor de planontwikkeling. In overleg met Gemeente Zwijndrecht wordt het rioleringsplan verder uitgewerkt.

5.5 Conclusie

De planontwikkeling heeft geen negatief effect op de wateraspecten. Voor realisatie van het plan zal een watervergunning worden aangevraagd bij WSHD (parkeerplaats in kernzone waterkering en eventuele onttrekking van grondwater tijdens de bouw).

Verder wordt een aantal waterrelevante enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan:

- Dubbelbestemming: Waterstaat – waterkering;
- Aanduiding: vrijwaringszone – waterstaatswerk voor de beschermingszone van de waterkering;
- In de regels wordt opgenomen dat verkeerstekens in de bestemmingen Water, Verkeer en Groen mogelijk zijn. In de bestemming Verkeer en Groen tot maximaal 6 m. In de bestemming Water worden geen beperkingen gesteld aan de hoogte van dit soort voorzieningen.
- De scheepvaartbeheerder kan hiermee desgewenst voor de verkeersregulering op het water scheepvaarttekens en andere nautische verkeersvoorzieningen plaatsen voor de veiligheid. Deze tekens hebben een hoogte tot 6 meter en kunnen zowel in het water als op de oever staan;
- Bovendien wordt in de bestemmingsomschrijving van alle enkelbestemmingen ook “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” opgenomen.

6. VERKEER EN PARKEREN

6.1 Inleiding

Vanaf de initiatieffase van dit herontwikkelingsplan zijn de onderwerpen ‘verkeer’ en ‘parkeren’ nadrukkelijk onderwerp van bespreking geweest met de initiatiefnemer. Daarbij zijn uiteraard ook de diverse ontsluitingsmogelijkheden de revue gepasseerd. Voorkomen moet worden dat de herontwikkeling van het watertorenterrein uiteindelijk op onaanvaardbare wijze ten koste zal gaan van de verkeersveiligheid in de nabijgelegen woonwijken.

Ook moet worden voorkomen dat de parkeerdruk ter plaatse toeneemt. Om die reden wordt vastgehouden aan het uitgangspunt, zoals onder andere geformuleerd in het ‘Parkeerbeleidsplan Zwijndrecht’ (2009): bij nieuwbouwontwikkelingen dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Gelet op de vele reacties van omwonenden tijdens de voorbereidingsprocedure ten aanzien van de aspecten rondom verkeer en parkeren, is besloten om een onafhankelijk adviesbureau in te schakelen om hier nader onderzoek naar te doen. Het is van belang om een juist inzicht te krijgen in de gevolgen van het herontwikkelingsplan voor de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse. Daarbij gaat het om de geschiktheid van de gekozen ontsluiting, alsmede om de verkeersveiligheid en de parkeerdruk.

Adviesbureau Goudappel Coffeng is gevraagd nader onderzoek te doen. Alvorens in te gaan op de resultaten van dit onderzoek, het volgende.

De aard en de omvang van de toegestane functies zijn immers bepalend voor het aantal gebruikers van de nieuwbouw c.q. de herbestemming, en daarmee uiteindelijk voor het aantal verkeersbewegingen alsmede de parkeerdruk. Bij het berekenen van onder meer de verkeersbewegingen en de parkeereis dient te worden uitgegaan van de maximale planologische invulling en niet (alleen) van het voorgenomen programma.

De planvariant (rekenvariant) van de maximale mogelijkheden in het, in dit geval het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan, is maatgevend voor de uitgangspunten voor de diverse onderzoeken (als worst case scenario). Omdat het niet waarschijnlijk is dat de maximale mogelijkheden ten volle zullen worden benut, is ook gerekend met een variant welke in het rapport van Goudappel Coffeng het ‘representatieve (verwachte) programma’ wordt genoemd (voor de programmavarianten zij verder verwezen naar paragraaf 2.2.3).

Op 8 december 2014 heeft Goudappel Coffeng een ‘Verkeersstudie Watertoren’ opgesteld. Het betreffende rapport, met kenmerk LLX001/Bkd is als bijlage V bij deze toelichting gevoegd. Goudappel Coffeng is gevraagd onderzoek te doen naar de geschiktheid van de ontsluiting, naar de verkeersveiligheid en de parkeerdruk. Hierna wordt aan de hand van het rapport van Goudappel Coffeng ingegaan op ‘verkeer’ en ‘parkeren’.

6.2 Verkeer

Voor wat betreft verkeer, de verkeersveiligheid, de ontsluitingen, de verkeersdruk worden aan de hand van de verkeersstudie de volgende conclusies getrokken:

- De breedte van de rijbaan Westerschelde voldoet aan het minimale profiel van CROW voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (4,8 meter, gebaseerd op tweerichtingsverkeer auto en fiets);
- In beide planvarianten (de representatieve invulling en de maximale invulling) is er sprake van een goede tot zeer goede doorstroming van het verkeer op het kruispunt Ringdijk – Westerschelde;

- De kruising Ringdijk – Westerschelde / Krammer is vormgegeven als voorrangskruispunt. Dit voldoet aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig. De verkeersdruk wijzigt niet dusdanig dat de Westerschelde en Krammer een significant ander verkeersbeeld krijgen;
- De kruising Westerschelde / Volkerak is als kruispunt zonder voorangsregeling vormgegeven. Dit is conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig. Een reconstructie van het kruispunt, als gevolg van de projectlocatie, is niet nodig;
- De parkeerplaats aan de Ringdijk wordt vormgegeven als voorrangskruispunt. Dit voldoet aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig;
- Er is getoetst aan het landelijk beleidsprogramma 'Duurzaam Veilig'. Geconcludeerd wordt dat uit verkeersveiligheidsoogpunt, inclusief de planontwikkeling, er tot tenminste 2030 sprake is van een verkeersveilige verkeersdruk op de Westerschelde;
- De Westerschelde kan gelet op het voorgaande beschouwd worden als een geschikte en veilige ontsluiting voor de projectlocatie;
- De projectlocatie is voor hulpdiensten via de Westerschelde snel bereikbaar vanaf de hoofdwegenstructuur (Ringdijk). Bij een blokkade van het kruispunt Ringdijk - Westerschelde kunnen hulpdiensten gebruik maken van de route via Noordpark – Volkerak – Oosterschelde. Er is voor hulpdiensten daarmee sprake van een adequate verkeersontsluiting.

6.3 Parkeren

Om te beoordelen of er, ook in het geval er gerekend wordt met een maximale invulling van de planologische mogelijkheden, voldoende parkeergelegenheid is, is onderzocht hoeveel parkeerplaatsen in het worst case scenario beschikbaar zijn binnen het plangebied. Uiteindelijk blijkt het mogelijk om in totaal 110 parkeerplaatsen te realiseren (94 plaatsen op het terrein zelf en 16 op de parkeerplaats aan de Ringdijk (zie voor de situering de bijlage van het rapport van Goudappel Coffeng).

Voor wat betreft parkeren kunnen aan de hand van de verkeersstudie de volgende conclusies worden getrokken:

- Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is, conform de beleidslijn van de gemeente Zwijndrecht gebruik gemaakt van de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers voor sterk stedelijk gebied 'schil-centrum' en de aanwezigheidspercentages van CROW.
- Zowel op basis van het representatieve (verwachte) programma als de maximale planologische invulling van het bestemmingsplan blijkt dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is;
- De representatieve verwachte invulling (rekenvariant 1) gaat uit van de aanleg van 68 parkeerplaatsen: 16 parkeerplaatsen worden ontsloten via de Ringdijk en 52 parkeerplaatsen kunnen worden ontsloten via de Westerschelde. Bij de representatieve invulling zijn dus voldoende parkeerplaatsen om de parkeervraag op te vangen;
- De maximale planologische invulling (rekenvariant 2) gaat uit van 98 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is ruimte voor maximaal 110 parkeerplaatsen (waarvan 16 parkeerplaatsen aan de Ringdijk). Zodoende kan ook de parkeervraag bij de maximale planologische invulling (rekenvariant 2) worden voorzien.
- Op basis van de parkeerbalans kan worden geconcludeerd dat het maatgevende moment van de ontwikkeling bij de maximale planologische invulling de zaterdagavond is. Op dat moment zijn er nog 12 extra parkeerplaatsen beschikbaar (zowel uitgaande van de parkeernormen van de gemeente als de parkeerkencijfers van CROW).

6.4 Conclusies

De herontwikkeling van het watertorenterrein zal effect hebben op de verkeerssituatie rondom de Westerschelde: het aantal verkeersbewegingen zal ter plaatse toenemen. Echter, gelet op de uitkomsten van de verkeersstudie van Goudappel Coffeng en op het feit dat er geen redenen zijn om te twijfelen aan de juistheid van de uitgangspunten en uitkomsten ervan, wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied en naaste omgeving sprake blijft van een verkeersveilige situatie, en dat de Westerschelde beschouwd kan worden als een geschikte ontsluiting, en dat tevens kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

7. JURIDISCHE PLANREGELING

7.1 *Algemeen*

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

a. *Via een dubbelbestemming.* Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een 'dubbelbestemming' (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. *Via een aanduiding.* Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 *Methodiek*

7.2.1 *Verbeelding*

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

7.2.2 *Regels*

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Gemengd, Groen, Tuin, Verkeer, Wonen – 1 en Wonen -2 en de dubbelbestemmingen Leiding – Water en Waterstaat - Waterkering.

De bestemmingsregels kennen allen veelal een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving,
- lid 2 bouwregels,
- lid 3 afwijkingsregels (indien aanwezig),
- lid 4 specifieke gebruiksregels (indien aanwezig),
- lid 5 omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig),
- lid 6 wijziging (indien aanwezig).

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Gemengd

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor kantoren, dienstverlening, horecaondernemingen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen en ambachtelijke bedrijven, gelieerd aan de horecafunctie

Groen

De gronden binnen de bestemming Groen zijn bestemd voor groenvoorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Erkers mogen worden gebouwd nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verkregen.

Verkeer

De gronden binnen de bestemming Verkeer zijn bestemd voor wegen, pleinen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, evenementen en bijbehorende voorzieningen en bouwwerken. Kleinschalige gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen binnen de bestemming worden gebouwd.

Wonen - 1 en Wonen - 2

Binnen de bestemming Wonen - 1 en Wonen - 2 komen woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis verbonden beroepen en bedrijven, voor. Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, terwijl binnen Wonen – 2 bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van het toestaan van zwaardere aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

Voor Wonen – 2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor herinrichting van het gebied met maximaal vier woningen. In de wijzigingsregels zijn voorwaarden opgenomen waaraan het wijzigingsplan moet voldoen.

De dubbelbestemmingen die opgenomen zijn beschermen het specifiek belang. Ter bescherming van dit belang zijn naast de regels van de 'reguliere bestemmingen' nadrukkelijk ook de regels van deze dubbelbestemmingen van toepassing.

Leiding - Water

Met deze dubbelbestemming wordt het functioneren van de aanwezige hoofdtransportwaterleiding veilig gesteld.

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemmingen zijn toegekend aan de waterkering Ringdijk / Oude Maas met bijbehorende keurzones zoals vastgelegd in de Keur en Leggers van waterschap Hollandse Delta op basis van informatie van het Hoogheemraadschap. Ook hiervoor geldt dat het bebouwen van deze gronden ten behoeve van samenvallende bestemmingen uitsluitend is toegestaan als hiervoor is besloten tot afwijking door burgemeester en wethouders. Afgeweken kan worden indien de waterstaatsbelangen niet onevenredig worden geschaad. Burgemeester en wethouders zijn verplicht advies in te winnen bij de beheerder van de watergang, voordat ze beslissen op het verzoek om afwijking.

Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werkzaamheden in het gebied waar de Keur van het waterschap van toepassing is, kan tevens vergunning/ontheffing van het waterschap nodig zijn.

8. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling van de Watertoren Zwijndrecht is een initiatief van ISA Beheer BV. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Voor de gemeente Zwijndrecht verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden signaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan 1 september 2014 elektronisch verzonden aan de volgende instanties en overheden:

1. Provincie Zuid Holland
2. Waterschap Hollandse Delta
3. Gemeente Dordrecht
4. Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid
5. Rijkswaterstaat
6. Rijksdienst voor het cultureel erfgoed
7. Federatie Ondernemersverenigingen Drechtsteden

Bovenstaande overlegpartners zijn verzocht om eventuele reacties schriftelijk kenbaar te maken binnen de daarvoor gestelde termijn.

De navolgende instantie heeft schriftelijk aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorliggend bestemmingsplan.

Waterschap Hollandse Delta

Het plan geeft geen reden tot het maken van opmerkingen.

Gemeentelijke reactie

Met dank voor uw reactie, wordt hiervan kennis genomen.

Van de overige genoemde overlegpartners zijn geen reacties ontvangen. Er wordt aangenomen dat deze instanties zich kunnen vinden in het voorliggend bestemmingsplan.

De gemeente merkt hierover nog het volgende op.

De gemeente, ontwikkelaar, De Provincie, de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed en Rijkswaterstaat hebben sinds maart 2014 diverse malen overleg gevoerd over de gewenste ontwikkeling. De waterparagraaf zoals opgenomen in het bestemmingsplan is al in een vroeg stadium aan Rijkswaterstaat toegezonden. Rijkswaterstaat heeft een aantal aandachtspunten voorgelegd, welke zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage

Het ontwerp-bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn, welke begon op 11 september 2014 en eindigde op 22 oktober 2014, kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente Zwijndrecht. Tijdens deze periode zijn 48 schriftelijke zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling en beantwoording ervan zij verwezen naar de zienswijzennota welke als bijlage VI bij deze toelichting is gevoegd. In de zienswijzennota is ook aangegeven in hoeverre en op welke wijze het vastgestelde bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl