mRO
maatschap voor Ruimtelijke Ordening b.v.

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Buizerdstraat 8 Zwijndrecht

GEMEENTE ZWIJNDRECHT

Opdrachtnummer	: 91.02
IDnr.	: NL.IMRO.0642.bp01HerzBuizerdstr-3001
Datum	: maart 2020
Versie	: v4
Auteurs	: mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 14 april 2020

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED 5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 6
1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING 7

2 BESTAANDE SITUATIE 9

2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR 9
2.2 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED 10

3 BELEIDSKADER 13

3.1 INLEIDING 13
3.2 RIJKSBELEID 13
3.3 PROVINCIAAL BELEID 16
3.4 REGIONAAL BELEID 20
3.5 GEMEENTELIJK BELEID 20

4 PLANBESCHRIJVING 26

4.1 TOEKOMSTIGE SITUATIE 26
4.2 VERTALING NAAR BESTEMMINGSPLAN 30

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN 32

5.1 INLEIDING 32
5.2 GELUID 32
5.3 LUCHTKWALITEIT 35
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 37
5.5 BODEM 42
5.6 WATER 44
5.7 ECOLOGIE 47
5.8 ARCHEOLOGIE 50
5.9 CULTUURHISTORIE 52
5.10 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 53
5.11 DUURZAAMHEID 55
5.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING 56

6 JURIDISCHE ASPECTEN 58

6.1 INLEIDING 58
6.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING 59

6.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING 60

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 64

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 65

8.1 INFORMATIEBIJEENKOMST 65
8.2 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO 65
8.3 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 65

Bijlagen

1. Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 'Akoestisch onderzoek Buizerdstraat 8 te Zwijndrecht', 23 oktober 2019;
2. MH Poly, 'Verkennend bodemonderzoek Buizerdstraat 8 Zwijndrecht', 19 oktober 2018;
3. Ecoreest, 'Quickscan Wet natuurbescherming ter plaatse van: Buizerdstraat 8 te Zwijndrecht', 17 juli 2019;
4. Mos Grondmechanica, 'Bouw- en woonrijp maken Buizerdstraat 8 te Zwijndrecht', 13 augustus 2019;
5. Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 'Memo stikstofdepositieonderzoek Buizerdstraat 8 te Zwijndrecht', 21 oktober 2019;
6. Waterschap Hollandse Delta, Uitgangspuntennotitie Buizerdstraat 8 Zwijndrecht, 6 november 2019
7. mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Buizerdstraat 8 Zwijndrecht', november 2019
8. Notitie vooroverlegreacties 'Buizerdstraat 8 Zwijndrecht'
9. Notitie zienswijzen 'Buizerdstraat 8 Zwijndrecht'

1 INLEIDING

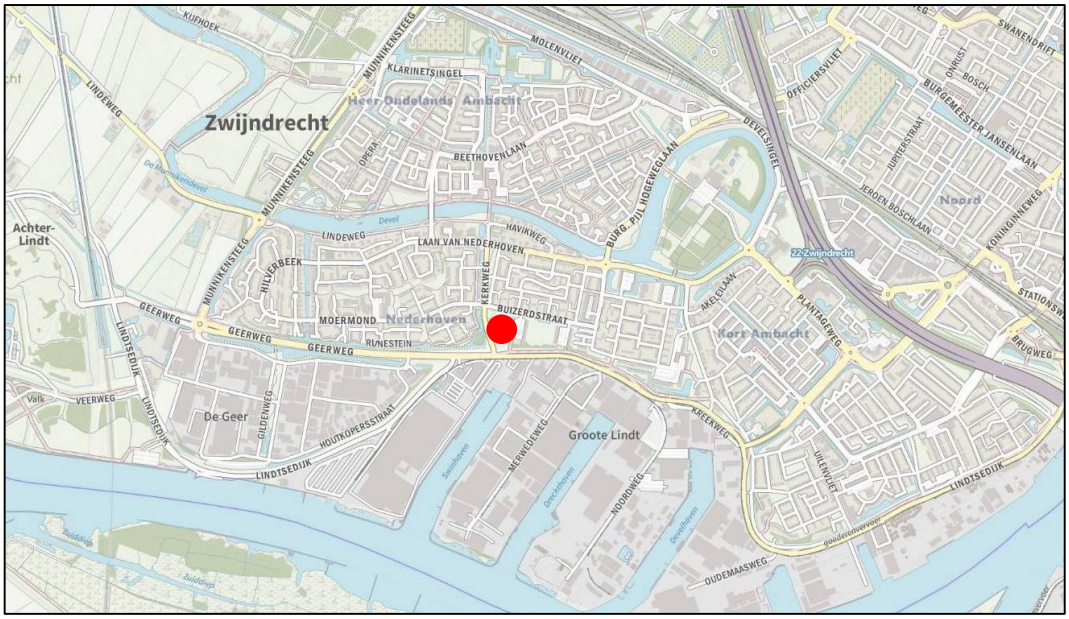
1.1 Aanleiding

Op het perceel Buizerdstraat 8 te Zwijndrecht was basisschool Lindestein gevestigd. In 2013 is de school gesloten. Sindsdien was het schoolgebouw niet meer in gebruik voor onderwijs. Eind 2018 is het schoolgebouw gesloopt. De gemeente Zwijndrecht is voornemens om op de voormalige schoollocatie woningbouw te realiseren in de vorm van een kleinschalig appartementen-complex met maximaal 24 appartementen in de koopsector. Tevens wordt de omliggende buitenruimte opnieuw ingericht.

De bouw van het appartementencomplex past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het terrein van de voormalige basisschool Lindestein en direct omliggende gronden die bij de herontwikkeling van de locatie betrokken zijn. Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente Zwijndrecht. Het plangebied is gelegen in de wijk Nederhoven in de kern Zwijndrecht, in de zuidelijke oksel van de kruising van de Kerkweg met de Buizerdstraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied grotendeels begrensd door de waterloop die ten zuiden van de Buizerdstraat gelegen is en voor een klein deel door de genoemde straat zelf. De begrenzing aan de zuidzijde wordt bepaald door een groengebiedje dat gesitueerd is op de hoek van de Kerkweg en Lindtsedijk. De groensingel die parallel loopt aan het flatgebouw aan het Fazantplein vormt de oostgrens. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Kerkweg. De ligging en globale begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren aangegeven.



Ligging plangebied op topografische kaart (bron: PDOK)

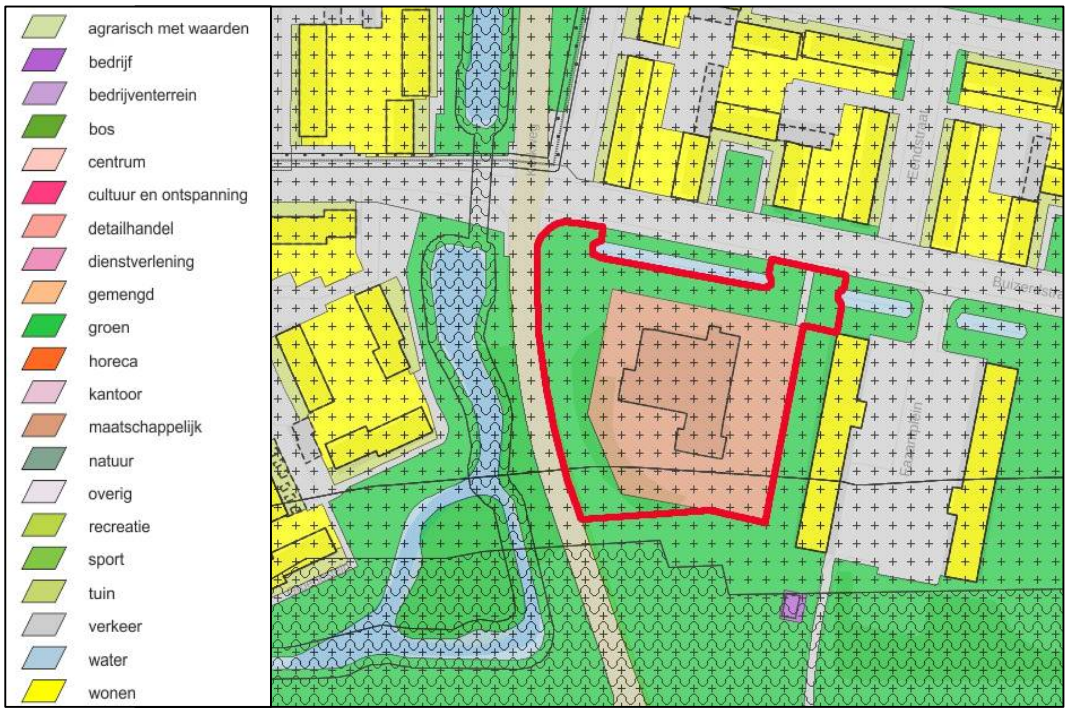
Ligging en globale begrenzing plangebied op de luchtfoto (bron: PDOK)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het vigerende bestemmingsplan 'Nederhoven'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Zwijndrecht op 30 mei 2017.

De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer'. Voorts hebben de gronden ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en deels 'Waarde – Archeologie 3'. In de bijgaande figuur is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van dit bestemmingsplan waarop het plangebied is aangegeven. Het nieuwe appartementencomplex wordt gebouwd ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk'. Vanwege de ontsluiting van het appartementencomplex en herinrichting van de omliggende buitenruimte, zijn gronden met de bestemming 'Groen' en 'Verkeer' ook bij de herontwikkeling betrokken en in het plangebied opgenomen.

De gronden van de voormalige basisschool Lindestein hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder onderwijsvoorzieningen, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, verhardingen, parkeer- en verkeersvoorzieningen, tuinen en erven. De bouw van het nieuwe appartementencomplex is op basis van de bestemming 'Maatschappelijk' niet mogelijk. Dit betreft immers geen gebouw ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Nederhoven' met aanduiding van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het pad dat vanaf de Buizerdstraat naar de voormalige schoollocatie loopt, heeft de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor verkeerswegen, alsmede straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

De gronden die grenzen aan de voormalige schoollocatie hebben de bestemming 'Groen'. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting en paden.

De ontsluiting van het nieuwe appartementencomplex wordt deels binnen de bestemming 'Verkeer' aangelegd en deels binnen de bestemming 'Groen'. Op gronden met de bestemming 'Verkeer' is de ontsluiting reeds mogelijk. De ontsluiting past echter niet binnen de bestemming 'Groen'.

Het voorgaande betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om de realisatie van het appartementencomplex en de herinrichting van de buitenruimte planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan aan de orde, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd. In

hoofdstuk 6 ‘Juridische aspecten’ wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg over het plan uiteen.

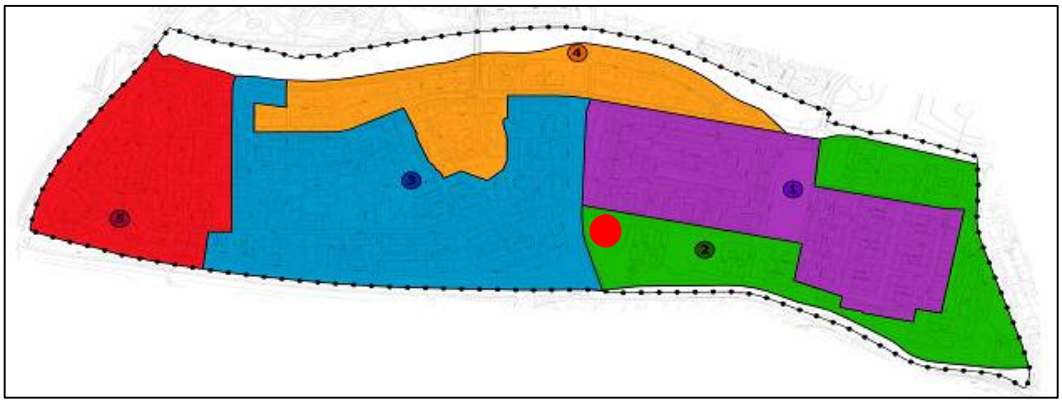
2 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Eerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het plangebied gelegen is. Vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied.

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Buizerdstraat in de kern Zwijndrecht, in de wijk Nederhoven. Het plangebied bestaat uit het voormalige schoolterrein van de basisschool Lindestein en direct omliggende gronden.

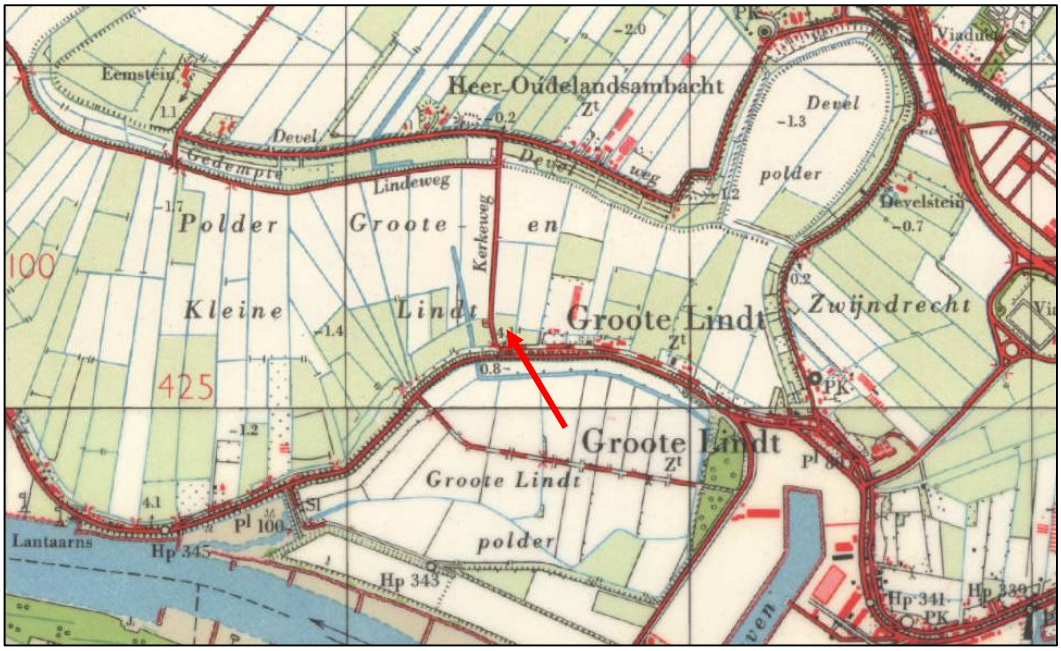
De wijk Nederhoven bestaat voornamelijk uit woningbouw uit de jaren ’60, ’70 en ’90. Het plangebied maakt deel uit van een gebied met hoogbouw uit de jaren ’60. Dit gebied met grootschalige bebouwing ligt langs de zuidoostelijke rand van Nederhoven. Aan de zuidzijde ligt de Lindtsedijk, welke ook de begrenzing van de wijk vormt.



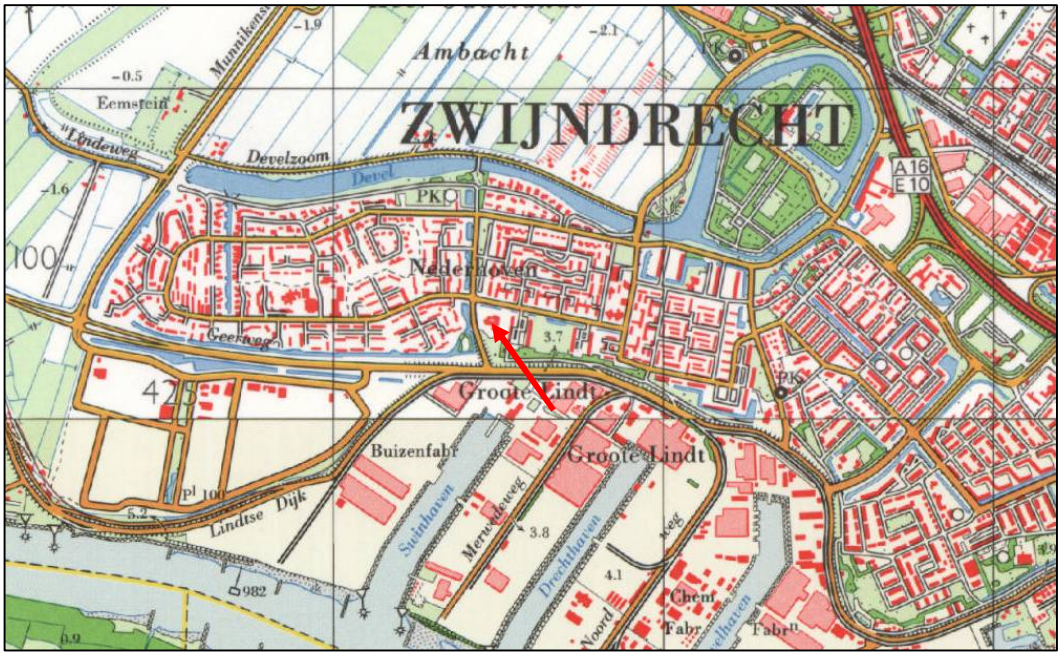
Ruimtelijke structuur wijk Nederhoven: paars (1) woningbouw uit de jaren ’60, groen (2) hoogbouw uit de jaren ’60, blauw (3) woningbouw uit de jaren ’70, oranje (4) (semi) vrijstaande woningbouw uit de jaren ’70 en rood (5) woningbouw uit de jaren ’90. Met de rode stip is de ligging van het plangebied aangegeven. (bron: bestemmingsplan Nederhoven)

De belangrijkste karakteristiek van het gebied met hoogbouw wordt gevormd door de grote schaal van zowel de bebouwing als de omliggende openbare ruimte. De grote schaal maakt dat deze gebieden eenvoudig te herkennen zijn in de structuur van de kern Zwijndrecht. Binnen de structuur van het gebied is er een duidelijke hoofdoriëntatie te herkennen voortkomend uit de richting van een belangrijke infrastructurele lijn. De bebouwing volgt deze hoofdoriëntatie of staat hier haaks op. Ter hoogte van het plangebied wordt deze lijn gevormd door de Buizerdstraat. De hoogbouw aan het naastgelegen Fazantplein en het verder weg gelegen Leeuwerikplein staat hier haaks op. Deze oriëntatie komt ook tot uiting in strakke rooilijnen. Het karakter van de bebouwing wordt bepaald door zowel de herhaling van de woningen in de gebouwen als van de gebouwen zelf. De opbouw van de gevel is eenvoudig en heeft een sterke horizontale geleding. Deze geleding wordt doorbroken door de accentuering van ingangspartijen en trappenhuizen. De gebouwen hebben een opbouw tot zeven bouwlagen, waarbij de onderste laag veelal wordt

gebruikt als berging. Dit is ook het geval bij de naastgelegen hoogbouw aan het Fazantplein. De detaillering van de flatgebouwen is eenvoudig en seriematig van aard.



Zwijndrecht in 1965 met ligging plangebied (bron: Topotijdreis)



Zwijndrecht in 1981 met ligging plangebied (bron: Topotijdreis)

2.2 Bestaande situatie plangebied

In het plangebied stond het gebouw van de voormalige basisschool Lindestein. Dit gebouw is eind 2018 gesloopt. Thans ligt de locatie braak. De school werd in 2013 gesloten. Sindsdien was het gebouw niet meer in gebruik voor

onderwijs. Tot vlak voor de sloop werd het gebruikt voor tijdelijke bewoning. Het schoolgebouw bestond uit een aantal rechthoekige bouwvolumes van één bouwlaag met platte afdekking die middels lagere bebouwing van één bouwlaag aan elkaar geschakeld waren rondom een binnenplaats. In de recht-hoekige bouwvolumes waren de lokalen ondergebracht en in de lagere bebouwing de verbindingsgangen. Voor het gebouw, aan de zijde van de Buizerdstraat, was verharding aanwezig voor ontsluiting. Aan de oostzijde bevond zich een groot verhard schoolplein. Noordwestelijk van het gebouw lag een kleiner verhard schoolplein. Aan de voor- en westzijde van het gebouw was een tuin gesitueerd met overwegend struikbeplanting.

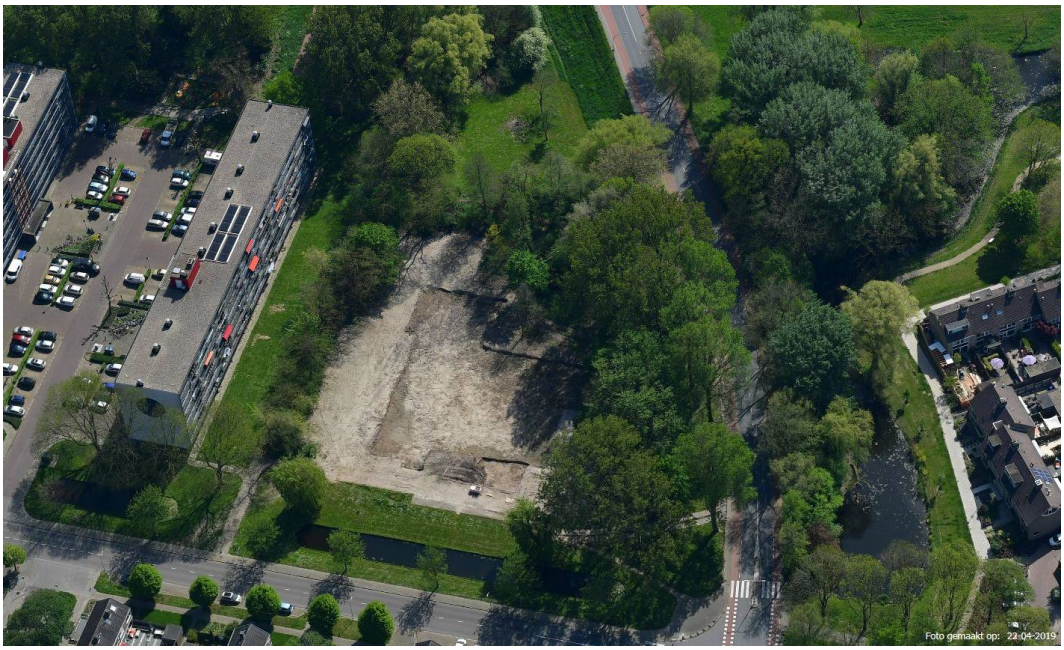
Schoolgebouw voormalige basisschool Lindestein, vlak voor de sloop (bron: Google Streetview)

Zwijndrecht is groen van karakter, door de veelheid aan groenplekken en groenstroken. Ook het plangebied kent een groene inbedding, doordat het omringd is door groenzones. Aan de oostzijde staat een singel met opgaande beplanting. Deze scheidt het plangebied af van de naastgelegen hoogbouw aan het Fazantplein. Langs de Kerkweg, aan de westzijde van het plangebied, bevindt zich een groenzone met dichte hoogopgaande boombeplanting. Aan de zuidzijde, in de hoek van de Kerkweg met de Lindtsedijk, is een groenplek gelegen die deels bestaat uit hoogopgaande beplanting en deels uit een meer open plek met gras. Parallel aan de Buizerdstraat, aan de noordzijde van het plangebied, is een groenzone aanwezig met laanbeplanting, een waterloop en brede grasbermen en oevers. Het groen langs de Buizerdstraat en langs de Kerkweg behoort tot de hoofdgroenstructuur van Zwijndrecht. De waterloop langs de Buizerdstraat maakt onderdeel uit van de stedelijke waterstructuur, waarvan de Devel de hoofdstroom is. De waterloop vervult niet alleen een functie

Luchtfoto voormalige Lindestein school, met omliggende groenzones

voor waterberging en afvoer, maar is ook belangrijk voor de visueel-ruimtelijke uitstraling van het gebied.

Het plangebied is voor langzaam verkeer ontsloten op de Buizerdstraat. Een tweetal paden lopen hiervoor vanaf het voormalige schoolterrein naar de straat: een pad aan de noordoostzijde, over een dam met duiker die in de waterloop ligt en aansluit op het voetpad langs de Buizerdstraat, en een pad aan de noordwestzijde, dat uitkomt bij de kruising van de Kerkweg met de Buizerdstraat. Er is geen ontsluiting voor auto's. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte in de omgeving, waarna via de genoemde paden te voet de locatie kan worden bereikt. Kenmerkend voor de Buizerdstraat zijn de groene grasbermen aan weerszijden met laanbeplanting en de waterloop aan de zuidzijde van de straat. Dit geeft de straat een ruime en groene uitstraling. De Buizerdstraat heeft vooral een interne ontsluitingsfunctie voor het oostelijk deel van de wijk Nederhoven. De straat maakt deel uit van de ontsluitingslus die door de wijk loopt en kent een maximum snelheid van 50 km/uur. De woonstraten, met een maximum snelheid van 30 km/uur, sluiten hierop aan. De Kerkweg zorgt voor de externe ontsluiting van de wijk in zuidelijke richting naar de Lindtsedijk/Geerweg.



Huidige situatie plangebied

De directe omgeving van het plangebied karakteriseert zich als een woongebied met een groen karakter. Ten noorden en ten westen van het plangebied zijn rijenwoningen aanwezig van twee bouwlagen met kap. Direct ten oosten zijn flatgebouwen gesitueerd van zeven bouwlagen met in de plint bergingen. Zuidelijk van het plangebied, direct buiten de wijk Nederhoven, aan de overzijde van de Lindtsedijk, bevindt zich het industriegebied Groote Lindt, met diverse (watergebonden) bedrijvigheid.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*
   Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*
   Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*
   Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Nationale belangen
Voor de ontwikkelingen in het plangebied, de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex, is met name het volgende nationale belang relevant:

1. *Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren*. Topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in stedelijke regio's van de mainports. Het plangebied is gelegen in de stedelijke regio van de mainport Haven van Rotterdam. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in een stedelijke regio is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Met de ontwikkeling van een appartementencomplex met maximaal 24 woningen in het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan de woningvoorraad van de stedelijke regio.

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen andere nationale belangen in het geding. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Met het plan wordt de bouw van maximaal 24 woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Derhalve dient gemotiveerd te worden dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daaromtrent wordt het volgende overwogen.

Behoefte
Op 12 december 2017 heeft de Drechtraad de Woonvisie 2017-2031 "Goed wonen in de Drechtsteden" vastgesteld. Uit de Woonvisie volgt dat de autonome huishoudensgroei in de Drechtsteden, waartoe ook Zwijndrecht behoort, in de periode 2016-2031, 8% bedraagt. Het gaat dan om 9.560 huishoudens. De huishoudensgroei voor de gemeente Zwijndrecht bedraagt 1.410 huishoudens. Om deze huishoudens een plek te kunnen geven, moeten even zoveel woningen aan de voorraad worden toegevoegd. De plancapaciteit in de gemeente Zwijndrecht bedraagt echter slechts 801 woningen. Er bestaat derhalve een duidelijke behoefte aan de maximaal 24 woningen die in het plangebied gebouwd worden. Bovendien past dit woningaantal binnen het regionaal afgestemde woningbouwprogramma (zie ook paragraaf 3.5.4).

Stedelijk gebied
De 24 woningen die in het plangebied zijn gepland, worden gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied van de kern Zwijndrecht. In het plangebied was immers een school, een stedelijke voorziening, gevestigd.

Conclusie
Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Grote Rivieren;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied
Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Waterbeleid

Kaderrichtlijn water
De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt een belangrijke rol in het kader van duurzaam waterbeheer. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen: vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.
- Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

3.2.4 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteitseisen, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, Wet natuurbescherming, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening (zie volgende paragraaf). De Omgevingsvisie Zuid-Holland is door Provinciale Staten vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevings-kwaliteit. Hieraan geeft zij richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit provinciale opgaven. Het geheel aan beleidskeuzes vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

<u>Ambities</u>
De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:
- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

Opgaven
Voor de ontwikkelingen in het plangebied zijn met name de volgende provinciale opgaven van belang:

- Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied
- Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

Beleidskeuzes
Uit deze opgaven vloeien de volgende samenhangende beleidskeuzes voort die van belang zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied:

- Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied
- Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit
- Verstedelijking en wonen

Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied
In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

De ontwikkeling van het appartementencomplex met 24 woningen in het plangebied is in overeenstemming met deze provinciale beleidskeuze. Het appartementencomplex wordt immers gebouwd in bestaand stedelijk gebied van de kern Zwijndrecht, middels transformatie: het voormalige schoolterrein wordt omgezet in een woonlocatie. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 3.2.1.

Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit
De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een ‘ja, mits-beleid’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Wat de ruimtelijke impact betreft, maakt de provincie onderscheid in drie soorten ontwikkelingen: inpassing, aanpassing en transformatie. Bij de ontwikkelingen in het plangebied is sprake van inpassing. Hierop wordt in paragraaf 3.3.2 nader ingegaan. Er wordt door de provincie een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar ook onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn. Het plangebied behoort niet tot deze beschermingscategorieën.

Verstedelijking en wonen
De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO^2-neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling.

De ontwikkelingen in het plangebied passen bij deze provinciale beleidskeuze. Er wordt een bijdrage geleverd aan een voldoende en passende woningvoorraad, middels de bouw van een appartementencomplex binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Bij de woningbouw worden maatregelen getroffen ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie, zoals gasloos bouwen, energiebesparende maatregelen, toepassing van duurzame materialen, gebruik van zonnepanelen, zo min mogelijk (gesloten) verharding in de buitenruimte (bijv. door inpandig parkeren), etc. Dit sluit aan op de provinciale ambities op het gebied van energie en klimaatverandering.

3.3.2 Provinciale Omgevingsverordening
Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Zuid-Holland 2019 vastgesteld. De verordening vormt een juridische vertaling van het beleid uit de omgevingvisie en bevat daartoe instructieregels over de inhoud van bestemmingsplannen.

Ruimtelijke kwaliteit
In artikel 6.9 van de Omgevingverordening zijn regels opgenomen omtrent de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 6.9, lid 1, luidt als volgt:

1. *Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:*
   a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*

Richtpunten kwaliteitskaart
In artikel 6.9, wordt gesproken over de kwaliteitskaart. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag

van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten.

Het plangebied is op de kwaliteitskaart aangeduid als steden en dorpen (laag van de stedelijke occupatie). Ten aanzien van steden en dorpen zijn de volgende relevante richtpunten geformuleerd:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

Relatie met het plangebied
Bij de ruimtelijke ontwikkeling die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, is sprake van inpassen. Derhalve wordt voldaan aan artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening. De bouw van het appartementencomplex in het plangebied past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, past bij de aard en schaal van het gebied en er is geen wijziging op structuurniveau. Immers, in het gebied waar het appartementencomplex gepland is, ten zuiden van de Buizerdstraat, staan diverse solitaire objecten in de vorm van hoogbouw, te midden van groene zones. Een kleinschalig appartementencomplex in het groen, met de uitstraling van een urban villa, voegt zich goed in dit gebied. Aard en schaal van het gebied veranderen zo niet. De gebiedsidentiteit en ruimtelijke structuur, die gekenmerkt wordt door relatief compacte, hoge bouwvolumes in het groen, blijft behouden.

De realisatie van het appartementencomplex voldoet daarnaast aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Het appartementencomplex draagt bij aan het behoud en versterking van de karakteristieke kenmerken/ identiteit van het gebied. Er blijft sprake van compacte bouwvolumes in het groen. De stedelijke groenstructuur wordt versterkt door de herinrichting van de buitenruimte rond het nieuwe gebouw. Het appartementengebouw vormt geen hoogteaccent. Immers, de naastgelegen flatgebouwen aan het Fazantplein zijn hoger, waardoor deze qua hoogte bepalend zijn voor het bebouwingsbeeld. De hoogte van het nieuwe appartementengebouw past wel goed in de stedelijke structuur ter plaatse, aangezien in deze zone sprake is van solitaire hoogbouwobjecten.

<u>Stedelijke ontwikkelingen</u>
In artikel 6.10 van de Omgevingverordening zijn regels opgenomen omtrent stedelijke ontwikkelingen. Artikel 6.10, lid 1, luidt als volgt:

1. *Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*
   a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*

De bouw van het appartementencomplex met maximaal 24 woningen in het plangebied betreft een stedelijke ontwikkeling. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Zie paragraaf 3.2.1.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta. Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

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 verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

3.5 Gemeentelijk Beleid

3.5.1 Structuurvisie Zwijndrecht 2020 'De ondernemende tuinstad'

De Structuurvisie Zwijndrecht 2020 'De ondernemende tuinstad', is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2010. In deze structuurvisie heeft de gemeente haar ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar vastgelegd. Speerpunten hierin 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.

Zwijndrecht vormt qua woonomgeving een overgang van het dorpse woonmilieu van de omringende gemeenten naar het stedelijk woonmilieu van Dordrecht. Het is een tuinstad. De gemeente streeft binnen deze karakteristiek naar een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving en een differentiatie van het woningaanbod. De woningbouw in het plangebied draagt hieraan bij.

Het plangebied is in de Structuurvisie aangemerkt als een modernistisch woonmilieu. Het is wenselijk om in deze woonmilieus de woonkwaliteit te versterken. Voor toekomstige ontwikkelingen is de huidige bebouwingshoogte

de maximale hoogte. Over het algemeen ligt de bebouwingshoogte tussen de drie en zes lagen, met op accentpunten een hoogte van circa 10 lagen. De voorkeur ligt op toevoeging van kwalitatief betere woningen. Met name de toevoeging van middeldure woningen is wenselijk. De woningbouw in het plangebied past bij dit beleid. Het bouwplan voorziet in de toevoeging van kwalitatief hoogwaardige woningen in het middeldure koopsegment. De huidige bebouwingshoogte van het gebied wordt niet overschreden: de naastgelegen hoogbouw aan het Fazantplein bestaat uit 7 bouwlagen, terwijl het bouwplan voorziet in een gebouw van 4 volledige bouwlagen plus één terugliggende toplaag.

De ambitie voor de wijk Nederhoven is 'een groene wijk waar jong en oud samen prettig wonen'. De gemeente streeft er naar de bestaande groene kwaliteiten te behouden en waar mogelijk deze te versterken. Het bouwplan voor het appartementencomplex past bij dit streven. Het complex is relatief compact en neemt weinig ruimte is, waardoor de groene omgeving behouden kan blijven en kan worden versterkt.

3.5.2 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2016-2030

Een heldere en toekomstgerichte integrale visie op verkeer, vervoer en mobiliteit is van belang voor een bereikbaar, leefbaar en economische vitaliteit van Zwijndrecht. Tegelijk stellen inwoners en bezoekers van Zwijndrecht steeds hogere eisen aan de leefomgeving en aan de veiligheid. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) draagt bij aan een aantrekkelijk Zwijndrecht, waarin het goed wonen, werken en recreëren is.

Voor woonlocaties geldt dat in de woonwijken voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. Een uitgangspunt is het bieden van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Voor een tweede auto en voor bezoekers zijn kleine loopafstanden naar verzamelterreinen aan het einde van de straat acceptabel. De gemeente wil overlast van parkeren door niet bewoners voorkomen, bij voorkeur met zo min mogelijk regulering. Een belangrijk uitgangspunt in het plan is het beter benutten van de bestaande infrastructuur. Voor het nieuwe appartementencomplex in het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (binnen het plangebied).

3.5.3 Parkeerbeleidsplan Zwijndrecht (2009)

In het parkeerbeleidsplan zijn de beleidsuitgangspunten en beleidsinstrumenten van de gemeente Zwijndrecht met betrekking tot het parkeren in de hele gemeente vervat.

De beoogde doelen van het parkeerbeleid zijn:

- Het waarborgen van de bereikbaarheid;
- Het faciliteren van noodzakelijk autoverkeer, het beperken van (niet-noodzakelijk) woonwerkverkeer per auto;
- Het optimaal gebruiken van schaarse ruimte;
- Het voorkomen van parkeeroverlast;
- Een minimaal kostendekkende parkeerexploitatie.

In het parkeerbeleidsplan is een beleidsinstrument Woonwijken opgenomen. Als uitgangspunt bij woonwijken geldt ‘ontspannen woonwijken’. In de woonwijken moeten met name bewoners en hun bezoekers kunnen parkeren.

Het uitgangspunt in de woonwijken is het bieden van tenminste één parkeerplaats per wooneenheid in de directe omgeving daarvan. Voor een tweede auto of bezoekers zijn grotere loopafstanden acceptabel. Veiligheid van parkeren is daarbij een extra aandachtspunt.

Bij nieuwe ontwikkelingen of herontwikkelingen zullen, waar mogelijk, gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. In de eerste plaats om de extra parkeerbehoefte te kunnen faciliteren zonder daarvoor aanspraak te maken op de openbare ruimte. In de tweede plaats om zo mogelijk ook een deel van ‘het blik van straat’ te krijgen, zodat de ruimtelijke kwaliteit bevorderd wordt.

Om het benodigde aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouw te bepalen worden de parkeerkencijfers van het CROW toegepast. Voor nieuwbouwontwikkelingen in de woonwijken dienen de parkeerkencijfers voor de rest bebouwde kom van sterk stedelijke gebieden gehanteerd te worden. De parkeerplaatsen bij nieuwbouwontwikkelingen dienen op eigen terrein en zo veel mogelijk in gebouwde voorzieningen gerealiseerd te worden.

Bij het nieuwe appartementencomplex in het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de parkeerkencijfers van het CROW. Parkeren vindt deels in gebouwde voorzieningen plaats, op de begane grond (eerste bouwlaag) van het gebouw (1 parkeerplaats per appartement) en deels op het maaiveld ten oosten van het gebouw.

3.5.4 Woonvisie 2017-2031 “Goed wonen in de Drechtsteden”

Op 12 december 2017 heeft de Drechtraad de Woonvisie 2017-2031 "Goed wonen in de Drechtsteden" vastgesteld. De Woonvisie staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een bredere en integrale aanpak "Groeiagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden’ met aandacht voor wonen, bereikbaarheid en verbetering van de sociaal-economische positie. De Woonvisie beoogt hieraan een inspirerende en uitnodigende bijdrage te leveren. De Woonvisie (inclusief lokale uitwerking) vormt het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de afspraken met woningcorporaties.

Met de woonvisie wordt beoogd een kwalitatief hoog woningaanbod te realiseren voor een doelgroep die in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht wil wonen. Deze ambitie is vertaald in 20 kernpunten, waarbij de focus sterk ligt op de realisatie van woningen met het oog op de (autonome) groei van de Drechtsteden. De zeven gemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031. Daarnaast gaan de gemeenten een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo’n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031). Voorts is een groot aantal kwalitatieve opgaven benoemd, zoals duurzaam bouwen en het bouwen van woningen in het middeldure en dure segment. In het plangebied

worden maximaal 24 energiezuinige koopwoningen in het middensegment gebouwd, met een minimale gebruiksoppervlakte (GBO) van 90 m². Dit sluit aan op de opgaven uit de Woonvisie.

Samenwerking met partners is essentieel. Er is blijvend aandacht nodig om de aantrekkelijkheid van de regionale woningvoorraad te behouden. Hiertoe worden regionaal afspraken gemaakt. Monitoring van de woningmarkt blijft dus noodzakelijk. Jaarlijks wordt bij het opstellen van het regionale programma kritisch geëvalueerd of hiermee wordt voldaan aan de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Wonen hangt hierbij nauw samen met andere aspecten uit het fysieke en sociale domein.

3.5.5 Wonen in de Drechtsteden 2017

De Drechtsteden functioneren in grote mate als één woningmarkt. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's is een belangrijk uitgangspunt voor het woonbeleid. Daarom wordt het beleid voor wat betreft wonen nauw op elkaar afgestemd om richting te geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. In juni 2017 is de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2017' vastgesteld, waarmee wordt voldaan aan het streven om de monitoring van de woningmarkt te verbeteren. Deze rapportage is gebaseerd op onder andere de woonmonitor van het Onderzoekcentrum Drechtsteden, de resultaten van het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 en de jaarlijkse planmonitor.

In de conclusies van de rapportage worden de uitgangspunten voor de toekomstige woningbouwontwikkeling in de regio toegelicht:

- Toename aantal huishoudens
  De komende vijftien jaar groeit het aantal huishoudens van ruim 125.000 op dit moment naar ruim 134.500 in 2030.
- Huishoudens samenstelling
  De groei van het aantal huishoudens wordt grotendeels veroorzaakt door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Deze bevolkingsgroep groeit met ruim 8.000 huishoudens tot 2030. Als gevolg van deze gezinsverdunning stijgt het aantal huishoudens in alle Drechtstedengemeenten.
- Inkomensgroepen
  In de Drechtsteden heeft 38% van de huishoudens een inkomen onder de €30.050 per jaar. Het aandeel huishoudens met een inkomen van €45.000 of meer is 42%. Huishoudens met een lager inkomen zijn vaak oudere (65 jaar en ouder) huishoudens en alleenstaande huishoudens. Huishoudens met een hoger inkomen zijn vaker van middelbare leeftijd en bestaan relatief vaak uit twee- of meerpersoonshuishoudens.
- Woningvoorraad
  De huidige woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor 56% uit koopwoningen. Circa 33% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen van woningcorporaties, terwijl dit landelijk 29% en provinciaal 33% is. Het blijkt dat er in de Drechtsteden gemiddeld (veel) minder koopwoningen met een waarde vanaf €250.000 zijn in vergelijking met Nederland en de provincie Zuid-Holland. De nadruk ligt dan ook op het toevoegen van koopwoningen vanaf €300.000.
- Plancapaciteit versus behoefte

De plancapaciteit sluit niet geheel aan bij de woningbehoefteramingen. Er is een kwantitatief tekort van ongeveer 2.000 woningen. Ook naar eigendom en type zijn er de nodige discrepanties. In de huursector is er behoefte aan extra appartementen, terwijl er juist eengezinswoningen gepland staan. In de koopsector is er een grote behoefte aan duurdere koopwoningen. Deels wordt hier in de plancapaciteit al in voorzien, maar niet volledig. Een versnelling is nodig om aan deze behoefte te kunnen voldoen. Daarnaast zijn relatief weinig goedkopere woningen gepland in vergelijking met hoeveel er volgens de behoefte gewenst zouden zijn.

3.5.6 Groen leeft – Integraal groenbeleid (concept)

Groen is van grote meerwaarde voor Zwijndrecht en maakt onderdeel uit van haar identiteit. Groen heeft op zichzelf waarde, maar is ook een instrument om andere doelen te behalen. In de nota 'Groen leeft – Integraal groenbeleid' beschrijft de gemeente wat zij weet over groen, wat zij wil met groen en wat zij gaat doen met groen. Dit doet zij aan de hand van de volgende 5 thema's, die een relatie hebben met groen:

- Identiteit: de gemeente die Zwijndrecht wil zijn;
- Gezondheid: een gezond Zwijndrecht;
- Leefbaarheid: een participerende samenleving;
- Klimaat;
- Biodiversiteit.

Groen is onlosmakelijk verbonden met de identiteit van Zwijndrecht. Het is relatief goedkoop wonen in Zwijndrecht in een relatief groene omgeving. Dit wil de gemeente meer naar buiten brengen aan de hand van onder meer de volgende uitgangspunten:

1. De kwaliteit van groen staat voorop. Zwijndrecht wil een gemeente zijn met kwalitatief mooi groen.
2. De woningbouwopgave (zowel kwalitatief als kwantitatief) combineren met kwalitatief hoogwaardig groen. De kwaliteit van het groen mag niet ten koste gaan van woningbouw.
3. De groene identiteit wil de gemeente opvallender maken, door creatieve en kleurrijke vormen van groen toe te passen in Zwijndrecht. Denk aan opvallende accenten door kleur of vorm op bijzondere locaties. Op deze manier kan groen bijdragen aan city branding.
4. Het behouden en versterken van groenstructuren die bijdragen aan een meer opvallende groene identiteit van Zwijndrecht. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen hoofd- en substructuren waarbij verschil aangebracht wordt in de kwaliteit van het groen.

De bouw van het appartementencomplex in het plangebied sluit aan op deze uitgangspunten uit het groenbeleid. Het nieuwe complex wordt ingebed in de bestaande groenstructuren. Deze structuren blijven dus behouden en zullen middels de herinrichting van de buitenruimte rond het nieuwe gebouw worden versterkt. De kwaliteit van het groen wordt zo verhoogd. Het bouwplan past bij de identiteit van het gebied, die gekenmerkt wordt door relatief compacte, hoge bouwvolumes in het groen.

3.5.7 Welstandsnota Zwijndrecht 2013

In de Welstandsnota Zwijndrecht 2013 zijn de samenhang in 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. In de welstandsnota worden vier typen welstandsregimes onderscheiden:

- regulier versoepeld (uitsluitend de objectgerichte welstandscriteria), zwarte gebieden;
- regulier (gebiedsgerichte criteria), gekleurde gebieden;
- bijzonder (gebiedsgerichte criteria), rode gebieden;
- welstandsvrij (geen criteria), zwart-wit gearceerde gebieden.

Het plangebied is gelegen in een zwart gebied: het regulier versoepelde regime waar uitsluitend objectgerichte welstandscriteria gelden. Omdat in het plangebied sprake is van een nieuwe ontwikkeling, zijn de objectgerichte criteria niet toereikend. Daarom is voor de bouw van het appartementencomplex in het plangebied een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld. De welstandscommissie zal de toekomstige bouwaanvraag voor het appartementencomplex toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.

4 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

4.1 Toekomstige situatie

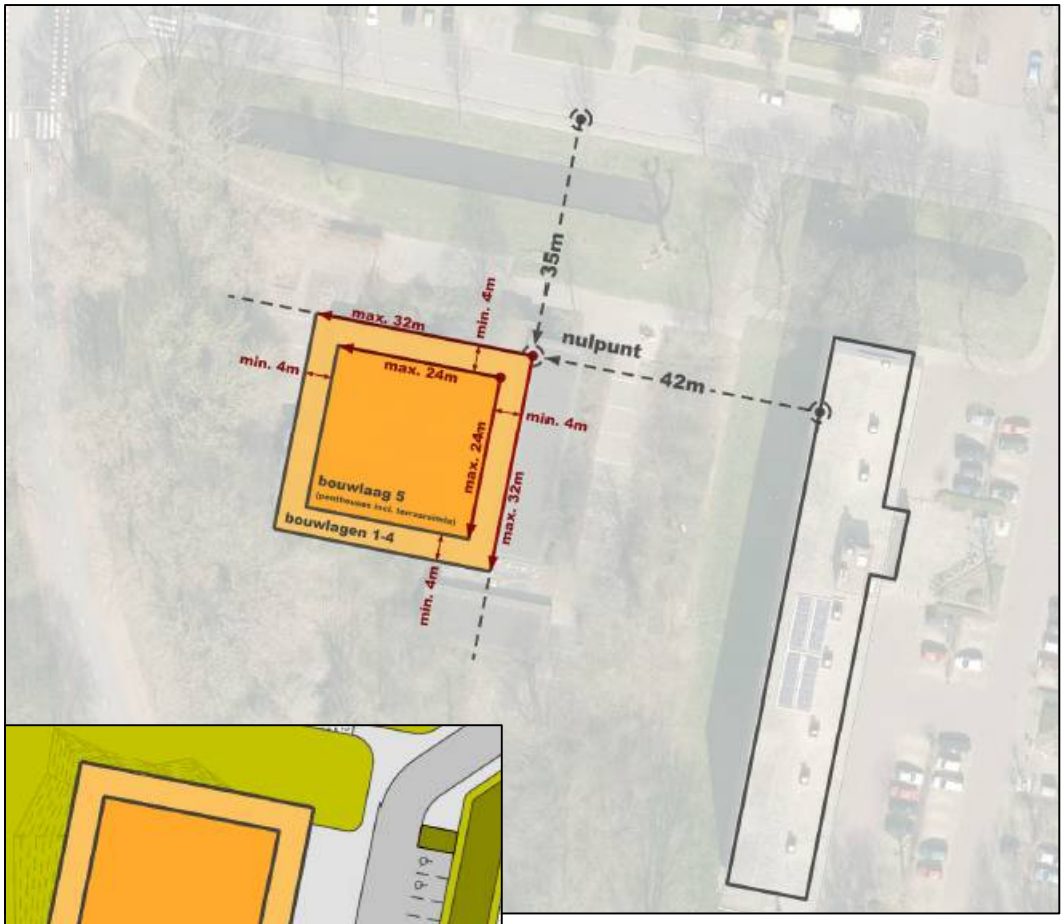
De gemeente Zwijndrecht wil op de locatie van de voormalige basisschool Lindestein een appartementencomplex met maximaal 24 woningen in het midden koopsegment realiseren. Duurzaamheid is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Daartoe worden de woningen onder meer gasloos (verwarming vindt plaats middels alternatieve warmtebronnen) en energiezuinig. Met de appartementen wordt ook invulling gegeven aan het levensloopbestendig wonen. Mensen kunnen in dit type woningen langer en zelfstandig thuis wonen.

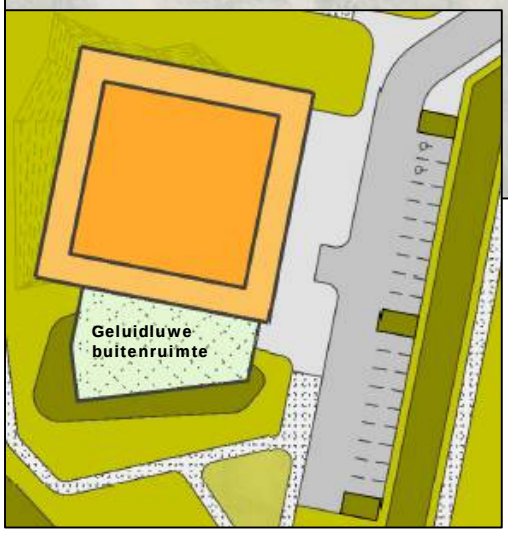
Voor de invulling van de locatie met woningbouw heeft de gemeente een stedenbouwkundige verkenning en massastudie uitgevoerd en is een indicatief ontwerp van de buitenruimte opgesteld. Deze zijn richtinggevend voor de verdere uitwerking van het bouwplan en vormen dan ook het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal er een nadere architectonische uitwerking voor het bouwplan worden gemaakt.

Impressie toekomstige situatie

Bebouwing

Het bouwplan gaat uit van realisatie van een alzijdig vormgegeven kleinschalig appartementencomplex met maximaal 24 woningen, een zogenoemde urban villa. Het nieuwe gebouw wordt gesitueerd op de locatie waar voorheen het schoolgebouw stond. Daardoor wordt het nieuwe gebouw ingebed in de bestaande groenstructuren. Het gebouw krijgt een vierkante plattegrond van circa 32 bij 32 meter en zal bestaan uit 4 volledige bouwlagen plus 1 teruggliggende toplaag voor penthouses. De eerste bouwlaag van het gebouw, de begane grondlaag, wordt ingericht voor parkeren, entreehal met lift en trappenhuis en bergingen. De woningen komen daardoor niet op de begane grond, maar op de erboven liggende verdiepingen. Hiermee ontstaat 'opgetild wonen'. Dit past goed bij de groene parkachtige omgeving. De bovenste laag bevat de mogelijkheid voor (een) terugliggende penthouse(s) met dakterras. Door de alzijdigheid van het gebouw zijn aan alle zijden van het gebouw woningen georiënteerd op de omgeving. Voor de toekomstige bewoners zal ten zuiden van het gebouw een grotendeels ommuurde gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte worden gerealiseerd (zie ook paragraaf 5.2).





Boven: maatvoering toekomstige situatie

Links: impressie geluidluwe buitenruimte

Gezien de kenmerken van het gebied, leent de locatie zich uitstekend voor de ontwikkeling van het appartementencomplex. In de zone tussen de Buizerdstraat en de Lindtsedijk, staan thans al diverse solitaire objecten in de vorm van hoogbouw langs de dijk. Een appartementencomplex van 4 bouwlagen en 1 terugliggende bouwlaag, met een uitstraling van een urban villa, past goed in dit beeld. Bovendien is het gebouw qua de hoogte en situering ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar: het gebouw is lager dan de naastgelegen bebouwing aan het Fazantplein (7 lagen) en bevindt zich op ruime afstand van de omliggende bebouwing. Het appartementencomplex heeft door zijn compacte footprint een beperkt ruimtebeslag, waardoor de bestaande groene omgeving zoveel mogelijk behouden kan blijven. Bij een ontwikkeling met grondgebonden woningen zou dit niet mogelijk zijn. Met het nieuwe appartementengebouw wordt een hoogwaardige nieuwe woonlocatie in een groene en parkachtige omgeving gecreëerd. Hierbij vervult de bestaande bomensingel ten westen van hoogbouw aan het Fazantplein een belangrijke rol. Deze singel, die behouden zal blijven, vormt immers een natuurlijke groene buffer en overgang tussen de bestaande hoogbouw en het nieuwe gebouw.

Impressie toekomstige situatie

Volkshuisvesting

Het nieuwe appartementengebouw in het plangebied voorziet in maximaal 24 woningen in het midden koopsegment (gebruiksoppervlakte minimaal 90 m² per appartement). Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van de woningbehoefte en aan de sociaal-economische versterking van Zwijndrecht en de Drechtsteden. Na 2020 groeit het aantal huishoudens in de gemeente Zwijndrecht sneller dan de woningvoorraad, met als gevolg dat de vraag naar woningen de komende periode toeneemt. Nieuwbouw is daarom nodig om (door)starters en nieuwkomers te kunnen huisvesten en krimp tegen te gaan. Door de verwachte toename van het aantal huishoudens en de ambitie van de Drechtsteden om bij te dragen aan de groeiende woningbehoefte in de Zuidvleugel van de Randstad, is het wenselijk om in

Zwijndrecht meer woningen te bouwen. Gelet op de huidige woningvoorraad ligt de focus daarbij op het aantrekken van mensen met een midden of hoog inkomen. Al jarenlang verhuizen deze groepen uit de Drechtsteden.

Impressie toekomstige situatie

Inrichting buitenruimte

De buitenruimte rond het nieuwe appartementencomplex wordt opnieuw ingericht. Over de bestaande dam met duiker die aanwezig is in de waterloop langs de Buizerdstraat zal ter plaatse van het bestaande voetpad een ontsluitingsweg worden aangelegd naar het nieuwe appartementencomplex. De huidige waterstructuur langs de Buizerdstraat blijft hierdoor intact. Middels de ontsluitingsweg kunnen de parkeerplaatsen onder het gebouw worden bereikt. Met een groen talud rond het gebouw kan de parkeerruimte onder het gebouw aan het zicht worden onttrokken. Aan de oostzijde van de ontsluitingsweg worden ook een aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementencomplex aangelegd. Het parkeren wordt ingepast in het groen waardoor de auto's zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken en het groene karakter van het gebied wordt gegarandeerd. Van en naar het nieuwe gebouw zijn voetpaden voorzien die aansluiten op de bestaande voetpaden langs de Buizerdstraat, bij het Fazantplein en bij de kruising van de Buizerdstraat met de Kerkweg. Verder krijgt de buitenruimte een parkachtig karakter. De bestaande groenstructuur zal zoveel mogelijk behouden blijven en de kwaliteiten daarvan worden versterkt, onder meer door de aanplant van een aantal nieuwe bomen. De bomen die verloren zijn gegaan door de sloop van het schoolgebouw worden herplant in en direct rondom het plangebied.

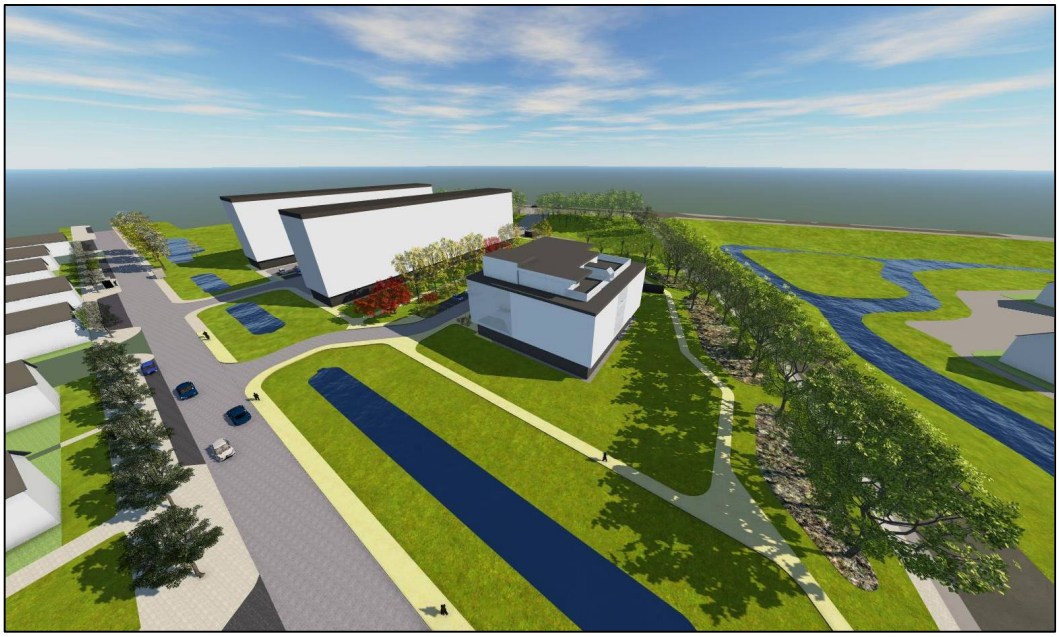
Verkeer en parkeren

Het nieuwe appartementencomplex wordt ontsloten op de Buizerdstraat. Hiervoor wordt, zoals gezegd, een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd naar deze straat over de bestaande dam met duiker.

Op grond van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', genereren koopappartementen in het middensegment in de rest van de bebouwde

kom in een sterk stedelijk gebied (uitgangspunten overeenkomstig het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan) maximaal 6,0 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal. Hiermee zullen de 24 appartementen in totaal circa 144 motorvoertuigbewegingen genereren. Deze extra verkeersbewegingen kunnen probleemloos worden afgewikkeld via de Buizerdstraat en Kerkweg aangezien met deze extra verkeersbewegingen de capaciteit van deze wegen niet zal worden overschreden. De ontwikkeling is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

Op basis van de genoemde CROW-publicatie zal (op basis van bovenstaande uitgangspunten overeenkomstig het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan) voor koopappartementen in het middensegment moeten worden voorzien in 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er ten behoeve van de 24 appartementen 41 parkeerplaatsen benodigd zijn. Onder het gebouw wordt voor elk appartement 1 parkeerplaats gerealiseerd. Langs de ontsluitingsweg is ruimte voor 18 parkeerplaatsen. In totaal zijn er dus 42 parkeerplaatsen gepland. Derhalve wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



Impressie toekomstige situatie

4.2 Vertaling naar bestemmingsplan

De realisatie van het appartementencomplex in het plangebied is vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De gronden in het plangebied hebben de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en ‘Groen’ gekregen.

De gronden waarop het appartementencomplex is gepland, zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen’. Binnen deze bestemming zijn woningen mogelijk, met daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen en groen. Op de verbeelding is binnen de bestemming ‘Wonen’ een bouwvlak opgenomen

waarbinnen het appartementengebouw moet worden opgericht. Hierdoor ligt de situering van het appartementencomplex vast en kan niet worden gewijzigd. Hierbij dient de noordoostelijke hoek van het bouwvlak als ijkpunt: de noordoosthoek van het nieuwe gebouw zal hier moeten worden gebouwd. Om die reden is deze hoek van het bouwvlak voorzien van de aanduiding 'gevellijn' en is in de regels bepaald dat de noord- en oostgevel van het gebouw hier dient te worden gesitueerd. Op de verbeelding is ook de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. Zo is zeker gesteld dat er alleen gestapelde woningen (appartementen) mogelijk zijn. Het maximale aantal wooneenheden is op de verbeelding aangeduid: 24. Tevens is op de verbeelding de maximale bouwhoogte vastgelegd. De terugligging van de toplaag is gewaarborgd middels een bepaling in de regels. Voor de realisatie van de geluidluwe buitenruimte ten zuiden van het appartementencomplex is een aanduiding opgenomen op de verbeelding (specifieke vorm van wonen – geluidluwe buitenruimte), met daaraan gekoppeld een voorwaardelijke verplichting in de regels. Deze verplichting houdt in dat het gebruik van de nieuwe woningen alleen is toegestaan als ter plaatse een geluidluwe buitenruimte is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Hierdoor is de realisatie en handhaving van de geluidluwe buitenruimte zeker gesteld.

Aan de gronden waar de nieuwe ontsluitingsweg en parkeerplaatsen zijn voorzien, is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gegeven. Dit maakt de aanleg van de parkeerplaatsen en ontsluitingsweg mogelijk.

De gronden rondom het nieuwe gebouw die een groene inrichting zullen krijgen hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Ook de voetpaden zijn in deze bestemming opgenomen. De bestemming 'Groen' maakt behoud van bestaand groen en de aanleg van nieuw groen mogelijk. Ook kunnen op basis van deze bestemming voetpaden worden aangelegd.

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen een aantal milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.2 Geluid

5.2.1 Beleid en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. De Wgh kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn er geen belemmeringen vanuit de Wgh voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen. Onder geluidgevoelige bestemmingen worden in dit kader woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen verstaan.
Daarnaast is er in de Wgh een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een ‘hogere waarde’ genoemd (‘hoger’ in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) die via een formele procedure wordt vastgesteld. Er wordt een onderscheid gemaakt in geluidbelasting ten gevolge van (spoor)wegverkeer en ten gevolge van industrie.

<u>Wegverkeerslawaai</u>
Op basis van artikel 74 van de Wgh hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en 30 km/uur-gebieden. De omvang van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en of de weg binnen- of buitenstedelijk is gelegen.
Toetsing van de geluidbelasting vindt plaats in geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemming in een zone van een weg of de aanleg of reconstructie van een weg. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

<u>Spoorweglawaai</u>
Elke spoorweg heeft een geluidzone. De omvang van de geluidszone langs een spoorweg is afhankelijk van het feit of de spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond (gpp).

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan voorkeursgrenswaarde van de geluidsbelasting

die is aangegeven in artikel 4.1 van het Besluit Geluidhinder. Deze waarde bedraagt voor woningen 55 dB.

Industrielawaai
In artikel 40 van de Wgh is bepaald dat indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone wordt vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Onder een industrieterrein wordt een terrein verstaan waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit voor vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (artikel 1 Wgh). Deze algemene maatregel van bestuur, betreft het Besluit omgevingsrecht (Bor). In artikel 2.1, lid 3 van dit Besluit zijn de inrichtingen opgenomen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

5.2.2 Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementencomplex met maximaal 24 woningen in het plangebied mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige bestemming.

Wegverkeerslawaai
Het nieuwe appartementencomplex ligt binnen de geluidzone van de Lindtsedijk/Geerweg, de Kerkweg en de Buizerdstraat/Moermond. Dit betekent dat akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van deze wegen en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder noodzakelijk is.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid[1] (OZHZ) heeft akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van het wegverkeer op de genoemde wegen. De rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Het verkeer op de Kerkweg leidt tot de kleinst mogelijke overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, te weten 49 dB. De maximaal mogelijke hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden zodat dove gevels vanuit wegverkeerslawaai niet noodzakelijk zijn. Een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is daarnaast alleen aan de orde op het zuidelijke deel van de westgevel. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in onderhavige situatie het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig is. Derhalve dient voor het wegverkeerslawaai van de Kerkweg een hogere waarde te worden vastgesteld.

Het verkeer op de Buizerdstraat/Moermond veroorzaakt een geluidbelasting van maximaal 48 dB, gelijk aan de voorkeursgrenswaarde. Het verkeer op de route Lindtsedijk/Geerweg veroorzaakt een geluidbelasting van maximaal 46 dB, 2 dB lager dan de voorkeursgrenswaarde. Voor het verkeer op deze twee wegen is daarom geen hogere waarden procedure noodzakelijk.

[1] Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, ‘Akoestisch onderzoek Buizerdstraat 8 te Zwijndrecht’, 23 oktober 2019

Spoorwegverkeerslawaai
Ten zuiden van het plangebied ligt langs de Lindtsedijk een goederenspoorweg voor het industriegebied Groote Lindt. Voor deze spoorweg is ter hoogte van het plangebied een geluidsproductieplafond (gpp) vastgesteld van 52 dB. Een dergelijk gpp kent een geluidzone van 100 meter. Het appartementencomplex in het plangebied wordt buiten deze zone gebouwd. Een akoestisch onderzoek naar spoorwegverkeerslawaai en toetsing aan de grenswaarden van het Besluit geluidhinder is daarom niet nodig.

Industrielawaai
Ten zuiden van het plangebied ligt het gezoneerde industrieterrein Dordt West/Groote Lindt. Het plangebied valt binnen de geluidzone van dit terrein. De geluidzone is ook op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen middels de aanduiding 'geluidzone – industrie'. Het appartementencomplex wordt binnen de geluidzone gebouwd. Derhalve is akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van het industrieterrein en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder noodzakelijk.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid[2] (OZHZ) heeft akoestisch onderzoek verricht naar industrielawaai van het terrein Dordt West/Groote Lindt. De rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Het industrielawaai afkomstig van Dordt West/Groote Lindt leidt op de zuid- en oostgevel van het nieuwe appartementencomplex tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) tot maximaal 54 dB(A). Deze geluidsbelasting is ruimschoots lager dan de maximaal toegestane hogere waarde van 65 dB(A), zodat een dove gevel voor industrielawaai niet noodzakelijk is. Op de andere gevels wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat het treffen van maatregelen aan de bedrijven op het terrein Dordt West/Groote Lindt niet doelmatig is, te meer omdat de geluidsbelasting niet hoger is dan 55 dB(A). Uitgaande van de minimumeis aan de karakteristieke geluidwering overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 is bij deze geluidbelasting in de verblijfsruimten van de woningen sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau. Daarom zal vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai een hogere waarde moeten worden vastgesteld.

Geluidbeleid Zwijndrecht
Uit het bovenstaande blijkt dat een hogere waarde moet worden vastgesteld voor wegverkeerslawaai van de Kerkweg en industrielawaai van het industrieterrein Dordt West/Groote Lindt. Bij deze procedure wordt getoetst aan de voorwaarden uit het gemeentelijke hogere waarden beleid. Op grond van dit beleid kan worden geconcludeerd dat in ieder geval sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat als de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte gewaarborgd is. Er is sprake van een geluidluwe gevel en buitenruimte als de geluidbelasting gelijk of lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Een verdere verbetering van de geluidsitua-

[2] Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 'Akoestisch onderzoek Buizerdstraat 8 te Zwijndrecht', 23 oktober 2019

tie is aan de orde als de verblijfsruimten van de nieuwe woningen worden gesitueerd aan de geluidluwe zijde.

Uit toetsing aan het hogere waarden beleid blijkt dat een deel van de west- en de oostgevel en de zuidgevel van het gebouw op de verdiepingen een geluidbelasting ondervindt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor de woningen die in het zuidoostelijke en zuidwestelijke deel van het gebouw worden gerealiseerd kan niet aan alle voorwaarden uit het hogere waarden beleid worden voldaan. Om deze reden wordt de eis gesteld om ten zuiden van het gebouw een gemeenschappelijke geluidsluwe buitenruimte te realiseren. Deze buitenruimte is als geluidsluw aan te merken als er rond deze buitenruimte een 2 meter hoog geluidsscherm wordt aangebracht.

De woningen op de vijfde terugliggende bouwlaag worden afgeschermd door een gesloten borstwering met een hoogte van 1,2 meter op de rand van het gebouw. Deze borstwering heeft met name een afschermend effect voor het verkeer op de Kerkweg. Omdat het afschermend effect voor het industrieterrein Dordt West/Groote Lindt zeer gering is, dient de buitenruimte van deze woningen zoveel als mogelijk aan de west- of noordzijde van het gebouw te worden gerealiseerd. In dat geval kan bij deze woningen een geluidsluwe zijde en een geluidsluwe buitenruimte worden gerealiseerd.

Door het realiseren van een afgeschermde gemeenschappelijke geluidsluwe buitenruimte en het toepassen van extra geluidwerende maatregelen (borstwering) wordt zowel binnen als buiten de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd. Ten tijde van het onderzoek is nog niets bekend over de indeling van de woningen. Geadviseerd wordt ten minste de woon- en één slaapkamer te situeren aan de geluidluwe zijde.

Omdat hogere waarden worden vastgesteld moet bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning de karakteristieke geluidwering worden getoetst. De grootte van de karakteristieke geluidwering moet voor wat betreft wegverkeerslawaai gelijk zijn aan de hogere waarde (zonder aftrek artikel 110g Wgh) minus 33 dB en voor industrielawaai de hogere waarde minus 35 dB(A).

5.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect geluid. Wel zullen er hogere waarden moeten worden vastgesteld voor wegverkeerslawaai en industrielawaai. Ook dient er een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte te worden gerealiseerd. Om dit te waarborgen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De procedure voor het vaststellen van hogere waarden loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat deze procedure tegelijkertijd zal starten met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleid en regelgeving

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in

de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op 25 µg/m³.

In de Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m^3. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.3.2 Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een appartementencomplex met maximaal 24 woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekenende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10}. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 14 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2018). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ (25 µg/m³).

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2018) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor NO_2 ter hoogte van het plangebied lager is dan 22 µg/m³. Voor PM_{10} is de achtergrondconcentratie lager dan 20 µg/m³ en voor $PM_{2,5}$ lager dan 14 µg/m³. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit Besluit niet zijn aangemerkt als gevoelige bestemming.

5.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

5.4 Externe Veiligheid

5.4.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

<u>Wettelijk kader</u>
Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt

"vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

5.4.2 Relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied zijn wel diverse risicovolle inrichtingen gelegen. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de inrichtingen die onder het Bevi vallen. Daarbij is aangegeven of het plangebied binnen de PR-contour of het invloedsgebied voor het GR is gesitueerd. Alle inrichtingen liggen, met uitzondering van het Rangeerterrein Kijfhoek, in het industriegebied Groote Lindt dat ten zuiden van het plangebied gelegen is.

Inrichting	**Adres**	**Pgb binnen PR-contour**	**Pgb binnen invloedsgebied GR**	**GR t.o.v. oriënterende waarde**
Smeermiddelen Industrie De Oliebron	Merwedeweg 17	Nee	Ja	< 0,1
Ashland Industries	Noordweg 9	Nee	Ja	< 0,1
Univar Zwijndrecht	Noordweg 3	Nee	Nee	< 0,1
Rangeerterrein Kijfhoek	Develsingel 11	Nee	Ja	< 0,9

Risicovolle inrichtingen die onder het Bevi vallen in de omgeving van het plangebied

Uit de tabel blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen de PR-contouren van de inrichtingen, maar wel binnen het invloedsgebied van De Oliebron, Ashland Industries en Rangeerterrein Kijfhoek. Omdat het bestemmingsplan kwetsbare objecten (woningen) mogelijk maakt binnen het invloedsgebied, dient op grond van artikel 13 van het Bevi het GR te worden verantwoord. In dit kader is van belang dat met de komst van 24 woningen in het plangebied de personendichtheid niet zal toenemen ten opzichte van de situatie dat in het plangebied nog een school gevestigd was. Op basis van de kengetallen uit de 'Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico' (Ministeries van VROM en BZK, 2007) zullen 24 woningen leiden tot de aanwezigheid van 58 personen (2,4 personen per woning). Een basisschool met 8 groepen en 15 leerlingen per groep (hetgeen een conservatieve benadering is) zorgt voor de aanwezigheid van 132 personen (1,1 personen leerling). Omdat de personendichtheid met het bestemmingsplan niet toeneemt en de oriënterende waarde bij de inrichtingen in de huidige situatie niet wordt overschreden, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR waarin alleen ingegaan wordt op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting en de mogelijkheden voor

personen om zich in veiligheid te indien zich een ramp voordoet. De verantwoording komt aan de orde onder het kopje Verantwoording Groeprisico aan het eind van deze paragraaf.

Transport van gevaarlijke stoffen
In de omgeving van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over het water, de weg en het spoor. Dit betreffen de waterweg Oude Maas, de autosnelweg A16 en de spoorweg Zwijndrecht – Dordrecht. Het plangebied ligt niet binnen de PR-contouren en plasbrandaandachtsgebieden van deze transportroutes. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van het GR voor het toxisch scenario (>4000 meter). Daarom dient op grond van artikel 7 van het Bevt groepsrisico te worden verantwoord. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de transportroutes gelegen is, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording waarin alleen ingegaan wordt op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, spoorweg of binnenwater en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet. De verantwoording komt aan de orde onder het kopje Verantwoording Groeprisico aan het eind van deze paragraaf.

Buisleidingen
In het plangebied en in de nabije omgeving daarvan zijn geen buisleidingen gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde leidingen betreffen hogedrukaardgastransportleidingen. Het plangebied ligt niet binnen de PR-contouren en het invloedsgebied voor het GR van de leidingen.

Verantwoording Groepsrisico
Vanwege de ligging van het plangebied in het invloedsgebied voor het GR van drie risicovolle inrichtingen (De Oliebron, Ashland en Rangeerterrein Kijfhoek) en drie transportroutes voor gevaarlijke stoffen (Oude Maas, A16 en spoorweg Zwijndrecht – Dordrecht), dient het groepsrisico te worden verantwoord. Zoals bovenstaand aan de orde gekomen is, kan deze verantwoording beperkt blijven tot de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp (beheersbaarheid) en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te indien zich een ramp voordoet (zelfredzaamheid). Hieronder zal op deze twee aspecten worden ingegaan.

Beheersbaarheid
Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweerzorgnorm wordt hier onder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid de richtlijnen zoals beschreven in de publicatie “Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid (Brandweer Nederland, november 2012)”.

- Bereikbaarheid

Uit de handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar dient te zijn door de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke

aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten een incident bereikbaar is. Het plangebied is via twee ontsluitingswegen bereikbaar: de Buizerdstraat en Kerkweg.

- Bluswatervoorzieningen

Bluswater primair:
In de omgeving van het plangebied is in voldoende mate voorzien in ondergrondse brandkranen, aangesloten op het drinkwaterleidingnet. Aandachtspunt voor de toekomst is wel dat deze brandkranen ook beschikbaar blijven; dit in relatie tot de ambitie/missie van de waterleidingbedrijven om uitsluitend nog maar drinkwater te leveren en het leveren van bluswater verder terug te dringen (m.a.w. saneren van brandkranen).

Bluswater secundair:
De omgeving van het plangebied is in voldoende mate voorzien van open water (sloten en vijvers) welke een bijdrage kunnen leveren voor bluswater.

- Zorgnorm

De brandweerzorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. De streefwaarde voor de uitruktijd van een beroepskorps is 1,0 minuut en voor een vrijwillige organisatie ca 3,5 minuten. De aanrijdtijd betreft de zuivere rijtijd. Naar verwachting kan de brandweer in de meeste gevallen binnen de zorgnorm in het plangebied aanwezig zijn.

Zelfredzaamheid
De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. In het plangebied worden kwetsbare objecten in de vorm van woningen gerealiseerd. Dit betreft geen specifieke functie voor (zeer) verminderd zelfredzame personen. Zodoende kan worden aangenomen de personen in het plangebied zelfredzaam zullen zijn.

Het maatgevende scenario bij een ramp betreft in de onderhavige situatie het vrijkomen van een toxische wolk. Bij het vrijkomen van een toxische stof is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven en dat ramen, deuren en ventilatieopeningen worden gesloten. Het is daarom ten aanzien van de zelfredzaamheid belangrijk dat de omgeving tijdig door sirenes wordt gealarmeerd (en de daarbij horende boodschap via radio, televisie of SMS-alert) en dat ze op de hoogte zijn van de te nemen maatregelen. Zwijndrecht, en daarmee het plangebied, is volledig gedekt door het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS-systeem).

Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregel te garanderen, dienen bewoners door risicocommunicatie te worden geïnformeerd. De risicocommunicatie dient onder andere in te gaan op de risico's die een inrichting/transportroute veroorzaakt en wat de personen in het effectgebied

zelf kunnen doen om zich in veiligheid te brengen. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor risicocommunicatie.

De functie-indeling, de infrastructuur en de bebouwing kan op verschillende manieren op zelfredzaamheid inspelen. Zoals de aanwezigheid van luchtdichte afsluiting in de gebouwen, zodat mensen bij het vrijkomen van een toxische wolk veilig binnen kunnen blijven of een zodanig wegenplan dat er voor de mensen voldoende mogelijkheden zijn om van de risicobron weg kunnen vluchten. Voor het appartementencomplex dat in het plangebied wordt gebouwd, zijn er voldoende vluchtwegen met voldoende capaciteit om van risicobron af te vluchten. Over de Kerkweg kan in noordelijke en zuidelijke richting worden gevlucht en over de Buizerdstraat/Moermond in oostelijke en westelijke richting. Omdat het appartementencomplex nog gerealiseerd moet worden, is het mogelijk om het te voorzien van een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem.

Advies Veiligheidsregio
De Veiligheidsregio dient op grond van het Bevi en Bevt in de gelegenheid te worden gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen. In het kader van het vooroverleg ex. art. 3.1.1. Bro heeft de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) dit advies uitgebracht. De VRZHZ geeft het volgende aan.

De VRZHZ kan zich vinden in de bovenstaande paragraaf Externe Veiligheid. De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

De VRZHZ wil betrokken zijn bij de inrichting van het plangebied m.b.t. de bereikbaarheid van het woongebouw voor de hulpdiensten en de realisatie van een mogelijke noodzakelijke bluswatervoorziening. Eén en ander is afhankelijk van de uitvoering van het gebouw en te maken keuzes in het kader van brandveiligheid.

> ➔ *Reactie gemeente op advies VRZHZ*
> Bij het indienen van de omgevingsvergunning wordt de VRZHZ om nader advies gevraagd. De vervolgens voorgestelde maatregelen worden in de omgevingsvergunning als nadere eis opgenomen.

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect externe veiligheid.

5.5 Bodem

5.5.1 Beleid en regelgeving

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden.

Voor locaties waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Mocht er een verontreiniging zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de bodem geschikt kan worden gemaakt.

5.5.2 Relatie met het plangebied

Door MH Poly is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied[3]. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

<u>Verkennend bodemonderzoek regulier</u>

Zintuiglijk
Onder de bestrating is een laag zand aangetroffen. Dit zand is hoogstwaarschijnlijk aangebracht bij de inrichting van de locatie als zogenaamd straatzand voor de stoeptegels. De ondergrond bestaat uit klei op veen. Onderin de kruipruimte is een dunne laag zand aangetroffen met aansluitend klei op veen.

Voormalige sloot
In het tracé van een voormalige sloot is een boring geplaatst. Ter plaatse van deze boring zijn zintuiglijk geen aanwijzingen waargenomen die kunnen duiden op een slootdemping met bodemvreemd en/of verontreinigd materiaal. Naar verwachting is de sloot in het verleden dichtgeschoven met omgevingsgrond.

Asbest
Het monstermateriaal verkregen uit de boringen is geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. Bij deze inspectie is zintuiglijk geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen.

<u>Toetsing analyseresultaten grond</u>
Wet bodembescherming

In de mengmonsters zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetoond. De grond is niet verontreinigd.

Besluit bodemkwaliteit
De boven- en ondergrond worden, voor toepassing op of in de bodem en als ontvangende bodem, beoordeeld als ‘Altijd toepasbaar’.

[3] MH Poly, ‘Verkennend bodemonderzoek Buizerdstraat 8 Zwijndrecht’, 19 oktober 2018

Toetsing analyseresultaten grondwater
Na toetsing aan de normen uit de Wet bodembescherming blijkt dat in het grondwater lichte streefwaardeoverschrijdingen worden aangetoond van barium. De kwaliteit van het grondwater ligt in de lijn der verwachting. Voor de parameter barium worden in de regio Zuid-Holland zuid regelmatig (ruim) verhoogde concentraties aangetoond en deze kunnen worden gezien als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Het uitvoeren van vervolg onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Veiligheidsklasse
Van de grondmonsters die niet zijn beoordeeld als klasse 'Altijd toepasbaar' wordt volgens de CROW 400 de veiligheidsklasse bepaald. Echter gezien de situatie dat alle grondmonsters zijn beoordeeld als klasse 'Altijd toepasbaar' kan, zonder toetsing, gesteld worden dat geen sprake is van een veiligheidsklasse.

Hypothese
De locatie werd voor de grond en het grondwater beschouwd als 'onverdacht'. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden aangenomen. Het uitvoeren van vervolg onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Verkennend bodemonderzoek PFAS

Toetsing analyseresultaten grond
Het gehalte PFOA overschrijdt in de klei de detectiegrens, hierbij is sprake van de klasse "Wonen met moestuin". Het zand van de ondergrond bevat geen PFOA. Voor de parameter PFOS wordt alleen in de bovengrond de detectiegrens overschreden.

Er worden geen risico's voor de volksgezondheid verwacht op basis van de aangetoonde gehalten en huidige beschikbare kennis. De aangetoonde gehalten liggen namelijk ruim onder de strengste risicogrens 'Wonen met moestuin'.

Ten aanzien van eventueel hergebruik van grond buiten de onderzoekslocatie wordt opgemerkt dat sprake is van beperkingen. Voor hergebruik van grond dient te worden aangesloten bij de toepassingskaart voor PFOA houdende grond zoals deze is opgesteld door de OZHZ.

Toetsing analyseresultaten grondwater
In het grondwater van peilbuis 2 wordt PFOA en PFOS gemeten boven de detectiegrens. De gemeten waarden overschrijden niet de toetswaarde voor "direct gebruik van grondwater als drinkwater". Bij peilbuis 4 worden de beide parameters niet aangetroffen.

Er worden op basis van de onderzoeksresultaten geen risico's voor de volksgezondheid verwacht.

Hypothese
De locatie werd voor de parameter PFOA beschouwd als een "verdachte locatie, homogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HO-NL)". Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten

worden aangenomen. Het uitvoeren van vervolg onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect bodem.

5.6 Water

5.6.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundig en ruimtelijk beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. De voor het kwantiteits- en het kwaliteitsbeheer verantwoordelijke waterbeheerder in het plangebied is het Waterschap Hollandse Delta.

Het overlegproces tussen gemeenten en het hoogheemraadschap is makkelijker en sneller gemaakt. Sinds een aantal jaren is de zogenaamde digitale watertoets in het leven geroepen. Met behulp van deze toets kan men zelf bepalen wat voor gevolgen het plan heeft voor water en welke procedures gevolgd moeten worden. Voor kleinere ontwikkelingen hoeven initiatiefnemers lang niet altijd letterlijk in gesprek met de waterbeheerder. Met een speciale website (www.dewatertoets.nl) kan een groot deel van de watertoetsprocedure zelf uitgevoerd worden.

5.6.2 Beleid waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

<u>Europa</u>
- Kaderrichtlijn water (KRW).

<u>Nationaal</u>
- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal
- Omgevingsverordening

Regionaal
- Waterbeheerplan Waterschap Hollandse Delta 2016-2021

Een uitgebreide toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarnaar wordt verwezen.

5.6.3 Relatie met het plangebied

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding
In het plangebied was verharding aanwezig in de vorm van een voormalig schoolgebouw met terreinverharding (schoolpleinen, ontsluiting, etc.). In totaal was er circa 1.240 m² bebouwing en circa 2.075 m² terreinverharding aanwezig. De totale gezamenlijke oppervlakte aan verharding bedroeg daarmee circa 3.315 m². Met de sloop van het voormalige schoolgebouw is bijna alle verharding verwijderd.

Bodem
Blijkens het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.5) bestaat de bodem globaal gezien uit klei op veen.

Grondwater
De grondwaterstand ligt blijkens grondonderzoek van Mos Grondmechanica[4] tussen circa 1,40 m-mv en 1,60 m-mv. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone.

Oppervlaktewater
In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Direct ten noorden van het plangebied is, parallel aan de Buizerdstraat, wel een watergang gelegen. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gesitueerd. Wel bevindt zich in de genoemde watergang een dam met duiker, welke in het plangebied is opgenomen. Deze dam met duiker dient voor de ontsluiting van het plangebied.

Riolering
In de directe omgeving van het plangebied is een bestaand rioleringssysteem aanwezig dat onder meer gebruikt wordt voor de afvoer van (huishoudelijk) afvalwater uit woningen in de wijk Nederhoven. De school die in het plangebied stond, was ook aangesloten op dit systeem.

[4] Mos Grondmechanica, 'Bouw- en woonrijp maken Buizerdstraat 8 te Zwijndrecht', 13 augustus 2019

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie
De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld.

Met de realisatie van het appartementencomplex neemt de oppervlakte aan bebouwing op het perceel af. In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte aan bebouwing circa 1.024 m². Het voormalige schoolgebouw had een oppervlakte van circa 1.240 m². Dit betekent dat de bebouwing per saldo circa 216 m² afneemt.

Bij de nieuwe woningen zal ook terreinverharding worden aangelegd voor ontsluiting, parkeren en paden. De gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe terreinverharding bedraagt circa 1.881 m² (circa 1.042 m² aan paden en circa 839 m² voor ontsluiting en parkeren). Bij de school was circa 2.075 m² terreinverharding aanwezig. Derhalve neemt de oppervlakte aan terreinverharding af met circa 194 m².

Het voorgaande betekent dat de gezamenlijke oppervlakte verharding per saldo afneemt met circa 410 m² (216 m² + 194 m²). Omdat het verharde oppervlak niet toeneemt, hoeft er volgens de regels van het waterschap Hollandse Delta geen compenserende waterberging te worden gerealiseerd.

Riolering
Het vuile afvalwater vanuit het appartementencomplex zal afgevoerd worden via het bestaande gemeentelijke rioleringssysteem dat in de omgeving aanwezig is. De appartementen zullen daartoe worden aangesloten op dit systeem. Via dit rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer
Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van het nieuwe appartementencomplex en de terreinverharding neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater.

In het plangebied zijn door Mos Grondmechanica[5] in-situ doorlatendheids-proeven uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de doorlaatfactor (k-waarde) laag is. Deze ligt tussen de 0,3 en 0,8 m/d. Dit is conform wat verwacht kan worden op basis van de bodemsamenstelling. In het algemeen geldt dat bodemlagen met een minimale k-waarde van 1,0 m/d geschikt zijn voor infiltratie van hemelwater. Bodemlagen met een lagere doorlatendheid worden niet of minder geschikt geacht voor infiltratie. Nu de k-waarde in het plangebied varieert tussen de 0,3 en 0,8 m/d, kan gesteld worden dat de bodem niet geschikt is voor infiltratie. Het hemelwater dat op het dak van het nieuwe appartementencomplex en de terreinverharding neerkomt zal daarom worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, de waterloop langs de Buizerdstraat.

[5] Mos Grondmechanica, 'Bouw- en woonrijp maken Buizerdstraat 8 te Zwijndrecht', 13 augustus 2019

Waterkering
In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast en verdroging
Omdat de verharding niet toeneemt, wordt wateroverlast en verdroging voorkomen. De gescheiden afvoer van het oppervlaktewater draagt ook bij aan het voorkomen van wateroverlast en verdroging.

Waterkwaliteit
Het hemelwater dat neerkomt op het nieuwe appartementencomplex dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Watertoets
Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap Hollandse Delta. Dit is gebeurd via de digitale watertoets. De digitale watertoets heeft geleid tot een uitgangspuntennotitie[6] die opgenomen is als bijlage. Met de uitgangspuntennotitie zal tijdens de verdere uitwerking van het plan rekening worden gehouden.

5.7 Ecologie

5.7.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

- Gebiedsbescherming;
- Soortenbescherming.

Gebiedsbescherming
Wet natuurbescherming
Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Nederland
Naast de bescherming van de Wet Natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingen. De provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor de begrenzing van het NNN en heeft deze in de Omgevingsverordening vastgelegd. Artikel 6.24, lid 1 van de verordening bepaalt dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het NNN geen bestemmingen

[6] Waterschap Hollandse Delta, 'Uitgangspuntennotitie Buizerdstraat 8 Zwijndrecht', 6 november 2019

aanwijst die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Belangrijke weidevogelgebieden
De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsverordening belangrijke weidevogelgebieden aangewezen. De provincie beschermt deze gebieden vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen. In artikel 6.9, lid 6 van de verordening is opgenomen dat voor zover een ruimtelijke ontwikkeling een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, het provinciale compensatiebeleid van toepassing is, zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

Soortenbescherming
De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

5.7.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Ecoreest heeft een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor de ontwikkelingen in het plangebied[7]. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage. Hieruit blijkt het volgende.

Gebiedsbescherming

Natura 2000
Het plangebied is gelegen tussen enkele Natura 2000-gebieden; Biesbosch, Oudeland van Strijen en Oude Maas. Gelet op de aard van de voorgenomen plannen, de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (circa 4 km) en de aard van het tussenliggende gebied (bebouwing, snelwegen, watergan-

[7] Ecoreest, 'Quickscan Wet natuurbescherming ter plaatse van: Buizerdstraat 8 te Zwijndrecht', 17 juli 2019

gen), worden er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden verwacht. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Natuurnetwerk Nederland
Het plangebied is gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1 kilometer afstand. Het betreft 'De Munnikendevel', een zijstrang van de Oude Maas. Er is geen sprake van aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN als gevolg van het plan. Verder onderzoek naar invloeden op het NNN is niet van toepassing.

Belangrijke weidevogelgebieden
Het plangebied is gelegen buiten belangrijke weidevogelgebieden. Het dichtstbijzijnde beschermde weidevogelgebied ligt op 6,5 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Er wordt geen aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van dit weidevogelgebied verwacht als gevolg van het plan. Verder onderzoek naar invloeden op dit gebied is niet van toepassing.

Soortenbescherming
Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels als beschreven in de Wet natuurbescherming aangetroffen. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten of potentiële nest – of verblijfplaatsen voor beschermde soorten aangetroffen.

Er kunnen zich verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden in boomholtes en achter losse schorsdelen. Tevens kan de onderzoekslocatie en directe omgeving onderdeel uitmaken van foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen. Het opgaande groen zal gehandhaafd blijven. Tijdens en na realisatie van het woningcomplex blijft de locatie geschikt als verblijfplaats, foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Een overtreding van de Wet natuurbescherming wordt niet verwacht.

Er is mogelijk sprake van een verblijfplaats van de steenmarter in de takken-rillen in de opgaande begroeiing. Het opgaande groen en de takkenrillen zal gehandhaafd blijven. Tijdens en na realisatie van het woningcomplex blijft de locatie geschikt als verblijfplaats en foerageergebied van de steenmarter. Een overtreding van de Wet natuurbescherming wordt niet verwacht.

De overige te verwachten diersoorten zijn aangemerkt als vrijgestelde soorten waarvoor in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast worden populaties van bovengenoemde soorten niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

Broedvogels
Opgemerkt wordt dat de locatie in het broedseizoen tevens geschikt is als broedlocatie voor diverse (niet jaarrond beschermde) vogelsoorten. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Indien er geen kap- en snoeiwerkzaam-heden plaatsvinden binnen het broedseizoen wordt er geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht wat betreft nestlocaties voor vogels.

Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden moet voorafgaand hieraan de locatie worden vrijgegeven door een ervaren ecoloog. Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

Zorgplicht
Ten allen tijde geldt de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

Stikstofdepositie
In aanvulling op de bovengenoemde quickscan Wet natuurbescherming, is door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkelingen in het plangebied[8]. De memo met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Uit het stikstofdepositieonderzoek blijkt er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het plan heeft derhalve geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie. Het plan is daarmee uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.7.3 Conclusie ecologie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect ecologie. Wel zal rekening gehouden moeten worden met het broedseizoen en dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

5.8 Archeologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

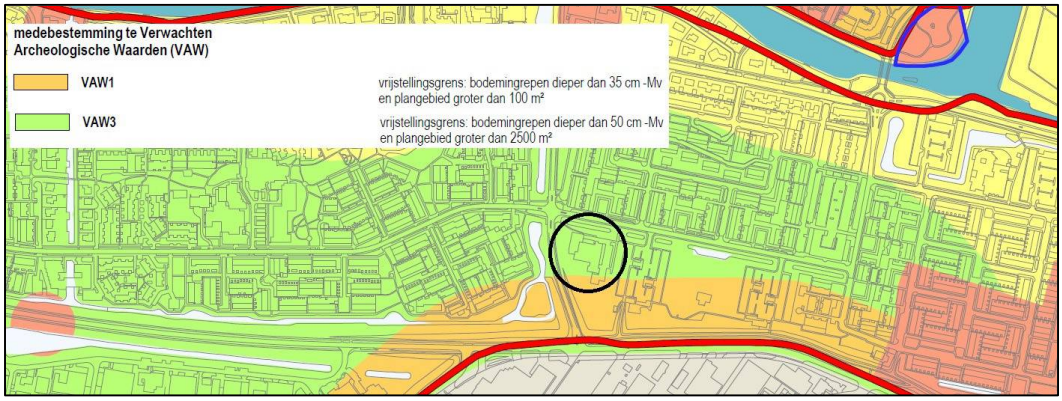
Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologisch erfgoed. De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt

[8] Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, ‘Memo stikstofdepositieonderzoek Buizerdstraat 8 te Zwijndrecht’, 21 oktober 2019

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Naar verwachting treedt de Omgevingswet niet eerder dan 2021 in werking.

Gemeentelijk archeologiebeleid
Begin 2012 heeft de gemeente Zwijndrecht archeologiebeleid vastgesteld in de nota 'Archeologie gemeente Zwijndrecht'. De bijbehorende archeologische beleidskaart maakt onderscheid tussen meerdere archeologische waarden en te verwachten archeologische waarden. Er zijn 8 categorieën onderscheiden, elk met een 'eigen' beschermingsregime. Deze categorieën vormen de basis voor de bescherming van archeologische (verwachtings) waarden in bestemmingsplannen.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Zwijndrecht met aanduiding plangebied

5.8.2 Relatie met het plangebied

In de bijgaande figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart voor het plangebied weergegeven, met bijbehorende legenda. Uit de kaart blijkt dat voor het plangebied twee te Verwachten Archeologische Waarden (VAW) gelden: VAW1 en VAW3. Het grootste deel van het plangebied, het noordelijk deel, valt in VAW3. Hier geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen die dieper gaan dan 50 cm –Mv en die een oppervlakte beslaan van meer dan 2.500 m². Een klein deel van het plangebied, het zuidelijk deel, valt in VAW1. Hier geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen die dieper gaan dan 35 cm –Mv en die een oppervlakte hebben van meer dan 100 m². Het nieuwe appartementencomplex in het plangebied wordt gebouwd ter plaatse van de te Verwachten Archeologische Waarde 3. Naar verwachting vinden er voor de bouw van het complex bodemingrepen plaats waarbij de genoemde ondergrenzen voor het doen van archeologisch onderzoek (groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm –Mv) worden overschreden. Volgens het archeologisch beleid moet er daarom archeologisch onderzoek uitgevoerd worden voor de bouw van het appartementencomplex. Gelet hierop heeft de regioarcheoloog een advies uitgebracht. Hieruit blijkt het volgende:

- Het plangebied ligt buiten het bewoonde/bebouwde 14e-eeuwse dijklint (Lindtsedijk), in de laaggelegen polder en direct ten oosten van de 14e eeuwse Kerkweg, een verbindingsweg tussen twee rivierdijken (van Maas en Devel). Het gebied behoorde tot het ambacht de Groote Lindt. De

Kerkweg was de weg naar de kerk van het Ambacht, de Develskerk aan de Develweg 28;
- Voor het plangebied zijn wat betreft oude(re) landschappen lage verwachtingen voor het aantreffen van archeologische sporen uit de oudste (prehistorische) perioden;
- In de nabijheid van het plangebied en binnen dezelfde archeologische verwachtingszone zijn 4 archeologische onderzoeken uitgevoerd, waarbij op basis van booronderzoek het gebied vrijgegeven is voor ontwikkeling.

Op basis hiervan concludeert de regioarcheoloog dat het uitvoeren van nieuw archeologisch onderzoek in het plangebied geen nieuwe archeologie-inhoudelijke resultaten (kenniswinst) gaat opleveren en archeologisch onderzoek daarom niet verplicht is. Voor de bouw van het appartementengebouw kan derhalve worden afgezien van archeologisch onderzoek binnen de zone VAW3.

De bodemingrepen die plaatsvinden binnen de zone met te Verwachten Archeologische Waarde 1, zullen beperkt zijn. Deze zullen de ondergrenzen voor het doen van archeologisch onderzoek (groter dan 100 m² en dieper dan 35 cm –Mv) naar verwachting niet overschrijden. Archeologisch onderzoek binnen de zone VAW1 is daarom ten behoeve van het bestemmingsplan niet nodig.

Het bestemmingsplan biedt wel bescherming aan de zone VAW1 in het plangebied middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De dubbelbestemming waarborgt dat voor toekomstige bodemingrepen die de ondergrenzen overschrijden eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden. Voor de zone VAW3 is geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voor deze zone heeft de regioarcheoloog immers geconcludeerd dat archeologisch onderzoek geen kenniswinst gaat opleveren en niet verplicht is.

5.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect archeologie.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Hierdoor wordt de bescherming van cultuurhistorische waarden niet meer alleen geregeld via de Monumentenwet 1988, maar ook via het proces van de ruimtelijke ordening. Cultuurhistorische waarden kunnen geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan.

Naast rijks- en gemeentelijke monumenten kunnen nu ook de waardevolle elementen, niet zijnde monumenten, beschermd worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

5.9.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren aanwezig, zo blijkt uit de provinciale Cultuur historische atlas. Wel betreft de Lindtsedijk ten zuiden van het plangebied een cultuurhistorisch waardevolle rivierdijk. De cultuurhistorische waarden van de dijk worden door de realisatie van het nieuwe appartementencomplex in het plangebied echter niet aangetast.

5.9.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

5.10.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

<u>VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'</u>
Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'. Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk'

en ‘rustig buitengebied’ wordt ook het omgevingstype ‘gemengd gebied’ onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

5.10.2 Relatie met het plangebied

Invloed omgeving op plangebied
Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een appartementencomplex met maximaal 24 woningen mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie. Bedrijven kunnen daarom een belemmering opleveren voor de woningbouw. In de directe omgeving van het plangebied zijn alleen bedrijven aanwezig op de bedrijventerreinen De Geer en Groote Lindt, die ten zuiden van het plangebied gelegen zijn. In de bestemmingsplannen voor de terreinen zijn zones aangewezen waar bedrijven uit de categorieën 3.1 tot en met 5.1 zijn toegestaan. Het nieuwe appartementencomplex wordt op grotere afstand van deze zones gebouwd, dan de richtafstanden die gelden voor de toegestane categorie. Derhalve wordt voldaan aan deze richtafstanden en leveren de hier gevestigde bedrijven geen belemmeringen op voor de bouw van het complex.

Binnen de zone waar bedrijven in categorie 3.1 zijn toegestaan, bevindt zich ook een scheepsbouw- en reparatiebedrijf uit categorie 4.1 met een richtafstand van 200 meter. Deze richtafstand wordt niet gehaald. Het nieuwe appartementencomplex wordt dus op kortere afstand gesitueerd. Voor de scheepswerf is het aspect geluid bepalend voor de richtafstand van 200 meter. De richtafstanden voor de aspecten geur, stof en gevaar bedragen 100 meter of minder. Het nieuwe appartementencomplex wordt op een grotere afstand dan 100 meter gesitueerd. Derhalve leveren deze aspecten geen problemen op voor de realisatie van het complex. Voor wat betreft het aspect geluid is van belang dat het scheepsbouw- en reparatiebedrijf zich bevindt op een gezoneerd bedrijventerrein, waarvoor een geluidzone is vastgesteld. Het appartementencomplex wordt binnen deze geluidzone gebouwd. Daarom is akoestisch onderzoek verricht naar industrielawaai. Zie paragraaf 5.2. Uit het onderzoek blijkt dat op de zuid- en oostgevel van het appartementencomplex de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden tot maximaal 55 dB(A). Deze geluidsbelasting is echter ruimschoots lager dan de maximaal toegestane hogere waarde van 65 dB(A). Op de andere gevels wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai zal voor de bouw van het appartementencomplex een hogere waarde worden vastgesteld (zie voor een nadere toelichting paragraaf 5.2). Hierdoor is er ook geen belemmering voor de realisatie van het appartementencomplex vanuit het aspect geluid.

Invloed plangebied op omgeving
Omdat wonen een milieugevoelige functie is, kan deze functie bedrijven in de omgeving hinderen bij de uitoefening van hun bedrijfsactiviteiten. Aangezien hierboven gebleken is dat bedrijven in de omgeving van het plangebied geen problemen opleveren voor de bouw van het appartementencomplex, worden de bedrijven door de komst van het complex ook niet gehinderd in hun

bedrijfsvoering. De hogere waarde voor industrielawaai die vastgesteld wordt voor het appartementencomplex voorkomt ook dat bedrijven beperkt worden in hun bedrijfsvoering. Daar komt bij dat er in de huidige situatie al bestaande woningen zijn die dichter bij de bedrijven staan dan het nieuw te bouwen appartementencomplex. Zo bevinden de woningen aan de Groenestein en het Fazantplein zich op kortere afstand van het bedrijventerrein Groote Lindt dan het nieuwe appartementencomplex. Deze bestaande woningen zijn maatgevend voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. Nieuwe woningen verderop leveren dan sowieso geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering.

5.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

5.11 Duurzaamheid

5.11.1 Beleid en regelgeving

De regio Drechtsteden wil voor 2050 nagenoeg energieneutraal zijn. Dit hoopt de regio te bereiken door fors te besparen op het verbruik, fossiele energie uit te faseren en de resterende energievraag duurzaam op te wekken. Daartoe is de Energiestrategie Drechtsteden opgesteld waarin de aanpak wordt beschreven ten aanzien van duurzame energieopwekking en het gebruik daarvan in de regio. De energiestrategie betreft een afsprakenkader op regionaal niveau, maar de uitvoeringskracht is lokaal geregeld. Daartoe is de lokale Energievisie opgesteld. Deze visie is in de plaats gekomen van het voormalige Duurzaamheid UitvoeringsProgramma. In de energievisie is verwoord welke vormen van duurzame energieopwekking en energiebesparing de komende jaren ingezet worden. Welke middelen daarvoor nodig zijn en wat de rol van gemeente en haar partners hierin is. Inzet is onder andere om minder energie te gebruiken, duurzame energie op te wekken, minder afval te produceren en milieuvriendelijke materialen te gebruiken.

In een ruimtelijk plan gaat het er bij het thema energie om dat rekening gehouden wordt met duurzaamheidsaspecten bij het ontwikkelen van een plangebied. Alleen via het Bouwbesluit geldt een wettelijke verplichting om bij bouwplannen aandacht te besteden aan (duurzame) energie. Door bij de opstelling van een stedenbouwkundig plan al rekening te houden met bijvoorbeeld een zongerichte situering, kan al in een vroeg stadium van een planontwikkeling worden bewerkstelligd dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen kunnen worden benut. In een bestemmingsplan kunnen geen voorwaarden worden gesteld met betrekking tot energie van niet stedenbouwkundige aard.

5.11.2 Relatie met het plangebied

Bij de ontwikkeling van het appartementengebouw, wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energiezuinigheid. Naast dat de woningen moeten voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het geldende Bouwbesluit, worden de volgende toepassingen en maatregelen gerealiseerd:

- De appartementen worden niet aangesloten op aardgas.
- De appartementen worden op duurzame wijze verwarmd, waarbij gebruik wordt gebruik gemaakt van elektriciteit.
- Energiebesparende maatregelen, zoals LED-verlichting, isolerende beglazing, geïsoleerde wanden, vloeren en daken.

- Energieopwekking middels zonnepanelen op het dak.
- Waterbesparende maatregelen, zoals waterbesparende douchekoppen, toiletten en kranen en hemelwater niet afvoeren naar het riool.
- Hemelwater wordt gescheiden afgevoerd naar het oppervlaktewater.
- Toepassing van materialen van hoge duurzaamheidsklasse.

5.11.3 Conclusie

Bij de realisatie van het plan wordt ingezet op duurzaamheid en energiezuinigheid.

5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.12.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.12.2 Relatie met het plangebied

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een appartementencomplex met maximaal 24 nieuwe woningen binnen een plangebied met een

oppervlakte van circa 0,85 ha. Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder de bovenstaande drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Buizerdstraat 8 Zwijndrecht[9]'. Deze aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie is voor het wijzigingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.12.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan hoeft geen MER te worden gemaakt.

[9] mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Buizerdstraat 8 Zwijndrecht', november 2019

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.
SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. De systematiek van de regels sluit zoveel mogelijk aan op de regels van het geldende bestemmingsplan 'Nederhoven'.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:
- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten
Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en de begrippen uit het bestemmingsplan 'Nederhoven'.

Artikel 3 Groen
De bestemming 'Groen' is toegekend aan de gronden rondom het nieuwe appartementencomplex die een groene inrichting zullen krijgen. Ook de hierin liggende voetpaden zijn in deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn onder meer groenvoorzieningen, beplanting en paden toegestaan. Dit maakt het behoud van bestaand groen en aanleg van nieuwe groen mogelijk, evenals de aanleg van voetpaden.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen gebouwen toegestaan (uitgezonderd kleinschalige nutsvoorzieningen). Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel mogelijk.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
De gronden waar de nieuwe ontsluitingsweg voor het appartementencomplex en parkeerplaatsen zijn gepland, hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. Dit maakt de realisatie van de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen mogelijk. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfgebied' zijn onder meer wegen, straten en parkeervoorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn geen gebouwen toegestaan (uitgezonderd kleinschalige nutsvoorzieningen). Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel mogelijk.

Artikel 5 Wonen
De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden waar het nieuwe appartementencomplex zal worden gebouwd en aan de bijbehorende geluidluwe buitenruimte. Binnen deze bestemming zijn woningen en daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen en parkeervoorzieningen toegestaan. Deze bestemming maakt de bouw van maximaal 24 woningen in de vorm van appartementen mogelijk.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. Het appartementencomplex mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Hiermee is de situering van het gebouw vastgelegd. De noord- en oostgevel dienen te worden gesitueerd in de delen van de bouwgrens die voorzien zijn van de aanduiding 'gevellijn'. Hiermee is gewaarborgd dat de noordoosthoek van het nieuwe gebouw in de noordoosthoek van het bouwvlak wordt gepositioneerd. De aanduiding 'gestapeld' op de verbeelding zorgt ervoor dat er uitsluitend gestapelde woningen (appartementen) kunnen worden gerealiseerd. Het maximale aantal wooneenheden (24) is, evenals de maximale bouwhoogte, is op de verbeelding aangeduid. De bouwhoogte betreft maximaal 16 meter. Daarbij geldt wel dat de bovenste bouwlaag, de vijfde bouwlaag, minimaal 4 meter terug dient te liggen ten opzichte van de daaronder gelegen vierde bouwlaag. Hiervoor is in de regels een bepaling opgenomen. Daardoor zal alleen de bovenste toplaag een hoogte van maximaal 16 meter krijgen en de daaronder gelegen bouwlaag een hoogte van circa 13 meter.

Achter het appartementencomplex zijn in de geluidluwe buitenruimte ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – geluidluwe buitenruimte’ bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan. Dit maakt bijvoorbeeld de realisatie van bergingen mogelijk. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 160 m². De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet hoger zijn dan de begane grondlaag van het appartementencomplex. Indien deze vrijstaand worden gerealiseerd mag de bouwhoogte niet meer dan 3 meter zijn.

Tot slot zijn er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Dit betreft onder meer erf- en terreinafscheidingen alsmede tuinmuren ten behoeve van de realisatie van de gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte ten zuiden van het nieuwe appartementencomplex.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat deze activiteiten aan strenge regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m². Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door de bewoners van de woning en de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mogen opleveren en geen onevenredige afbreuk mogen doen aan het woonkarakter van de omgeving.

Voorwaardelijke verplichting
In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – geluidluwe buitenruimte’ een geluidluwe buitenruimte dient te worden gerealiseerd en in stand dient te worden gehouden. Hiermee is de totstandkoming en instandhouding van de geluidluwe buitenruimte, in het kader van het gemeentelijk hogere waardenbeleid (zie paragraaf 5.2) zeker gesteld. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat het gebruiken van woningen uitsluitend is toegestaan als de geluidluwe buitenruimte is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Dit betekent dat er sprake is van strijdig gebruik als de woningen gebruikt worden, terwijl de geluidluwe buitenruimte niet is gerealiseerd. Ook ontstaat er strijdig gebruik op het moment dat de geluidluwe buitenruimte verwijderd wordt, terwijl het gebruik van de woningen wordt voortgezet. Dit biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen de verwijdering van de geluidluwe buitenruimte. Omdat een deel van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – geluidluwe buitenruimte’ binnen het bouwvlak valt, waar ook het appartementengebouw gebouwd kan worden, is bepaald dat de voorwaardelijke verplichting alleen geldt ter plaatse van de onbebouwde gronden. Op gronden waar het appartementengebouw is gebouwd, kan immers geen gemeenschappelijke buitenruimte worden gerealiseerd.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1
De voor ‘Waarde-Archeologie 4’ aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Dit betreft de gronden die op de gemeentelijke archeologische beleidskaart in categorie VAW1 vallen. Zie paragraaf 5.8.2.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij het betreffende bouwwerk een oppervlakte heeft van ten hoogste 1.00 m² of daarvoor niet dieper dan 35 cm wordt gegraven.

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer grondbewerkingen die niet dieper gaan dan 35 cm of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 8 Algemene bouwregels
In dit artikel zijn onder andere regels opgenomen voor ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen alsmede regels die bouwwerken ten behoeve van gasboringen verbieden. Tevens zijn in dit artikel regels opgenomen die borgen dat geluidsgevoelige functies alleen gerealiseerd kunnen worden als voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel de vastgestelde hogere waarden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels
Het verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt. Naast de algemene gebruiksregels, die voor elke bestemming gelden, bevat het bestemmingsplan ook specifieke gebruiksregels. Deze zijn opgenomen in de bestemming waar ze van toepassing zijn.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer een afwijkingsmogelijkheid om maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering af kunnen te wijken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels
Op grond van de hier opgenomen regels kunnen Burgemeester en wethouders het plan onder voorwaarden wijzigen voor een enigszins andere plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

Artikel 12 Overige regels
In dit artikel is onder meer bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Tevens is hier een voorrangsregeling opgenomen die bepaalt dat in geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming het belang van de dubbelbestemming voor gaat.

Artikel 13 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 14 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is de gemeenteraad verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt vastgesteld tegelijkertijd een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een appartementencomplex met maximaal 24 woningen mogelijk. Momenteel is de gemeente Zwijndrecht nog eigenaar van de gronden waarop het appartementencomplex gepland is. De gemeente zal deze gronden overdragen aan een ontwikkelaar, welke het appartementencomplex (voor eigen rekening) zal realiseren. Het kostenverhaal vindt derhalve plaats via de gemeentelijke grondexploitatie. Het kostenverhaal is daarmee 'anderszins verzekerd' en het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Informatiebijeenkomst

Op 1 juli 2019 is van 17.00 tot 20.00 uur in Service- en activiteitencentrum De Nederburgh een informatiebijeenkomst gehouden over het plan. Voor de bijeenkomst zijn uitnodigingen huis-aan-huis bezorgd. Ook is deze aangekondigd in de Brug en de Staatscourant. Belangstellenden konden tijdens deze bijeenkomst vrij binnenlopen.

Op de bijeenkomst is aan de hand van 3D-beelden, afbeeldingen en referentiebeelden alsmede een mondelinge toelichting inzicht geboden in de beoogde ontwikkeling van het appartementengebouw. Ook konden er vragen worden gesteld over het bouwplan aan de aanwezige medewerkers van de gemeente. Circa 30 personen hebben de bijeenkomst bezocht.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buizerdstraat 8 Zwijndrecht’ is toegezonden aan de bestuurlijke overlegpartners in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met het verzoek een reactie te geven op het plan. Er zijn drie reacties binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een aparte ‘Notitie vooroverlegreacties Buizerdstraat 8 Zwijndrecht’, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting van de vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop wordt derhalve verwezen naar deze notitie.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buizerdstraat 8 Zwijndrecht’ heeft van 12 december 2019 t/m 22 januari 2020 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon een ieder een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in een aparte ‘Notitie zienswijzen Buizerdstraat 8 Zwijndrecht’, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar deze notitie.