



BESTEMMINGSPLAN 1E HERZIENING BESTEMMINGSPLAN WALBURG, LOCATIE BENELUXLAAN 5

TOELICHTING

Opdrachtgever: IDBB Vastgoed B.V.
Projectnr: ZWY002
Datum:

BESTEMMINGSPLAN 1E HERZIENING BESTEMMINGSPLAN WALBURG, LOCATIE BENELUXLAAN 5

TOELICHTING

Opdrachtgever: IDBB Vastgoed B.V.
Projectnr: ZWY002
Rapportnr: 20210701-ZWY002-TOE-VBP-1.0
Status: vastgesteld
Datum:

Opsteller:
BZ

Verificatie:
WVEE

Validatie
BZ

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	5
1.3 Bij het plan behorende stukken	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving	9
2.1 Gebiedsbeschrijving	9
2.2 Planbeschrijving	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	19
3.1 Europees- en Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4 Onderzoeksaspecten	29
4.1 Milieu	29
4.2 Externe veiligheid	34
4.3 Waterhuishouding	37
4.4 Archeologie	40
4.5 Cultuurhistorie	41
4.6 Ecologie	41
4.7 Verkeer en infrastructuur	43
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	47
5.1 Planvorm	47
5.2 Verbeelding	47
5.3 Regels	47
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
Hoofdstuk 7 Procedure	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

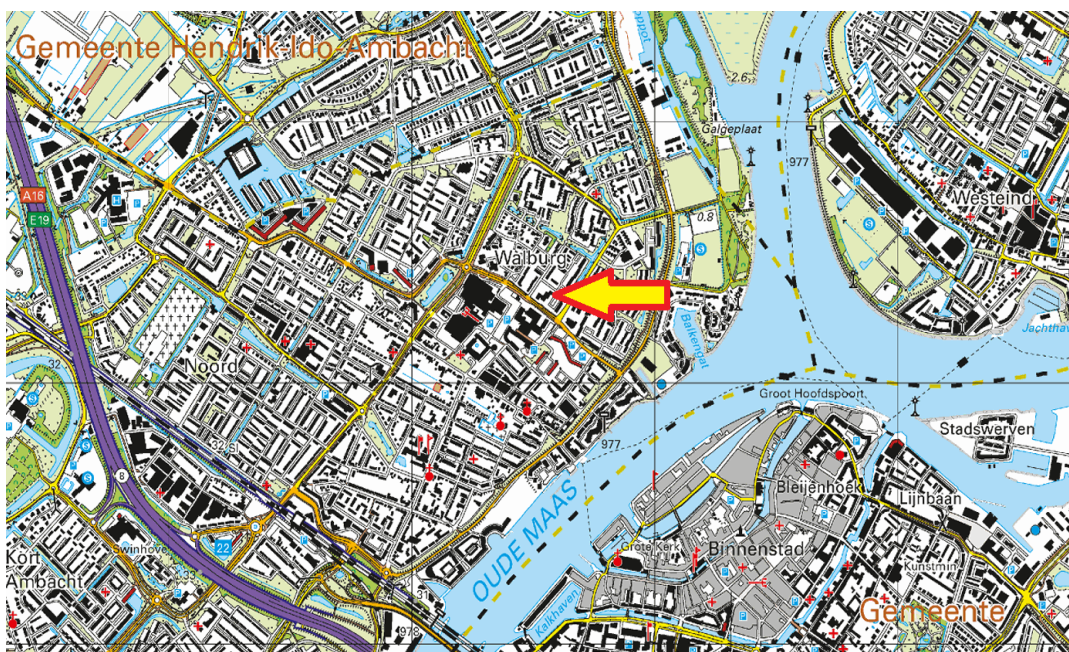
Het voornemen bestaat om ter plaatse van het voormalige Rabobankkantoor aan de Beneluxlaan 5 een appartementencomplex te realiseren met levensloopbestendige woningen. Dit met inbegrip van bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Walburg' is de beoogde herontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin is in het bestemmingsplan een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient daarom een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen, waarbij is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, waarbinnen de beoogde nieuwbouw met bijbehorende voorzieningen mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging plangebied

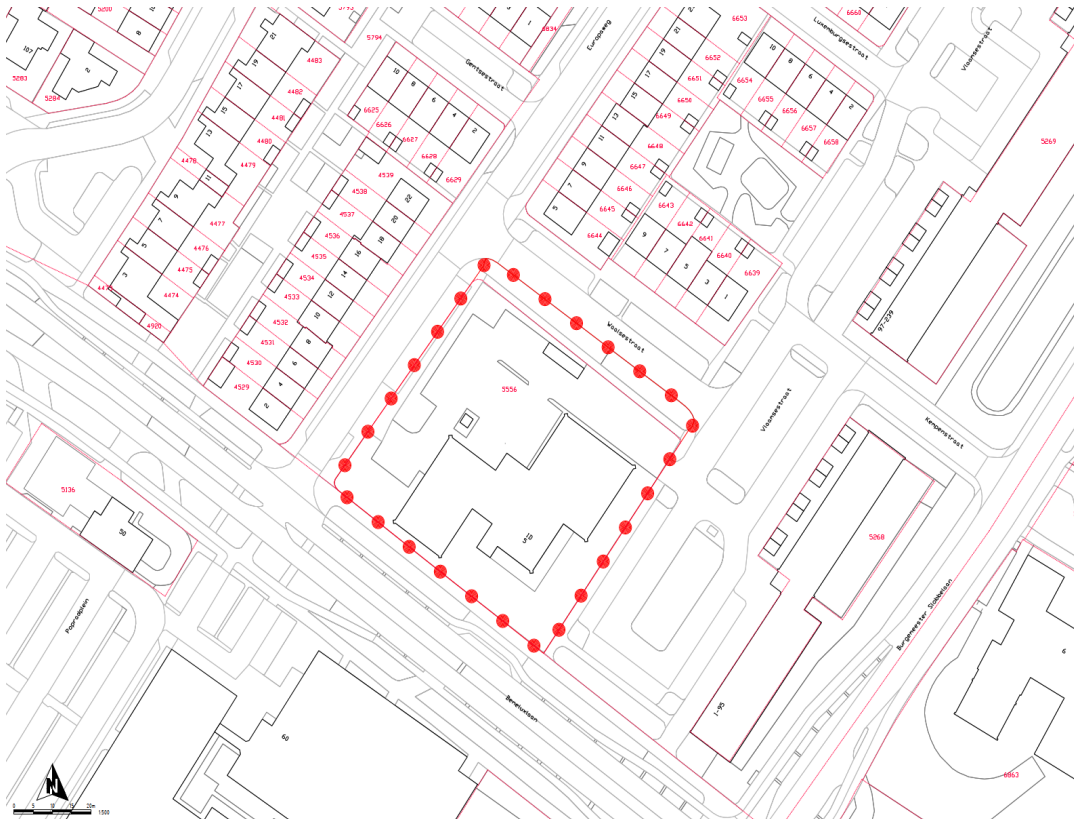
Het plangebied ligt aan Beneluxlaan 5 in de wijk Walburg in het oostelijke deel van Zwijndrecht. Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.



Afbeelding 1. Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (gele pijl).

1.2.2 Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan is op de navolgende afbeelding weergegeven op een kadastrale ondergrond.



Afbeelding 2. Kadastrale ondergrond met plangrens (rode bolletjeslijn).

1.2.3 Juridische status plangebied

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Walburg' dat op 24 oktober 2017 door de gemeenteraad van Zwiindrecht is vastgesteld. Voor het voormalige kantoorpand en de bijbehorende gronden geldt de bestemming 'Dienstverlening'. De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor (medische) dienstverlening en ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens voor wonen, uitsluitend op de verdieping. Binnen het plangebied is geen aanduiding 'wonen' opgenomen. Dit betekent dat wonen binnen de huidige bestemming 'Dienstverlening' niet is toegestaan.

De gronden met de bestemming 'Dienstverlening' worden voor een groot deel omringd door gronden met de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn met name bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming is het gebruik van behoefte van wonen evenmin toegestaan.

Verder geldt voor een klein deel van het plangebied de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn met name bedoeld voor wegen, straten, pleinen, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer en parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Walburg'.

Naast bovengenoemde enkelbestemmingen geldt voor het volledige plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Binnen deze dubbelbestemming is opgenomen dat voor bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en bouwwerk die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst, geen onderzoeksplicht geldt. Voor meer informatie over de toetsing aan deze dubbelbestemming, wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Tot slot geldt voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone'. Voor de als zodanig aangeduide gronden geldt dat deze mede bestemd zijn voor behoud van de beschermende kleilaag in de bodem ter bescherming van de drinkwaterwinning. Gebruik van gronden en bouwwerken met nadelige effecten voor de voor drinkwaterwinning noodzakelijke beschermende kleilaag is niet toegestaan. Zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning is het verboden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
- het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

Een omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat advies is verkregen van de provincie Zuid-Holland. De omgevingsvergunningplicht geldt niet voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Kort samengevat is de beoogde ontwikkeling op basis van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. In het bestemmingsplan is evenmin een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding en gaat vergezeld van deze toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding opgenomen bestemmingen opgenomen. In deze toelichting zijn de gemaakte keuzes nader gemotiveerd en verantwoord. Tevens is het van toepassing zijnde beleid beschreven en is aangegeven hoe bij de ontwikkeling met (milieu)-planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een gebieds- en planbeschrijving. Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planopzet. Hoofdstuk 6 bevat tot slot een uiteenzetting over de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt aan de Beneluxlaan 5 in Zwijndrecht, nabij het winkelcentrum Walburg. De Beneluxlaan vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. Aan de oostzijde ligt de Vlaamsestraat, aan de westzijde de Europaweg en aan de noordzijde de Waalsestraat.

In de directe omgeving is aan de oost-, noord- en westzijde met name sprake van woningbouw. Aan de overzijde van de Beneluxlaan is sprake van maatschappelijke functies in de vorm van onder meer het Walburg College, de Walburghal en de Bibliotheek Zwijndrecht Walburg. Verder westwaarts zijn aan de overzijde van de Beneluxlaan een tankstation en Winkelcentrum Walburg gelegen. De Beneluxlaan is daarnaast een openbaar vervoersroute voor busvervoer. Hiermee zijn kortom uiteenlopende voorzieningen in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig.

Het plangebied zelf is bebouwd met een voormalig kantoorgebouw en voor het overige voor een groot deel verhard ten behoeve van parkeerplaatsen. Langs de buitenrand van het plangebied zijn groenvoorzieningen aanwezig, in de vorm van met name struiken, hagen en bomen.

Op de navolgende afbeelding is de (globale) plangrens geprojecteerd op een luchtfoto.



Afbeelding 4. Plangrens geprojecteerd op een luchtfoto.

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om het voormalige Rabobankkantoor aan de Beneluxlaan 5 te slopen en ter plaatse een nieuw appartementencomplex te realiseren met maximaal 52 levensloopbestendige woningen, met name gericht op senioren. De levensloopbestendigheid van de appartementen wordt versterkt doordat op de begane grond aan de woonfunctie ondergeschikte gezamenlijke verblijfs- en activiteitenruimtes ten behoeve van bewoners worden gerealiseerd. Daarnaast is maximaal 200 m² ingeruimd voor voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld een medische praktijkruimte, een fitnessruimte en/of een kantoorruimte met enkele flexwerkplekken. Deze voorzieningen zijn in eerste instantie bedoeld voor de bewoners van het complex, maar de mogelijkheid wordt ook opengehouden om deze toegankelijk te maken voor omwonenden.

Zoals aangegeven, zijn de woningen met name gericht op senioren. In lijn hiermee is het ook mogelijk om zorg aan huis te verkrijgen. Het geheel aan voorzieningen maakt onderdeel uit van het innovatieve woonconcept dat past binnen de wens en het beleidsmatige streven vanuit de overheid om mensen langer zelfstandig te kunnen laten blijven wonen.

Het plangebied is in de huidige situatie voor een groot deel verhard. In de toekomstige situatie wordt een deel van het plangebied ingericht als parkachtige tuin. Deze parkachtige tuin wordt ook opengesteld voor omwonenden, waardoor een betere verbinding ontstaat tussen de toekomstige woonfunctie binnen het plangebied en de directe omgeving en haar bewoners.

Het parkeren vindt deels op eigen terrein en deels in het direct omliggende openbaar gebied plaats. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.7. De navolgende situatieschets geeft de sitering van het appartementengebouw weer. Tevens geeft deze situatietekening een impressie van de toekomstige situatie ten aanzien van parkeervoorzieningen binnen en rondom het plangebied. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de parkeervoorzieningen rondom het plangebied over het algemeen reeds zijn toegestaan binnen de ter plaatse geldende bestemmingen.

Aan de noordwestzijde van de nieuwbouw wordt een geluidluwe buitenruimte voor de toekomstige bewoners gerealiseerd. Op de navolgende situatietekening is de locatie van de geluidluwe buitenruimte blauw omlinjd weergegeven. De realisatie van deze geluidluwe buitenruimte is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.



Afbeelding 5. Situatietekening toekomstige situatie.

Tot slot dienen als gevolg van de beoogde ontwikkeling enkele bomen te worden gekapt. Op afbeelding 5 zijn deze bomen oranje gekleurd weergegeven. Deze bomen worden gecompenseerd door het planten van nieuwe bomen. In nauw overleg met de gemeente Zwijndrecht is hiertoe een bomencompensatieplan uitgewerkt. Dit bomencompensatieplan is als Bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen en dient als basis voor de aan te vragen omgevingsvergunning voor het kappen van bomen.

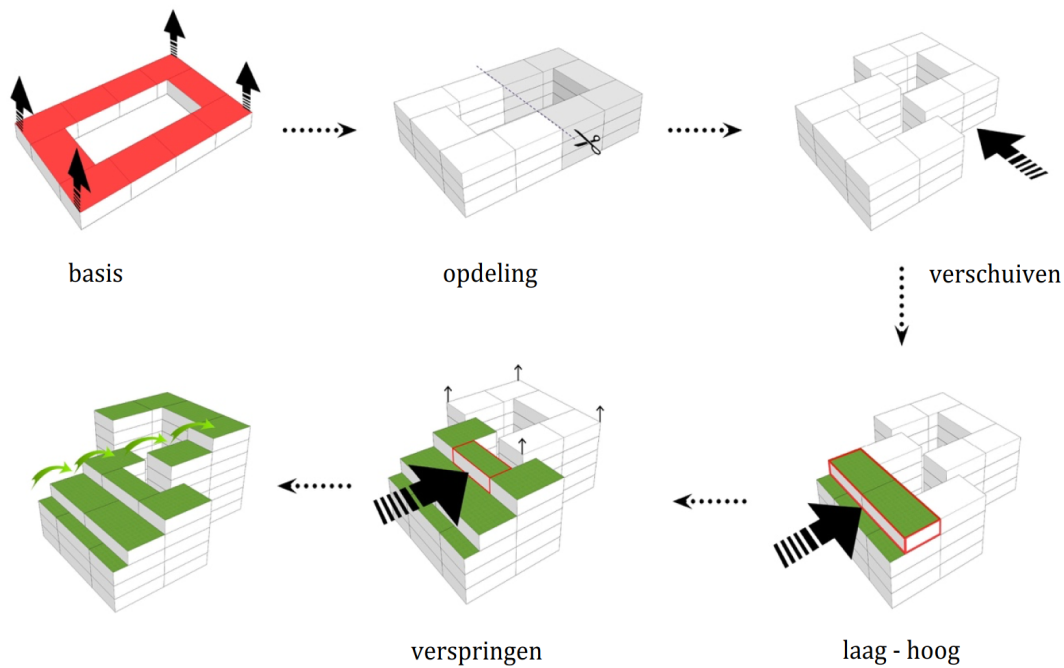
2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Het concept

Basis van het appartementengebouw is een rechthoekig bouwblok met een breedte ongeveer gelijk aan de huidige bebouwing. Dit blok is in tweeën opgedeeld, waarna de twee volumes ten opzichte van elkaar zijn verschoven. Het laagste deel van het gebouw is aan de zijde van de laagbouw aan de Europaweg en Waalsestraat.

De hoogte van het gebouw loopt geleidelijk op richting het flatgebouw aan de Vlaamsestraat. Door de verspringing in de bouwblokken en de geleidelijk oplopende hoogte, krijgt het volume een schaal passend in de omgeving. De maximaal toegestane hoogtes lopen hierbij geleidelijk op van 14 meter aan de zijde van de Europaweg tot 23 meter aan de zijde van de Vlaamsestraat. Hierbij dient te worden opgemerkt dat, mede vanwege de tussenliggende parkeervoorzieningen, sprake is van een ruime afstand tussen het nieuw op te richten appartementengebouw en de woningen aan de overzijde van de Europaweg en Vlaamsestraat.

Op de navolgende afbeelding is de totstandkoming van het stedenbouwkundig concept grafisch weergegeven.

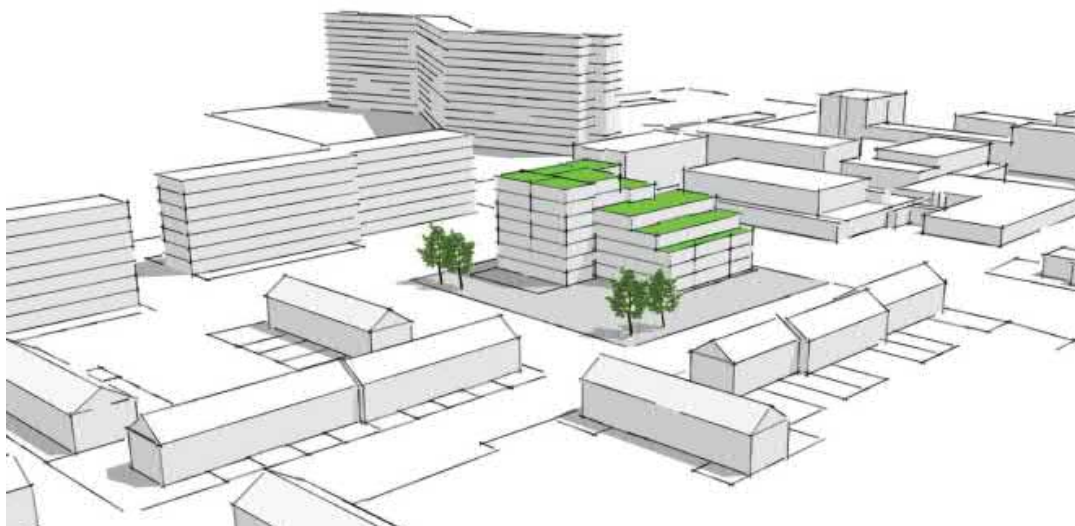


Afbeelding 6. Totstandkoming stedenbouwkundig concept voor het appartementengebouw.

Positionering

Het appartementengebouw wordt tegen de rooilijn van de Beneluxlaan geplaatst. Aan de zijde van de Europaweg blijft ruimte voor een brede groenstrook. De inrit aan de Europaweg vervalt. De bestaande groenstrook wordt verlengd tot aan de Beneluxlaan. Tussen de groenstrook en het appartementengebouw komt een park/tuin, behorend bij de algemene ruimten. Dit park wordt ook toegankelijk voor omwonenden en vormt daarmee een verbindend element tussen het appartementengebouw en haar bewoners enerzijds en de omgeving met inbegrip van de omwonenden anderzijds. De algemene ruimten in het appartementengebouw betreffen de gezamenlijke ruimten voor de bewoners, zoals woonkamer, keuken en bibliotheek met aangrenzende terrassen.

De uitgevoerde bezonningsstudie wijst uit dat de omliggende bebouwing geen onevenredig nadelige invloed ondervindt van het nieuw te bouwen appartementengebouw. De bezonningsstudie is als Bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.



Afbeelding 7. Impressie bouwmassa in de omgeving.

Roilijnen

Zowel aan de zijde van de Beneluxlaan als de Europaweg volgt de nieuwbouw de contour van de bestaande bebouwing. Aan de zijde Waalsestraat valt het gebouw verder terug. De afstand tot de bestaande bebouwing wordt hierdoor groter en er ontstaat meer ruimte voor parkeren op eigen terrein.

Impressiebeelden toekomstige situatie

Navolgend zijn enkele impressies opgenomen van de toekomstige situatie. Het betreft daarmee geen exacte weergave van de toekomstige situatie aangezien er nog een nadere uitwerking plaatsvindt in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag. De beelden geven echter wel een goede indruk van de inpassing van het appartementengebouw in de omgeving.



Afbeelding 8. 3D-impressie inpassing appartementengebouw in de omgeving, gezien vanaf de Europaweg nabij de Beneluxlaan.



Afbeelding 9. 3D-impressie inpassing appartementengebouw in de omgeving, gezien vanaf de hoek Europaweg - Waalsestraat.



Afbeelding 10. 3D-impressie inpassing appartementengebouw in de omgeving, gezien vanaf de Waalsestraat.



Afbeeldi

ng 11. 3D-impressie inpassing appartementengebouw in de omgeving, gezien vanaf de hoek Vlaamsestraat - Waalsestraat.

Naast de 3D-impressies van de inpassing van het gebouw in de omgeving, zijn navolgend enkele 3D-impressies van het appartementengebouw en de tuin zelf opgenomen. Ook hiervoor geldt dat het geen exacte weergave van de toekomstige situatie betreft aangezien er in het kader van de toekomstige omgevingsvergunning nog een nadere uitwerking op detailniveau plaatsvindt. Wel is sprake van een reëel beeld dat in grote lijnen overeenkomt met het uiteindelijke definitieve ontwerp.



Afbeelding 12. 3D-impressie noordelijke en westelijke gevel appartementengebouw.



Afbeelding 13. 3D-impressie oostelijke en noordelijke gevel appartementengebouw.



Afbeeldi

ng 14. 3D-impressie zuidelijke en oostelijke gevel appartementengebouw.



Afbeelding 15. 3D-impressie westelijke en zuidelijke gevel appartementengebouw.



Afbeelding 16. 3D-vogelvluchtimpresie van het appartementengebouw en de parkachtige tuin, gezien vanaf de noordwestzijde.



Afbeelding 17. 3D-vogelvluchtimpresie van het appartementengebouw en de direct omliggende gronden, gezien vanaf de zuidoostzijde.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 12 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en een klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

De bovenstaande nationale ruimtelijke belangen zijn bij de voorgenomen ontwikkeling niet in het geding. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene uitgangspunten zoals efficiënt gebruik van de ondergrond, het op orde houden en brengen van watersystemen en de bescherming van leefgebieden van beschermde soorten. Verder geldt uiteraard dat sprake dient te zijn van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Aan deze uitgangspunten wordt voldaan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, met als doel een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Daarnaast ondersteunt het gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

In het voorliggende geval is gelet op het aantal woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte (zie voor nadere uitleg paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4) binnen bestaand stedelijk gebied, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling voldoet kortom aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen onder meer bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), erfgoederen van uitzonderlijke waarde en ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones volgend uit het Barro dan wel de ministeriële uitwerking hiervan in de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro). Het bestemmingsplan is dan ook in lijn met het gestelde in het Barro en de Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Algemeen

Het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland omvat het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten, namelijk de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (zie paragraaf 3.2.2).

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is door Provinciale Staten vastgesteld op 20 februari 2019 en is op 1 april 2019 in werking getreden. Met het omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. 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.

Ambities

De provincie Zuid-Holland heeft de volgende 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 beoogde ontwikkeling 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 deze 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 is in overeenstemming met deze provinciale beleidskeuze. Het appartementencomplex wordt immers gebouwd in bestaand stedelijk gebied van de kern Zwijndrecht. Daarbij is sprake van transformatie, waarbij een voormalige kantoorlocatie wordt getransformeerd tot een hoogwaardige woonlocatie, met name gericht op senioren, een doelgroep waarvoor een aantoonbare behoefte aan woningen bestaat. Het plan voldoet kortom aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zie ook paragraaf 3.1.2.

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 en transformatie. In paragraaf 3.2.2 wordt hier nader op 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 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 vraagt om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust 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 beoogde ontwikkeling sluit voor zover mogelijk aan bij deze ambities.

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 (BENG), toepassing van duurzame materialen, collectieve energievoorziening, zo min mogelijk (gesloten) verharding in de buitenruimte et cetera. Dit sluit aan op de provinciale ambities op het gebied van energie en klimaatverandering.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt bijgedragen aan diverse doelstellingen zoals genoemd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Er is sprake van een transformatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij wordt voorzien in hoogwaardige en duurzame nieuwbouw. Hiermee is het plan in lijn met de uitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Algemeen

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben tegelijk met de Omgevingsvisie Zuid-Holland de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In 2020 heeft daarnaast een herziening van de omgevingsverordening plaatsgevonden.

Ruimtelijke kwaliteit

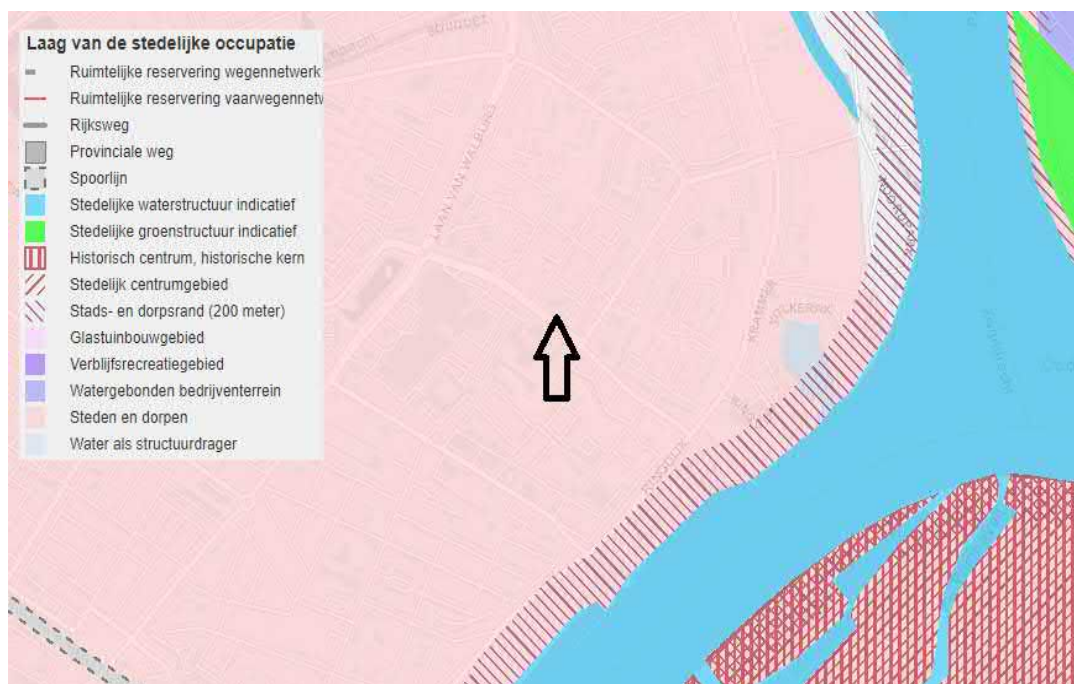
In artikel 6.9 van de omgevingverordening zijn regels opgenomen omtrent de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 6.9, lid 1, luidt als volgt: Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- 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);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

De kwaliteitskaart zoals bedoeld in artikel 6.9 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;
- de laag van de beleving.

De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten.



Afbeelding 18. Uitsnede Kwaliteitskaart, met de ligging van het plangebied aangeduid met een zwarte pijl.

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.

Toetsing plangebied

In het voorliggende geval is sprake van een transformatie van een binnenstedelijke kantoorlocatie tot woonbestemming. Deze ontwikkeling past binnen de richtpunten voor 'steden en dorpen'. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande (stedelijke) 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). De stedelijke groenstructuur wordt daarbij versterkt door de herinrichting van de buitenruimte rond het nieuwe gebouw, waarbij de hoeveelheid oppervlakteverharding afneemt ten opzichte van de bestaande situatie (zie ook paragraaf 4.3). Er wordt kortom voldaan aan artikel 6.9 lid 1 van de omgevingsverordening.

Stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.10 van de omgevingsverordening 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;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

De bouw van het appartementencomplex aan de Beneluxlaan 5 betreft een stedelijke ontwikkeling. Zoals beschreven in paragraaf 3.1.2 voldoet het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'

Op 12 december 2017 heeft de Drechttraad 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 'Groeiaagenda 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.

In de woonvisie is aangegeven dat volgens RIGO/Primos het aantal huishoudens in de Drechtsteden in de periode 2016-2031 met 8% toeneemt. Het gaat dan om 9.560 huishoudens. Op weg naar 2031 vinden er verschuivingen plaats in de woonpatronen. Zo wonen steeds meer ouderen in een koopwoning in plaats van een huurwoning en blijven zij ook langer zelfstandig wonen.

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.

Verder is aangegeven dat hoge eisen gesteld worden aan de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen in het algemeen en nieuwe appartementen in het bijzonder. Door woningen aanpasbaar en levensloopbestendig te bouwen, kunnen deze ook door ouderen en mensen met een lichte beperking worden bewoond. In het Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden hebben gemeenten, corporaties en marktpartijen daarom de ambitie uitgesproken om levensloopbestendig, veilig en duurzaam te bouwen.

Verder is aangegeven dat interessante ontwikkelingen in de ouderenhuisvesting nauwlettend worden gevolgd, zoals de realisatie van complexen door investeerders waarin naast huisvesting ook de veel voorkomende zorg (huishoudelijke ondersteuning, thuiszorg, et cetera) wordt geboden. Marktpartijen worden aangemoedigd innovatieve woonvormen te ontwikkelen en te realiseren.

In het plangebied worden maximaal 52 energiezuinige en levensloopbestendige koopwoningen in het midden- en dure segment gebouwd, met een gebruiksoppervlakte (GBO) van circa 93 m² tot 136 m², met één appartement van circa 151 m². Hierbij is sprake van een innovatief woonconcept met op de begane grond enkele aanvullende voorzieningen ten behoeve van onder meer de bewoners, geheel in lijn met de uitgangspunten van de woonvisie.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de woningbouwbehoefte zoals omschreven in de Woonvisie 2017-2031.

3.3.2 Wonen in de Drechtsteden 2019

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 de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2019' wordt ingegaan op de ambities, ontwikkelingen, trends en invulling van de opgaven van de regio.

In de rapportage worden de uitgangspunten voor de toekomstige woningbouwontwikkeling in de regio toegelicht. Onderstaand zijn deze per onderwerp kort beschreven.

Toename aantal huishoudens

In de periode 2016 - 2031 neemt het aantal huishoudens in de Drechtsteden naar verwachting met circa 8% toe. Dit betekent een toename van ongeveer 9.560 huishoudens. Daarnaast wordt extra een groeipotentie voorzien van zo'n 15.000 huishoudens. De kwantitatieve opgave zie er dan ook als volgt uit:

- circa 10.000 woningen om in de eigen woningbehoefte te voorzien;
- circa 15.000 woningen om in de groeipotentie te voorzien.

Vanuit kwalitatief oogpunt richt de regio zich met de Groeiagenda 2030 "Goed leven in de Drechtsteden" op:

- een evenwichtiger verdeling van de woonsegmenten (nu 60% goedkoop, 27% middelduur en 13% duur) en vooral op woningen gericht op het behouden en aantrekken van mensen met midden en hogere inkomens en opleidingsniveau;
- het behouden van jongeren die nu nog voor studie of werk vertrekken (negatief saldo van groep 18-23 jaar verminderen van 1.000 naar 500 personen per jaar).

Huishoudenssamenstelling

Het aantal personen per huishouden is al enige tijd dalende en die trend zal zich doorzetten. De veranderende huishoudenssamenstelling betekent dat er meer woningen nodig zijn voor de huidige en toekomstige inwoners.

Huidige woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor 56% uit koopwoningen, voor 30% uit huurwoningen van woningcorporaties, voor 11% uit particuliere huur en een klein aandeel betreft onzelfstandige of andere woningen.

Woningbehoefte

Zoals weergegeven in onderstaande tabel, is tot 2031 sprake van een autonome woningbehoefte van circa 9.560 woningen. De behoefte bestaat voor een groot deel uit koopwoningen in de prijsklassen van €177.400 tot €350.000.

Trendmatige woningbehoefte inclusief fricties 2016-2031			
eigendom	prijsklasse	uitgangspositie 2016	behoefte 2016-2031
koop	< €177.400	20.470	1.650
	€177.400 - €250.000	26.780	2.180
	€250.000 - €300.000	16.810	2.120
	€300.000 - €350.000	1.970	1.760
	> €450.000	3.940	620
huur	kwalk. gr (< €410)	7.980	-390
	1 ^e atopgr. (€410 - €587)	25.130	1.050
	2 ^e atopgr. (€587 - €629)	4.910	190
	liberalisatiegr. (€629 - €711)	7.420	-570
	dure huur tot €850 (€711 - €850)	3.540	580
	dure huur > €850	2.520	-120
onzelfstandig		3.960	490
totaal		125.430	9.560

Trendmatige woningbehoefte inclusief fricties 2016-2031.

Vanuit kwalitatief oogpunt is verder aangegeven dat om de Drechtsteden sociaal-economisch verder te ontwikkelen, de realisatie van aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus nodig is. Hier kunnen duurdere woningen ontwikkeld worden waarmee mensen met hogere inkomens behouden en aangetrokken kunnen worden. De belangrijkste voorwaarde hiervoor is en blijft de locatie. De woonomgeving dient hiervoor onderscheidend te zijn. Dit is niet altijd maakbaar en beschikbaar. Afwegingen per locatie zijn daarom essentieel. In het voorliggende geval wordt ingespeeld op deze behoefte aan een onderscheidend woonmilieu op een aantrekkelijke locatie, met voorzieningen in de directe nabijheid, zoals reeds omschreven in paragraaf 2.1.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de woningbouwbehoefte tot 2031. Daarnaast vallen de woningen binnen het koopsegment en de daarin opgenomen prijsklassen (> 250.000 euro) waaraan de grootste behoefte bestaat. Hiermee past de ontwikkeling binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2019'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 heeft geen mogelijkheden tot uitbreiding meer. De nadruk komt hierdoor steeds meer te liggen op binnenstedelijke herstructurering.

Zwijndrecht vormt qua woonomgeving een overgang van het dorpse woonmilieu van de omliggende 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. Binnen de wijken wordt levensloopbestendigheid nagestreefd en ingezet op een gedifferentieerd woningaanbod. Zwijndrecht wil haar attractiviteit als woongemeente verder versterken en daarbij onder meer ook inzetten op een versterking van aanwezige groenstructuren. De woningbouw in het plangebied, met bijbehorende openbaar toegankelijke tuin in parkachtige setting, draagt hieraan bij.

Walburg is centraal gelegen in het hart van de Zwijndrechtse Waard aan de belangrijkste ontsluitingsroutes en is de aangewezen plek voor de vestiging van meerdere stedelijke voorzieningen.

De herontwikkeling van Walburg als stadscentrum draagt bij aan een ondernemend Zwijndrecht, een adequaat winkelaanbod, dienstverlening en horeca, een aantrekkelijk verblijfsklimaat en leefomgeving voor de inwoners en biedt ruimte voor woonfuncties. Substantiële uitbreiding van Walburg is noodzakelijk om de positionering en het functioneren in de toekomst veilig te stellen.

Voor winkelcentrum Walburg en omgeving, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, wordt een herontwikkeling beschreven ten behoeve van een adequaat winkelaanbod, dienstverlening en horeca, een aantrekkelijk woon- en leefklimaat met ruimte voor woonfuncties. Hoogbouw behoort hier eventueel tot de mogelijkheden.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en wordt tevens bijgedragen aan het draagvlak voor de omliggende voorzieningen. Binnen het plangebied is bebouwing tot een hoogte van maximaal 23 meter voorzien. In de structuurvisie is aangegeven dat vanaf 25 meter wordt gesproken van hoogbouw. Daarmee is in het voorliggende geval geen sprake van hoogbouw zoals bedoeld in de structuurvisie. In z'n algemeenheid kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidslijnen uit de structuurvisie.

3.4.2 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2016-2030

In juni 2016 is Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (GVVP) 2016-2030 vastgesteld door de gemeenteraad van Zwijndrecht. 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 de 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 binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

3.4.3 Groen leeft - Integraal groenbeleid

In de nota 'Groen leeft – Integraal groenbeleid' is aangegeven dat groen van grote meerwaarde is voor Zwijndrecht en onderdeel uitmaakt van haar identiteit. Groen heeft op zichzelf waarde, maar is ook een instrument om andere doelen te behalen. In de nota beschrijft de gemeente wat zij weet over groen, wat zij wil met groen en wat zij gaat doen met groen. Dit wordt gedaan aan de hand van de volgende 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.

In de nota wordt verder aangegeven dat groen onlosmakelijk verbonden is 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 voor het plangebied van toepassing zijnde 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.

Conclusie

De bouw van het appartementencomplex in het plangebied sluit aan op de algemene uitgangspunten uit het groenbeleid. Bij de planvorming voor de herontwikkeling van de locatie aan de Beneluxlaan is het creëren van een groene omgeving rond het appartementengebouw een belangrijk uitgangspunt geweest. Onderdeel van de herontwikkeling is namelijk de groene parkachtige tuin die wordt gerealiseerd, die niet alleen voor de toekomstige bewoners, maar ook voor omwonenden een functie kan vervullen. Hierbij wordt een deel van de huidige verharding verwijderd ten gunste van meer groen in het plangebied. Daarnaast worden de te kappen bomen gecompenseerd, zoals reeds beschreven in paragraaf 2.2.1.

3.4.4 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 de volgende vier typen welstandsregimes onderscheiden:

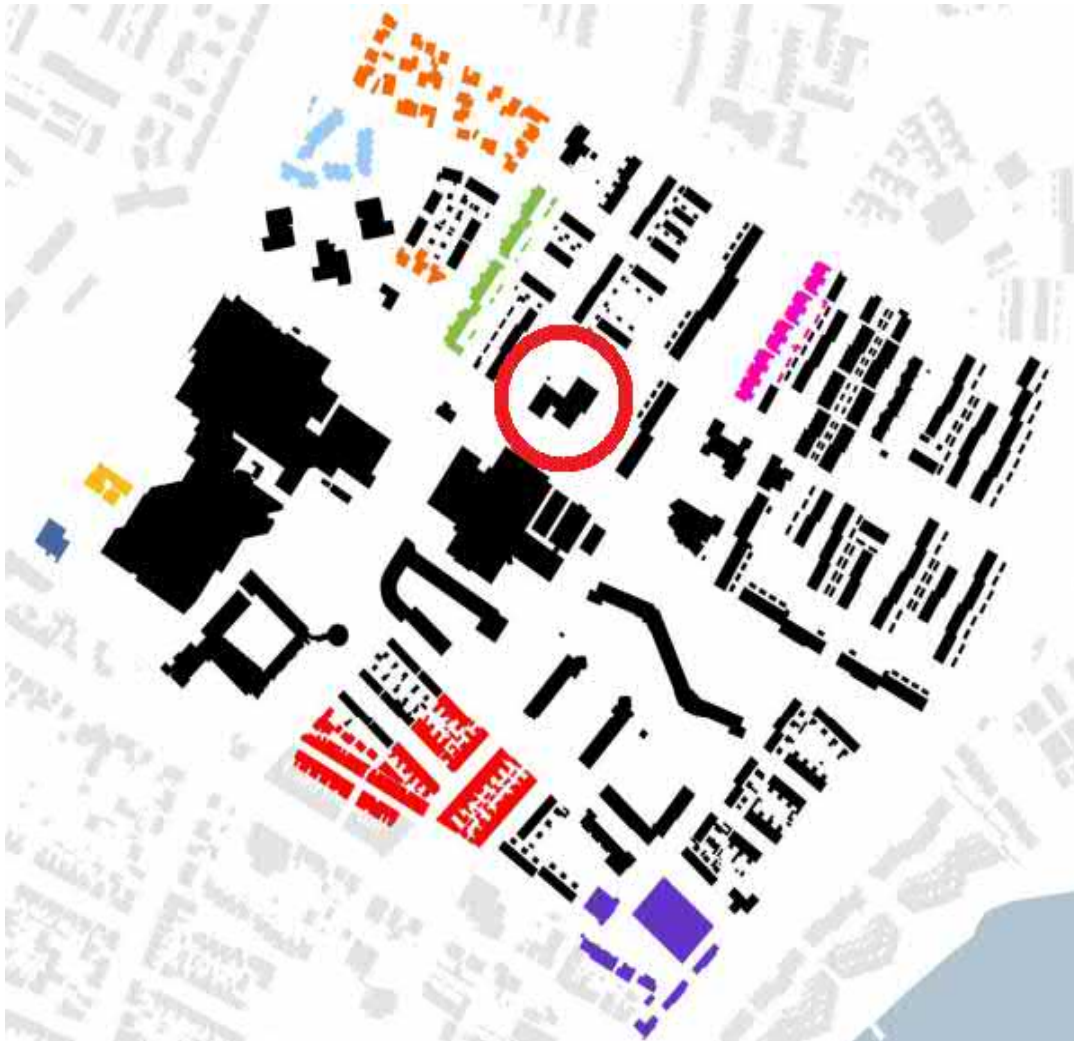
- regulier versoepeld (uitsluitend de objectgerichte welstandscriteria), zwarte gebieden;
- regulier (gebiedsgerichte criteria), gekleurde gebieden;
- bijzonder (gebiedsgerichte criteria), rode gebieden;
- welstandsvrij (geen criteria), zwart-wit gearceerde gebieden.

De toetsing aan redelijke eisen van welstand wordt in eerste instantie ambtelijk gedaan. Op de gebiedskaarten is aangegeven welk welstandsregime waar van toepassing is. Wanneer het plan is gelegen in een gebied met een bijzonder welstandsregime (roodgekleurd) wordt het plan direct voorgelegd aan de welstandscommissie. Wanneer het plan is gelegen in een gebied met een regulier versoepeld regime wordt het plan ambtelijk getoetst aan de objectgerichte welstandscriteria. Aan- of uitbouwen die niet voldoen aan deze criteria worden voorgelegd aan de welstandscommissie, alle overige bouwwerken dienen te worden aangepast en worden niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

Wanneer het plan is gelegen in een regulier welstandsregime en het plan met een ruimtelijk model in de nota is opgenomen, wordt er alleen ambtelijk getoetst aan de gebiedsgerichte welstandscriteria. Wanneer het bouwplan niet voldoet en redelijkerwijs wel kan voldoen aan deze criteria, dient het plan te worden aangepast en wordt het niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

Wanneer er sprake is van een plan met een bijzondere kwaliteit of van een nieuwe ontwikkeling waarbij de gebieds- en objectgerichte criteria niet toereikend of ambtelijk toetsbaar zijn wordt het plan altijd voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie toetst dergelijke plannen aan de gebiedsgerichte criteria en, wanneer deze niet toereikend zijn, aan de algemene welstandscriteria.

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 van substantiële omvang, zijn de objectgerichte criteria niet toereikend. Daarom is het bouwplan op 24 maart 2021 voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft het bouwplan op hoofdlijnen in principe akkoord bevonden.



Afbeelding 19. Gebiedskaart Walburg uit de Welstandsnota Zijndrecht 2013, met het plangebied rood omcirkeld.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Bij wijziging van een bestemming dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat als Bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.

Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analysesresultaten) wordt geconcludeerd dat:

- de bovengrond van de locatie (met uitzondering van het verwaarloosbaar laag aangetoonde gehalte aan asbest ter plaatse van boring 05 en 06) van 0,0 tot 0,6 m.-mv. niet verontreinigd is;
- het oude voormalige maaiveld ten hoogste zeer licht verontreinigd is met kwik, lood en diverse bestrijdingsmiddelen;
- de ondergrond van de locatie niet verontreinigd is;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium;
- de aangetoonde gehalten aan PFOA in grondwater ruimschoots beneden de risicogrenzen liggen.

Gelet op de resultaten van het onderzoek zijn er ten aanzien van de bodemkwaliteit van het onderzoeksterrein geen belemmeringen voor realisatie van de voorgenomen nieuwbouw. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het onderzoek geen partijkering betreft als bedoeld in het Besluit Bodemkwaliteit. Voor toepassing elders van bij werkzaamheden eventueel vrijkomende grond kunnen aanvullende kwaliteitsgegevens worden geëist.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde toekomstige invulling van het plangebied.

4.1.2 Geluid

Aangezien sprake is van de realisatie van een geluidgevoelige functie binnen de onderzoekszone van omliggende wegen, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als Bijlage 4 bij deze toelichting te raadplegen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

Wet geluidhinder

De geluidbelastingen inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder vanwege wegverkeer op de Beneluxlaan bedragen tot maximaal 56 dB op de maatgevende zuidgevels van het appartementencomplex. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder overschreden. Vanwege de overige wegen bedragen de geluidbelastingen niet meer dan 48 dB. Om het woningbouwplan mogelijk te maken dienen hogere waarden vastgesteld te worden.

Het appartementencomplex kan voldoen aan de in het gemeentelijk geluidbeleid opgenomen aspecten ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening. Aan de noordzijde van het hoofdgebouw wordt een geluidluwe buitenruimte gerealiseerd, die als voorwaardelijke verplichting in de regels is verankerd.

Goede ruimtelijke ordening (30 km/uur wegen)

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de 30 km/uur-wegen bedraagt minder dan de voorkeurswaarde van 48 dB (voor vergelijkbare 50 km/uur-wegen). Deze geluidbelasting wordt als acceptabel beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor deze wegen kan/hoeft geen hogere waarde aangevraagd te worden. Wel zijn deze in het kader van de vereiste gevelwering conform het Bouwbesluit 2012 meegenomen in de cumulatieberekeningen.

De gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt ten hoogste 61 dB.

Geluidbelasting bestaande woningen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van bestaande woningen met maximaal 0,9 dB toeneemt. Er kan kortom gesteld worden dat de ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare toename van de geluidbelasting op bestaande woningen.

Conclusie

Met inachtneming van bovengenoemde aandachtspunten en op voorwaarde dat er een hogere grenswaarde verleend wordt, gelden er voor het bestemmingsplan vanuit wegverkeerslawaaï geen belemmeringen.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c. een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het Besluit NIBM

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 52 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Voor de maximaal 200 m² aan overige functies geldt dat deze een beperkte verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben (zie paragraaf 4.7). Hierbij dient nog te worden opgemerkt dat de verkeersaantrekkende werking van de voormalige kantoorfunctie komt te vervallen. Zoals blijkt uit paragraaf 4.7 is op basis van de berekende verkeersgeneratie van de huidige situatie in vergelijking met de toekomstige situatie zelfs sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Het project als geheel draagt daarmee niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. De luchtkwaliteit wordt in Nederland gemonitord door middel van het NSL. Volgens de monitoringstool uit het NSL bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse minder dan 35 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} µg/m³ minder dan 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ minder dan 35 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. De luchtkwaliteit ter plaatse is in de huidige situatie daarom voldoende voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen.

4.1.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Woningen vormen geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat in de toekomstige woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig met een bepaalde richtafstand tot milieugevoelige objecten zoals woningen. Het betreft een tankstations zonder LPG-voorzieningen aan de zuidwestzijde van het plangebied, de Walburghal (sporthal) aan de overzijde van de Beneluxlaan en de bibliotheek Zwiindrecht Walburg en het Walburg College, eveneens aan de overzijde van de Beneluxlaan. Voor al deze functies geldt dat sprake is van functies van maximaal milieucategorie 2, waarvoor binnen het gebiedstype 'rustige woonwijk' op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter geldt ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Aangezien de bestemmingsgrens van de genoemde functies op meer dan 30 meter van de toekomstige woningen ligt, bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat in dit geval, gelet op de diversiteit aan functies in de directe omgeving en de ligging aan een drukke doorgaande weg als de Beneluxlaan, beargumenteerd kan worden dat sprake is van een gemengd gebied. Binnen het gebiedstype 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden in principe met één stap worden verlaagd. Dat betekent dat in het voorliggende geval sprake is van een richtafstand van 10 meter voor inrichtingen van milieucategorie 2.

Tot slot wordt in het appartementengebouw op de begane grond maximaal 200 m² bvo aan voorzieningen toegestaan die ook voor omwonenden toegankelijk kunnen worden gemaakt. Het betreft hierbij bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoorvoorzieningen. Gelet op de aard en omvang is hierbij sprake van functies van milieucategorie 1, die zeker in een gemengd gebied inpasbaar worden geacht nabij woningen. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Gelet op de afstand tussen de beoogde woningen en de inrichtingen in de omgeving, kan binnen de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd in relatie tot de ligging ten opzichte van omliggende inrichtingen. Daarnaast worden omliggende inrichtingen niet in hun functioneren beperkt door de realisatie van de woningen binnen het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieueffectrapportage

Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, dient in een vroeg stadium te worden beoordeeld of de toekomstige activiteiten mogelijk significante effecten hebben op milieu, natuur of landschap. Een eerste stap in dit proces is een beoordeling of het planvoornemen voldoet aan de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. zijn in de onderdelen C en D van de bijlagen beoordelingsdrempels opgenomen, op grond waarvan bepaald kan worden of voor een bepaalde ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een m.e.r.-procedure uitgevoerd dient te worden. Deze drempels zijn indicatief. Dit houdt in dat het niet vanzelfsprekend is dat wanneer een ontwikkeling beneden deze drempelwaarden blijft, er geen m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst, maar welke beneden de drempelwaarden blijft, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Uit deze toets zijn twee conclusies mogelijk:

- Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig, want belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

- Er is een m.e.r.-beoordeling dan wel direct een m.e.r. noodzakelijk, aangezien belangrijke negatieve milieugevolgen niet vallen uit te sluiten.

In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten natuurlijk van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende te allen tijde te worden meegewogen:

- Het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- Het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- De waarschijnlijkheid van het effect;
- De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

De ontwikkeling van een woningbouwlocatie is in het Besluit m.e.r. niet opgenomen in onderdeel C, maar wel in onderdeel D onder categorie D11.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." waarvoor de volgende drempelwaarden zijn opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat het planvoornemen ruim beneden de drempelwaarden valt, kan worden volstaan met een vormvrije-m.e.r.-beoordeling.

Naast het Besluit m.e.r. wordt ook de Wet natuurbescherming als afwegingskader gehanteerd. Indien er namelijk sprake is van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied, geldt een planm.e.r.-plicht. Bij de herontwikkeling van de planlocatie zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet aan de orde. Er is geen planm.e.r.-plicht.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

Hoewel geen planm.e.r.-plicht geldt, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Op basis van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst van het verzoek hiertoe van de initiatiefnemer een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.700 m² en er is sprake van maximaal 52 appartementen met op de begane grond daaraan ondergeschikte gemeenschappelijke ruimten. Gelet hierop worden de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden, zodat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden uitgevoerd. Dit besluit kan worden genomen op basis van deze paragraaf.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor de voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in dit hoofdstuk, blijkt dat het plan slechts beperkte milieueffecten heeft.

Kenmerken van het plan

Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Het betreft de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie waarbij een voormalig kantoorpand wordt gesloopt en wordt vervangen door een nieuw hoogwaardig appartementengebouw. Het initiatief heeft niet de omvang van een project, zoals opgenomen op de D-lijst.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Nee
Productie afvalstoffen	Nee
Verontreiniging en hinder	Beperkt. Het terrein en de directe omgeving voorzien in de benodigde parkeerruimte en ontsluiting. De voorheen aanwezig bebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse wordt een nieuw appartementengebouw gerealiseerd. Verontreiniging en hinder, los van de reguliere hinder tijdens bouwwerkzaamheden, is niet voorzien. Één en ander wordt nader onderbouwd door de uitgevoerde onderzoeken in het kader van dit bestemmingsplan.
Risico voor ongevallen	Nee
<i>Plaats van de projecten</i>	
Bestaand grondgebruik	De locatie betreft een voormalige kantoorlocatie. Het kantoorpand is in de huidige situatie (vrijwel) leegstaand en wordt gesloopt.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.

Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het plan naar verwachting zonder significant negatieve effecten op beschermde flora en fauna kan worden uitgevoerd. Uitzondering hierop vormt het feit dat een nader onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen dient te worden uitgevoerd. Mocht sprake zijn van de aanwezigheid van vleermuizen, dan worden hiertoe passende mitigerende maatregelen genomen en zal een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

Ten behoeve van verkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd waarbij naar voren is gekomen dat vanuit het aspect verkeerslawaaï geen onoverkomelijke belemmeringen bestaan.

Voor de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Er is geen sprake van noemenswaardige landschappelijke waarden die als gevolg van de ontwikkeling worden aangetast.

De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toenemende parkeerdruk op het openbaar gebied omdat voldoende parkeerruimte gerealiseerd wordt.

Vanuit externe veiligheid zijn geen onoverkomelijke belemmeringen naar voren gekomen.

Kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Tabel: vormvrije m.e.r.-beoordeling

Conclusie

De functiewijziging die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot significante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.2 Externe veiligheid

Algemeen

Woningen zijn volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kwetsbare objecten. Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object, dienen de risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De normen en regelingen hiervoor staan beschreven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de

Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

Risiconormen

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De hoogte van het GR representeert de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

Handleiding Risicoanalyse Transport (HART)

In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is aangegeven dat een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico aan de orde is indien een plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van de stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied. De ligging van het invloedsgebied per modaliteit is in navolgende tabel weergegeven.

Stofcategorie		Invloedsgebied 1% letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1 – Brandbare vloeistof			45	35
LF2 – Brandbare vloeistof	C3 – Zeer brandbare vloeistof	35	45	35
LT1 – Toxische vloeistof	D3 – Toxische vloeistof	375	730	600
LT2 – Toxisch vloeistof			880	880
LT3 – Toxische vloeistof	D4 – Zeer toxische vloeistof	>4.000	>4.000	n.v.t.
LT4 – Toxische vloeistof			40	n.v.t.
GF1 – Brandbaar gas			n.v.t.	n.v.t.
GF2 – Brandbaar gas			40	65
GF3 – Brandbaar gas	A – Brandbaar gas	460	355	90
GT2 – Toxisch gas			245	n.v.t.
GT3 – Toxisch gas	B2 – Toxisch gas	995	560	1.070
GT4 – Toxisch gas	B3 – Zeer toxisch gas	>4.000	>4.000	n.v.t.
GT5 – Toxisch gas	B3 – Zeer toxisch gas	>4.000	>4.000	n.v.t.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet worden bekeken of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Transport over het water

Het plangebied bevindt zich op een afstand van meer dan 500 meter van de vaarwegroute 'Corridor Rotterdam - Duitsland' (Oude Maas), waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van de Regeling Basisnet heeft de vaarweg geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . In het bestemmingsplan 'Walburg' is aangegeven dat de maximale 1% letaliteitsgrens 800 meter bedraagt. Deze afstand is van toepassing voor het falen van een ammoniaktank. Het plangebied ligt daarmee binnen de 1% letaliteitsgrens. Dit betekent dat invulling dient te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Transport over de weg

Op circa 1.500 meter ten zuiden van het plangebied ligt de rijksweg A16 en op circa 3.300 meter ten noorden van het plangebied ligt de rijksweg A15. Over beide wegen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze transportroutes. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied voor het vervoer van toxische vloeistoffen en toxische gassen. Hiervoor geldt een

invloedsgebied van meer dan 4.000 meter. Dit betekent dat invulling dient te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Transport over het spoor

Het plangebied bevindt zich op 1.250 meter van de spoorlijn Zwijndrecht - Dordrecht (spoortrajectnummer 35A.1). Op basis van de afstand vormen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en het PAG geen belemmering voor de planontwikkeling. Op basis van de risicokaart geldt een PR 10^{-8} contour van 1.226 meter. Buiten deze contour wordt geen rekenkundige invloed meer uitgeoefend op het groepsrisico.

Gelet op het feit dat over het spoortraject toxische gassen worden vervoerd, waarvoor het invloedsgebied meer dan 4.000 meter kan bedragen, dienen de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn (toxisch scenario) wel meegenomen te worden in een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Buisleidingen

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het plangebied kunnen overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen is het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen - Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen' (geactualiseerde versie 2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 5.1 1%-letaliteitsgrens bij hogedrukaardgastransportleidingen blijkt dat de grootst mogelijke 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt. Voor plannen op méér dan 580 meter afstand van een buisleiding kan dan ook worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan. Het uitvoeren van een berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico is dan niet aan de orde.

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat binnen een afstand van 580 meter rondom het plangebied geen buisleidingen in z'n algemeenheid en hogedruk aardgasleidingen in het bijzonder aanwezig zijn.

Het aspect transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen levert kortom geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Verantwoording groepsrisico

Op basis van de inventarisatie zoals opgenomen in deze paragraaf, ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van (spoor)wegen, in het kader waarvan invulling dient te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico. Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt, dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de transportroutes over de Oude Maas ligt, kan op basis van artikel 8, lid 1, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt op basis van artikel 7 van het Bevt in dat ingegaan dient te worden op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg (bestrijdbaarheid), en
- b. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).

In de navolgende tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven.

Aspect	Verantwoording
--------	----------------

De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de (spoor)wegen zijn gelet op de tussenliggende afstand uitsluitend risico's in verband met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario) relevant. De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid)	Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het maatgevende scenario in dit geval), biedt 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwingen AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Advies veiligheidsregio

In het kader van de verantwoording van het groepsrisico is de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid om advies gevraagd. Voor meer informatie over het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wordt verwezen naar paragraaf 6.2.2 van deze toelichting.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

In het kader van de Watertoets dient een bestemmingsplan een waterparagraaf te bevatten waarin wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met water. Allereerst wordt kort ingegaan op de beleidskaders en vervolgens op de wijze waarop binnen het plangebied wordt omgegaan met water.

Beleid

Het beleid ten aanzien van water is op rijksniveau onder meer vastgelegd in de Waterwet, het Nationaal Waterplan 2016-2021, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de publicatie Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water. Belangrijke doelen en taken zijn het teveel of tekort aan water aanpakken en het verbeteren van de waterkwaliteit. Op hoofdlijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Op provinciaal en regionaal niveau is het beleid ten aanzien van water vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening en het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 en in het Waterbeheersplan Waterschap Hollandse Delta 2016-2021. In deze beleidsdocumenten zijn de algemene uitgangspunten zoals opgenomen in het rijksbeleid nader uitgewerkt.

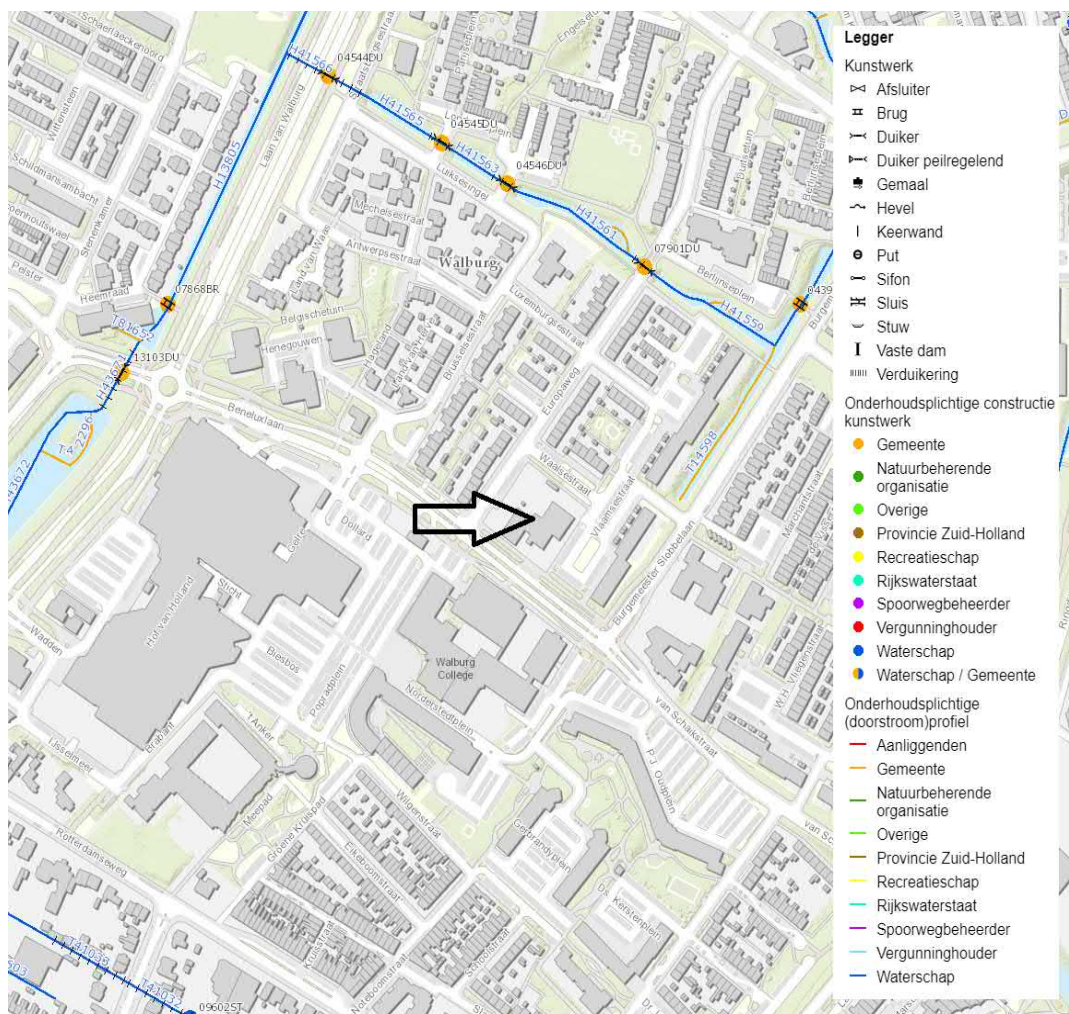
Het plangebied ligt op basis van bovengenoemd provinciaal beleid binnen een boringsvrije zone. Binnen deze zone gelden nadere regels die toezien op bescherming van de beschermende kleilaag in de bodem ter bescherming van de drinkwaterwinning. Hiermee dient bij de verdere uitwerking rekening te worden gehouden.



Afbeelding 20. Weergave kaart Strategisch zoet grondwater (indicatief) van de provincie Zuid-Holland, met het plangebied aangeduid middels een zwarte pijl.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van oppervlaktewater waarbij met de ontwikkelingen binnen het plangebied rekening dient te worden gehouden, zoals ook is te zien op de navolgende uitsnede van de leggerkaart van het Waterschap Hollandse Delta. Er gelden vanuit dit kader kortom geen beperkingen voor het plangebied.

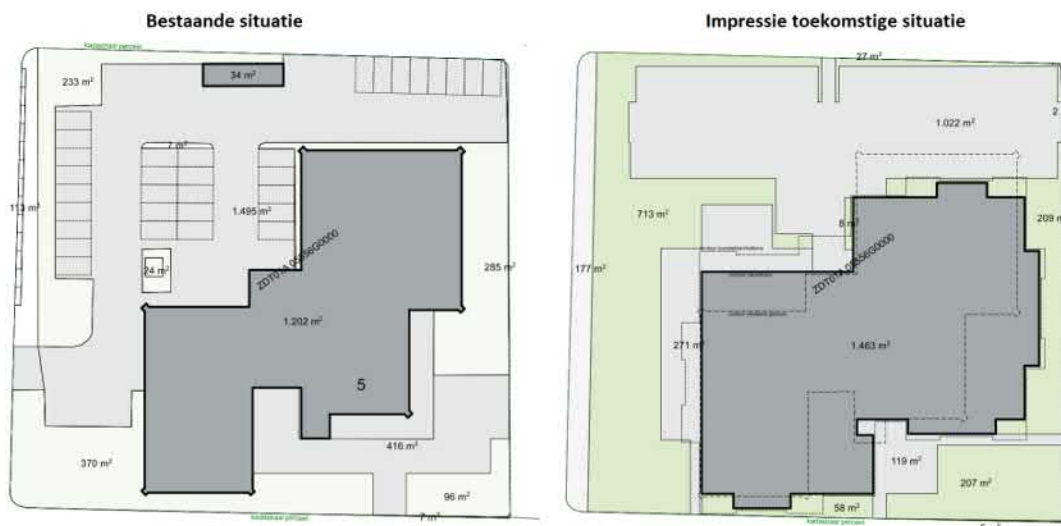


Afbeelding 21. Uitsnede leggerkaart Waterschap Hollandse Delta, met het plangebied aangeduid middels een zwarte pijl.

Hemelwater

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Voor hemelwater afkomstig van de daken en verhardingen geldt dat dit gescheiden wordt van het huishoudelijke afvalwater en in principe ter plaatse wordt geïnfiltreerd.

Ten aanzien van de omgang met hemelwater dient verder te worden opgemerkt dat het plangebied in de huidige situatie reeds voor een belangrijk deel verhard is. In vergelijking met de bestaande situatie vindt een afname van de hoeveelheid oppervlakteverharding plaats ten gunste van groenvoorzieningen. Op basis van een vergelijking tussen de bestaande en toekomstige situatie, waarvan navolgend een impressie is opgenomen, is op het perceel sprake van een afname van de hoeveelheid oppervlakteverharding (bebouwing + verharding) en toename van de hoeveelheid groenvoorzieningen van circa 207 m².



Oppervlakten bestaande situatie
gerekend tot kadastrale grens:

Oppervlakte perceel: 4.280 m²

Oppervlakten:

Kantoor = 1.202 m²
Berging = 34 m²

Verharding = 2.031 m²

Groen = 1.015 m²

Oppervlakten bestaande situatie
gerekend tot kadastrale grens:

Oppervlakte perceel: 4.280 m²

Oppervlakten:

Woongebouw = 1.463 m²

Verharding = 1.596 m²

Groen = 1.222 m²

Afbeelding 22. Vergelijking hoeveelheid oppervlakteverharding en groen bestaande en toekomstige situatie.

Verder dient te worden opgemerkt dat dit bestemmingsplan slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder vormgegeven kan worden. De exacte wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, wordt nader uitgewerkt in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag.

Afvalwater

Voor de afvoer van het vuilwater wordt aangesloten op de reeds bestaande riolering.

Conclusie

Vanuit het aspect water wordt de ontwikkeling inpasbaar geacht.

4.4 Archeologie

Op grond van de archeologische beleidsadvieskaart geldt voor het plangebied een lage verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan is deze verwachtingswaarde vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Binnen deze dubbelbestemming is opgenomen dat voor bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en bouwwerk die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heikwerkzaamheden kunnen worden geplaatst, geen onderzoeksplicht geldt.

In het voorliggende geval wordt de bebouwing voor een belangrijk deel gerealiseerd ter hoogte van de bestaande bebouwing. Hierdoor is de bodem ter plaatse van de beoogde nieuwbouw reeds voor een groot deel verstoord. Gelet hierop worden de ondergrenzen voor onderzoek niet overschreden en is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Op deze wijze blijven mogelijk aanwezige archeologische waarden in voldoende mate geborgd.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat de mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, niet kan worden uitgesloten. Conform paragraaf 5.4, 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet geldt dan ook de verplichting om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan wordt vermoed dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, is het verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente Zwijndrecht.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen.

4.5 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle elementen waarop met de beoogde ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale gebiedsbescherming is vastgelegd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Het Natuurnetwerk Zuid-Holland, als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, is onderverdeeld in 'bestaande en nieuwe natuur', 'ecologische verbindingen', 'blijvend agrarisch gebied binnen Natura2000-gebied', 'waternatuurgebied' en 'grote wateren en de Noordzee'. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art.1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.6.2 Toetsing

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de natuurwetgeving kan worden uitgevoerd, is een verkennend flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als Bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen onderzoeksrapportage.

Beschermde soorten

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Wet natuurbescherming blijkt dat bij het slopen van het kantoorpand en het realiseren van een appartementencomplex mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op broedvogels en vleermuizen. Daarbij kan aanwezigheid van algemeen voorkomende muizensoorten en egel binnen het onderzoeksgebied niet worden uitgesloten. Voor overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht. Onderstaand wordt dit per soortgroep nader toegelicht.

Broedvogels - rekening houden met broedseizoen bij werkzaamheden

Binnen het onderzoeksgebied zijn ten tijde van het veldonderzoek geen jaarrond beschermde nesten van vogelsoorten met vaste rust- en/of verblijfplaatsen en/of nesten van algemene broedvogels aanwezig.

Hoogstwaarschijnlijk komen soorten als de merel, roodborst en heggemus wel voor binnen het onderzoeksgebied en in de omgeving van het onderzoeksgebied. Van deze soorten is niet uit te sluiten dat zij tot broeden komen in de aanwezige struikbegroeiing rondom het kantoorpand. Het is verder niet uit te sluiten dat in de periode tot aan en tijdens de werkzaamheden, alsnog vogels gaan broeden in een van de aanwezige bomen binnen het onderzoeksgebied. Werkzaamheden tijdens het broedseizoen kunnen hiermee mogelijk leiden tot negatieve effecten op broedvogels, zoals het doden of verwonden van vogels (Wnb artikel 3.1.1.) of het vernielen van nesten of eieren (Wnb artikel 3.1.2.). Het is hiernaast tevens mogelijk dat als gevolg van de werkzaamheden vogels verstoord worden (Wnb artikel 3.1.4.).

In gebruik zijnde nesten zijn beschermd en mogen daarom niet worden vernield ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat nesten van vogels vernield en/of verstoord worden bij de werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied. Er dient derhalve gewerkt te worden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

Indien niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, kan middels een broedvogelschouw onderzocht worden of in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn in de bomen en/of het struweel die allen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden gelegen zijn. Indien nesten afwezig zijn kan het onderzoeksgebied vrijgegeven worden voor de werkzaamheden.

Vleermuizen - nader onderzoek

Negatieve effecten op gebouwbewonende vleermuizen binnen het onderzoeksgebied ten gevolge van de ingreep kunnen niet uitgesloten worden. Hiervoor is een nader onderzoek noodzakelijk.

Muizen (ware muizen, woel- en spitsmuizen) en egel - rekening houden met zorgplicht

Voor algemeen voorkomende muizensoorten en egel bieden de struiken rondom het kantoorgebouw binnen het onderzoeksgebied geschikt leefgebied. Algemeen voorkomende muizensoorten en egel zijn in de provinciale verordening van provincie Zuid-Holland vrijgesteld van ontheffing. Het doden van individuen van deze soorten blijft verboden, maar het vangen met als doel deze weer elders uit te zetten daarentegen is wel vrijgesteld van ontheffing. Door middel van zorgvuldig handelen (in het kader van de zorgplicht) tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan daarom een overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Dit houdt in dat aangetroffen individuen bij de (graaf)werkzaamheden verjaagd dienen te worden, of gevangen en vrijgelaten worden in aanliggend gebied, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Overige soortgroepen

Voor de volgende soortgroepen geldt dat bij de sloop van het kantoorgebouw en de realisatie van het appartementencomplex geen negatieve effecten verwacht worden: flora, overige grondgebonden zoogdieren (knaagdieren, marterachtigen, haasachtigen en overige zoogdieren), amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden - stikstofdepositieonderzoek

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat door stikstofdepositie (vermesting en verzuring) in de aanleg- en gebruiksfase negatieve effecten optreden op omliggende Natura 2000-gebieden. Hiertoe is daarom een aanvullend stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Voor de overige verstoringfactoren geldt dat hiervan geen negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende Natura 2000-gebieden.

Uit de uitgevoerde stikstofdepositieberekeningen ten behoeve van de gebruiksfase en de aanlegfase (incl. sloop) blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. De ontwikkeling zal geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabij gelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt. Het beschouwen van de referentiesituatie is daarmee ook niet noodzakelijk. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage die als Bijlage 6 bij deze toelichting is opgenomen.

Provinciale gebiedsbescherming - niet aan de orde

Het volledige onderzoeksgebied is gelegen buiten het Natuurnetwerk Zuid-Holland. Negatieve gevolgen zijn redelijkerwijze uitgesloten. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Daarnaast valt het onderzoeksgebied niet binnen of in de buurt van de gebieden aangewezen in de uitvoeringsagenda Rijke Groenblauwe Leefomgeving. Ook deze gebieden zullen bij de uitvoer van de plannen niet

worden aangetast.

Houtopstanden - niet aan de orde

Men is voornemens bij de ingreep slechts een beperkt aantal bomen te kappen. Voor het overige vinden hooguit snoeiwerkzaamheden plaats aan de aanwezige bomen. Gelet hierop, is artikel 4.2. Houtopstanden van de Wet natuurbescherming daarom niet van toepassing.

Indien er bomen gekapt worden, dient rekening gehouden te worden met de gemeentelijke verordening. Voor het kappen van bomen met een stamdiameter meer van 10 cm of meer, op 1.35 meter hoogte vanaf het maaiveld is een omgevingsvergunning nodig.

Conclusie

Het plan kan met inachtneming van bovengenoemde voorwaarden voor nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen, naar verwachting in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, met dien verstande dat ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten te allen tijde de algemene zorgplicht in acht dient te worden genomen.

4.7 Verkeer en infrastructuur

4.7.1 Verkeer

In het kader van de beoogde ontwikkeling is het van belang om een goed beeld te verkrijgen van de verkeerskundige inpasbaarheid. Een belangrijk onderdeel daarvan wordt gevormd door de uiteindelijke verkeersaantrekkende werking van een plan en de impact daarvan op het omliggende wegennet. Hierbij dient ook een vergelijking te worden gemaakt tussen de bestaande en toekomstige situatie.

Huidige functies

Voor het plangebied geldt dat in de huidige situatie sprake is van een kantoorpand van 2.731 m² bvo. In de toekomstige situatie is sprake van maximaal 52 wooneenheden en maximaal 200 m² aan voorzieningen op de begane grond.

Uitgaande van ligging in de zone 'schil centrum' en binnen 'sterk stedelijk' gebied, bedraagt de verkeersgeneratie van de kantoorfunctie (commerciële dienstverlening, kantoor met baliefunctie) op basis van de kengetallen van het CROW minimaal 7,7 en maximaal 9,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. Gemiddeld betekent dit 8,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Met een totale bruto vloeroppervlakte van 2.731 m² betekent dit een totale verkeersgeneratie van 240 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Toekomstige functies

Levensloopbestendige aanleunwoningen/serviceflats

Voor de maximaal 52 wooneenheden dient te worden opgemerkt dat sprake is van levensloopbestendige appartementen gericht op een specifieke doelgroep, namelijk senioren. Er worden aanvullende gemeenschappelijke voorzieningen gerealiseerd en alle toekomstige bewoners kunnen ook een zorg- en servicecontract afsluiten. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het afnemen van aanvullende zorg. Voor wat betreft de verkeersgeneratie wordt daarom aansluiting gezocht bij de categorie 'aanleunwoning en serviceflat'. Hiervoor geldt op basis van de kengetallen van het CROW in de zone 'schil centrum' en binnen sterk stedelijk gebied een verkeersgeneratie van minimaal 2,0 en maximaal 2,7 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. Gemiddeld betekent dit 2,35 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Met een totaal aantal woningen van 52 komt dit neer op een totale verkeersgeneratie van 122 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Hoewel in de regels is vastgelegd dat alle woningen dienen te worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen, geldt op basis van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbvRS) echter dat het niet is toegestaan om in een bestemmingsplan vast te leggen dat woningen specifiek bedoeld zijn voor de doelgroep senioren. Dit zou discriminerend zijn. Daarom is onderstaand volledigheidshalve ook de verkeersaantrekkende werking in beeld gebracht indien worstcase sprake zou zijn van koopappartementen in de midden en dure prijsklasse.

Levensloopbestendige koopappartementen, dure prijsklasse

Op basis van de kengetallen van het CROW zou, indien wordt uitgegaan van koopappartementen in de dure prijsklasse in de zone 'schil centrum' en binnen 'sterk stedelijk gebied', dit leiden tot een verkeersgeneratie van minimaal 6,4 en maximaal 7,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. Gemiddeld betekent dit 6,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. Met een totaal aantal woningen van 52 komt dit neer op een

totale verkeersgeneratie van 354 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Levensloopbestendige koopappartementen, middenklasse

Indien wordt uitgegaan van koopappartementen in de middenklasse zou dit in de zone 'schil centrum' en binnen 'sterk stedelijk gebied' een verkeersgeneratie tot gevolg hebben van minimaal 4,7 en maximaal 5,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. Gemiddeld betekent dit 5,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Met een totaal aantal woningen van 52 komt dit neer op een totale verkeersgeneratie van 265 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Gemeenschappelijke en aanvullende voorzieningen begane grond

Op de begane grond zijn enkele gemeenschappelijke aan de woonfunctie ondergeschikte ruimtes voorzien voor de bewoners. Deze ruimtes leiden niet tot een aanvullende verkeersaantrekkende werking.

Daarnaast is op de begane grond maximaal 200 m² bvo voorzien voor aanvullende voorzieningen. Hierbij wordt gedacht aan een combinatie van functies, in eerste instantie bedoeld ten behoeve van de bewoners van het complex. Vanuit de initiatiefnemer bestaat echter de uitdrukkelijke wens om deze functies ook toegankelijk te maken voor omwonenden. Hierbij valt te denken aan een medische praktijkruimte, een kleinschalige fysiotherapiepraktijk met één of twee behandelkamers, een beperkte fitnessruimte, een kantoorruimte met enkele flexplekken et cetera. Om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de uiteindelijke behoefte van bewoners en omwonenden, wordt de invulling van deze 200 m² zo flexibel mogelijk gehouden.

Om toch een inschatting te kunnen maken van de verkeersaantrekkende werking van de functies waarmee de maximaal 200 m² bvo kunnen worden ingevuld, wordt voor de berekening hiervan uitgegaan van een worstcase scenario, waarbij de volledige 200 m² bvo wordt ingevuld met een fitnessruimte. Op basis van de CROW-kengetallen bedraagt de verkeersgeneratie daarvan in de zone 'schil centrum' en binnen sterk stedelijk gebied minimaal 20,5 en maximaal 27,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal, per 100 m² bvo. Voor 200 m² bvo betekent dit een gemiddelde verkeersgeneratie van 48 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gelet op het feit dat de beoogde functies in eerste instantie gericht zijn op de bewoners van het complex zelf en daarnaast als service naar de omwonenden toe, zal de feitelijke verkeersaantrekkende werking naar alle waarschijnlijkheid lager liggen dan de nu indicatief berekende verkeersaantrekkende werking.

Totale verkeersaantrekkende werking (appartementen + aanvullende voorzieningen begane grond)

De totale (indicatieve) verkeersaantrekkende werking bedraagt daarmee in de toekomstige situatie 170 (122 + 48) motorvoertuigbewegingen per etmaal indien wordt uitgegaan van woningen in de categorie 'aanleunwoning, serviceflat'. Wanneer dit wordt vergeleken met de verkeersgeneratie van de voormalige kantoorfunctie, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een afname van de totale verkeersaantrekkende werking. Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt de ontwikkeling daarmee inpasbaar geacht. Er worden geen problemen verwacht ten aanzien van de afwikkeling van de verkeersbewegingen op het omliggende wegennet.

Indien wordt uitgegaan van woningen in de categorie 'koop, duur' bedraagt de totale (indicatieve) verkeersaantrekkende werking daarmee in de toekomstige situatie 402 (354 + 48) motorvoertuigbewegingen per etmaal. Wanneer dit wordt vergeleken met de verkeersgeneratie van de voormalige kantoorfunctie, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een toename van de totale verkeersaantrekkende werking van 162 (402 - 240) motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gelet op de aanwezige infrastructuur wordt ook met deze toename, de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar geacht. Er worden geen problemen verwacht ten aanzien van de afwikkeling van de verkeersbewegingen op het omliggende wegennet.

Voor wat betreft de Europaweg, Vlaamsestraat, Waalsestraat en Kempenstraat geldt dat sprake is van erftoegangswegen, waaraan gelet op het profiel doorgaans een capaciteit van maximaal circa 4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal kan worden toegerekend. Van dergelijke intensiteiten is in de huidige situatie en ook in de toekomstige situatie bij lange na geen sprake.

Voor wat betreft de gebiedsontsluitingswegen Beneluxlaan en Burgemeester Slobbelaan, geldt dat op grond van de gegevens uit de Regionale VerkeersMilieuKaart (zie ook het akoestisch onderzoek in Bijlage 4), dat globaal genomen sprake is van intensiteiten tussen circa 3.000 en 5.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Aan dergelijke wegen kan een veel hogere maximale capaciteit worden toegerekend dan aan erftoegangswegen. De beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, indien worstcase wordt uitgegaan van koopappartementen in de prijsklasse duur, kan kortom zonder problemen op deze wegen worden afgewikkeld.

Indien wordt uitgegaan van woningen in de categorie 'koop, midden' bedraagt de totale (indicatieve) verkeersaantrekkende werking daarmee in de toekomstige situatie 313 (265 + 48) motorvoertuigbewegingen per

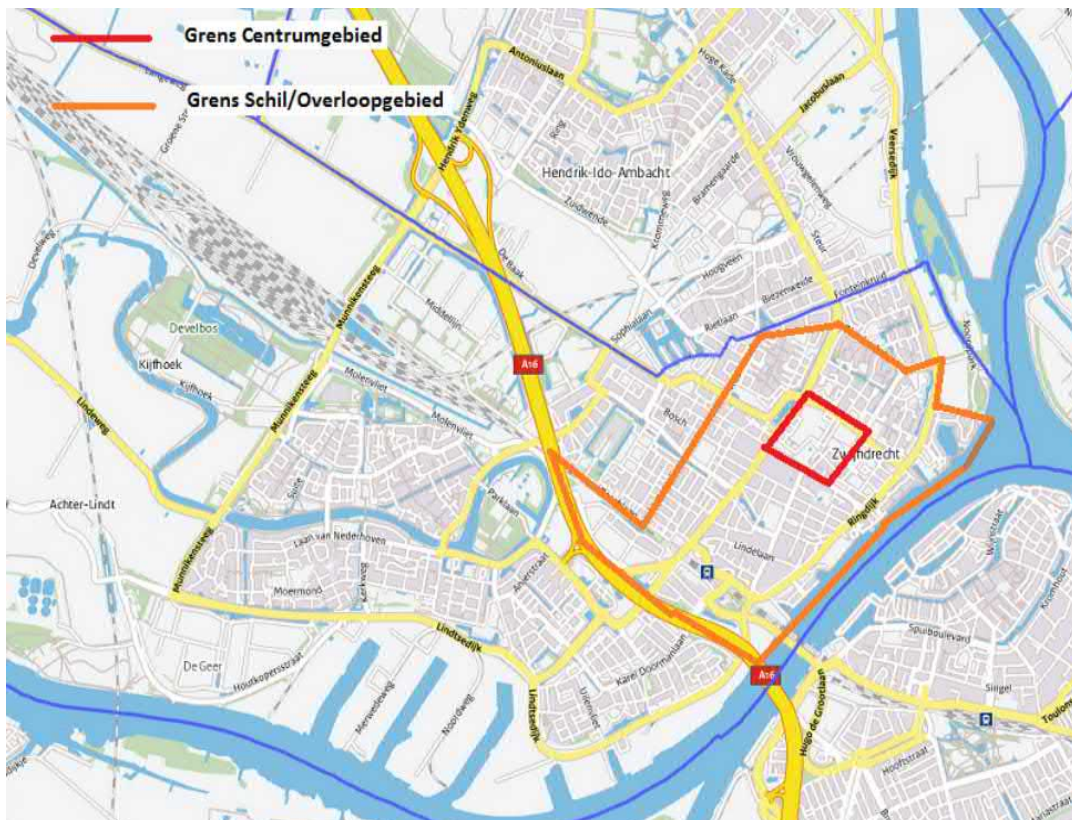
etmaal. Wanneer dit wordt vergeleken met de verkeersgeneratie van de voormalige kantoorfunctie, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een toename van de totale verkeersaantrekkende werking van 73 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gelet op de aanwezige infrastructuur wordt de ontwikkeling, ook met deze toename, die minder hoog is dan bij koopappartementen in de dure prijsklasse, vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar geacht. Er worden geen problemen verwacht ten aanzien van de afwikkeling van de verkeersbewegingen op het omliggende wegennet.

Volledigheidshalve dient hierbij uitdrukkelijk te worden opgemerkt dat uitsluitend levensloopbestendige appartementen zijn toegestaan, waarbij bewoners een zorg- en servicecontract kunnen afsluiten. Omdat het op basis van vaste jurisprudentie betreffende discriminatie echter niet is toegestaan om vast te leggen dat woningen uitsluitend door de doelgroep senioren bewoond mogen worden, is worstcase ook de verkeersaantrekkende werking voor appartementen in de klasse 'koop, duur' en 'koop, midden' in beeld gebracht en aangetoond dat de ontwikkeling ook op basis van dergelijke appartementen inpasbaar wordt gedacht. In de praktijk zal van een dergelijke verkeersaantrekkende werking echter geen sprake zijn.

4.7.2 Parkeren

Binnen het plangebied worden in totaal 52 levensloopbestendige appartementen mogelijk gemaakt. Daarnaast is op de begane grond zoals aangegeven, voorzien in maximaal 200 m² bvo aan voorzieningen die niet alleen voor de bewoners zelf, maar ook voor omwonenden beschikbaar worden gesteld. Met deze voorzieningen dient daarom bij de bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening te worden gehouden.

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen zoekt de gemeente Zwijndrecht aansluiting bij de actuele parkeercijfers van het CROW. Voor wat betreft de ligging van het plangebied wordt aansluiting gezocht bij het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2016-2030 (GVVP) van de gemeente Zwijndrecht, zoals vastgesteld in juni 2016. Hierin valt het plangebied binnen de zone 'grens schil/ overloopgebied', zoals te zien op de navolgende afbeelding. Daarnaast ligt het plangebied qua stedelijkheidsgraad in sterk stedelijk gebied.



Afbeelding 23. Gebiedsindeling zoals gehanteerd in het GVVP.

Levensloopbestendige aanleunwoningen/serviceflats

Aangezien sprake is van levensloopbestendige appartementen gericht op een specifieke doelgroep (senioren), met aanvullende gemeenschappelijke voorzieningen en de mogelijkheid tot het afnemen van aanvullende zorg, kan voor wat betreft de parkeernorm aansluiting worden gezocht bij de categorie 'aanleunwoning en serviceflat'. Uitgaande

van deze woningcategorie in de zone 'schil centrum' en binnen sterk stedelijk gebied, bedraagt de parkeernorm minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van het gemiddelde betekent dit voor 52 appartementen een totaal van 55 parkeerplaatsen (gemiddeld 1,05 parkeerplaatsen per woning x 52 woningen = 54,6 parkeerplaatsen). Een deel van deze parkeerplaatsen dient te worden uitgevoerd als mindervalide parkeerplaats (miva-parkeerplaats), gesitueerd binnen 10 à 20 meter van de hoofdingang van het appartementengebouw. Hieraan wordt bij de uitwerking in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag invulling gegeven.

Levensloopbestendige koopappartementen, dure prijsklasse

Indien worstcase zou worden uitgegaan van koopappartementen in de dure prijsklasse, geldt op basis van de kengetallen van het CROW in de zone 'schil centrum' en binnen sterk stedelijk gebied een parkeernorm van minimaal 1,2 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van het gemiddelde betekent dit voor 52 appartementen een totaal van 83 parkeerplaatsen (gemiddeld 1,6 parkeerplaatsen per woning x 52 woningen = 83,2 parkeerplaatsen).

Levensloopbestendige koopappartementen, middenklasse

Indien wordt uitgegaan van koopappartementen in de middenklasse, geldt in de zone 'schil centrum' en binnen 'sterk stedelijk gebied' op basis van de kengetallen van het CROW een parkeernorm van minimaal 1,1 en maximaal 1,9 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van het gemiddelde betekent dit voor 52 appartementen een totaal van 78 parkeerplaatsen (gemiddeld 1,5 parkeerplaatsen per woning x 52 woningen = 78 parkeerplaatsen).

Gemeenschappelijke en aanvullende voorzieningen begane grond

Op de begane grond zijn enkele gemeenschappelijke aan de woonfunctie ondergeschikte ruimtes voorzien voor de bewoners. Deze ruimtes leiden niet tot een aanvullende parkeerbehoefte.

Voor de maximaal 200 m² bvo aan voorzieningen op de begane grond geldt, wanneer bijvoorbeeld wordt uitgegaan van een situatie met een fitnessruimte in de zone 'schil centrum' en binnen sterk stedelijk gebied, een parkeernorm van minimaal 2,9 en maximaal 3,9 parkeerplaatsen per 100 m². Op basis van 200 m² zou dit met de gemiddelde parkeernorm neerkomen op 6,8 parkeerplaatsen (3,4 per 100 m² = 3,4 x 2).

Totale parkeerbehoefte (appartementen + aanvullende voorzieningen begane grond)

De totale parkeerbehoefte zou daarmee 61 parkeerplaatsen (54,6 + 6,8 = 61,4) bedragen indien wordt uitgegaan van de categorie 'aanleunwoning en serviceflat'.

Indien wordt uitgegaan van de categorie koopappartementen in de dure prijsklasse betekent dit een totale parkeerbehoefte van 90 parkeerplaatsen (83,2 + 6,8 = 90).

Indien wordt uitgegaan van de categorie koopappartementen in de middenklasse betekent dit een totale parkeerbehoefte van 85 parkeerplaatsen (78 + 6,8 = 84,8).

Op de situatietekening (zie afbeelding 5 in paragraaf 2.2.1) zijn in totaal 95 parkeerplaatsen ingetekend, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Volledigheidshalve dient uitdrukkelijk te worden opgemerkt dat uitsluitend levensloopbestendige appartementen zijn toegestaan, waarbij bewoners een zorg- en servicecontract kunnen afsluiten. Omdat het op basis van vaste jurisprudentie niet is toegestaan om vast te leggen dat woningen uitsluitend door de doelgroep senioren bewoond mogen worden, is ook de parkeerbehoefte voor appartementen in de klasse 'koop, duur' en 'koop, midden' in beeld gebracht. In de praktijk zal van een dergelijke parkeerbehoefte echter geen sprake zijn.

Met de gemeente is afgesproken dat de parkeerbehoefte dient te worden opgevangen binnen het plangebied en de direct aangrenzende openbare ruimte, waar ook in de huidige situatie reeds parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Binnen het plangebied en de directe omgeving is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien. De uiteindelijke toetsing vindt plaats in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag, waarbij zal worden getoetst aan de in de regels van dit bestemmingsplan verankerde parkeernormen van de gemeente Zwijndrecht, zoals opgenomen in paragraaf 5.3.3 van de regels.

Parkeerdrukmeting

Volledigheidshalve is in juni 2021 een parkeerdrukmeting uitgevoerd voor het plangebied en de directe omgeving. Uit deze parkeerdrukmeting blijkt dat in de huidige situatie ter hoogte van het plangebied en de omgeving geen sprake is van een onevenredig hoge parkeerdruk. De rapportage van de parkeerdrukmeting is als Bijlage 7 bij deze toelichting te raadplegen. In combinatie met het feit dat ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte, kan worden geconcludeerd dat parkeerproblemen als gevolg van de beoogde ontwikkelingen niet te verwachten zijn.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Walburg, locatie Beneluxlaan 5' bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de gewijzigde mogelijkheden binnen het plangebied. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Walburg'. Verder is gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

In paragraaf 5.3 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.2 Verbeelding

Bij de opzet van de verbeelding is de SVBP2012 als uitgangspunt gehanteerd. In de SVBP2012 zijn onder andere bestemmingscategorieën vastgelegd en zijn uniforme kleuren en aanduidingen beschreven.

De gronden behorend tot dit bestemmingsplan zijn op de verbeelding begrensd door de plangrens. De bestemmingen op de verbeelding zijn in de planregels voorzien van bouw- en gebruiksregels.

5.3 Regels

5.3.1 Algemene opbouw regels

De regels zijn conform de SVBP2012 opgebouwd uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de bestemmingen die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied van toepassing zijn dan wel aanduidingen die betrekking hebben op meer dan één bestemmingsvlak. In hoofdstuk 4 zijn de regels opgenomen waarmee het overgangsrecht wordt geregeld en is een artikel opgenomen waarin de formele naamgeving van het bestemmingsplan is vastgelegd.

5.3.2 Juridisch-planologische regeling plangebied

Onderstaand wordt achtereenvolgens ingegaan op de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de gronden rondom het appartementengebouw. Ter plaatse zijn groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken, water, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins en parkeervoorzieningen toegestaan. Verder zijn binnen deze bestemming terrassen en verhardingen ten behoeve van de woonfunctie toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is opgenomen voor de parkeerstrook aan de noordzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn onder meer wegen, straten, pleinen, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer toegestaan en tevens parkeer-, groen-, speelvoorzieningen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het beoogde appartementengebouw. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Op de verbeelding is de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen, waarmee de geleding van de bebouwing in hoogte is vastgelegd. Het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 52 en uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan. Tevens is in de regels vastgelegd dat uitsluitend levensloopbestendige woningen zijn toegestaan. In de begrippen is hiertoe de volgende definitie opgenomen: *'Een woning die geschikt is voor bewoning in de verschillende stadia van de huishoudensontwikkeling, met op het niveau waarop de entree van de woning zich bevindt, in ieder geval alle primaire leefruimten (woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer en toilet), waarbij deze primaire leefruimten ook*

drempelvrij toegankelijk zijn.'

Ten behoeve van de te realiseren geluidluwe buitenruimte is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidluwe buitenruimte' opgenomen. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan het gebruik van woningen uitsluitend is toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidluwe buitenruimte' een geluidluwe buitenruimte met een oppervlakte van minimaal 56 m² is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

In de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeentes verplicht zijn om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Gelet hierop kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Tevens is een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente, waarin is vastgelegd dat eventuele planschade als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling voor rekening van initiatiefnemer komt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

Vooruitlopend op het gedachtegoed van de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 in werking treedt, heeft de initiatiefnemer reeds een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving. Het verslag hiervan is aan de gemeente overhandigd. Vanuit privacyoverwegingen (Algemene verordening gegevensbescherming) wordt dit verslag niet opgenomen in het bestemmingsplan. Gelet op de gevoerde omgevingsdialoog wordt de inspraakprocedure overgeslagen en wordt het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd.

6.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorgelegd aan de betrokken instanties. Naar aanleiding hiervan zijn gedurende de overlegtermijn van 15 februari 2021 tot en met 15 maart 2021 reacties ontvangen van:

- a. Provincie Zuid-Holland;
- b. Oasen Drinkwaterbedrijf;
- c. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.

Onderstaand zijn de reacties en (voor zover van toepassing) het gemeentelijk standpunt ten aanzien hiervan kort samengevat. De volledige vooroverlegreacties zijn als Bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

Reactie provincie Zuid-Holland

Uit het door de gemeente ingevulde E-formulier voor het aanbieden van ruimtelijke plannen bij de provincie Zuid-Holland is gebleken dat het bestemmingsplan niet hoeft te worden toegezonden. Op basis hiervan kan kortom worden geconcludeerd dat er vanuit de provincie Zuid-Holland geen bezwaren zijn tegen het plan.

Reactie Oasen Drinkwater

Oasen drinkwaterbedrijf geeft aan dat het op prijs wordt gesteld dat de ligging in een milieubeschermingsgebied als aandachtspunt is meegenomen in de plannen. Verder is nadere informatie toegestuurd over het milieubeschermingsgebied, met inbegrip van een document waarin voorschriften zijn opgenomen voor het werken in een milieubeschermingsgebied.

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen en de informatie is gedeeld met de initiatiefnemer in het kader van de verdere uitwerking van de plannen.

Reactie Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.1.24 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."*

Omdat het om levensloopbestendige woningen, met name gericht op senioren gaat, wordt verder aangegeven dat het handig om na te denken over een goede en veilige ruimte t.a.v. scootmobielen en het opladen hiervan. Hiertoe is ter advies een werkdocument meegestuurd met enkele aandachtspunten in relatie tot het plaatsen van scootmobielen in verkeersruimten.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

De VRZHZ wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

Het team Veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor de woningen zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen.

Overeenkomstig het advies, wordt de VRZHZ door gemeente en initiatiefnemer waar nodig betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

6.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 april tot en met 26 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente Zwijndrecht.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. Voor meer informatie over de inhoud van deze zienswijzen en het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de zienswijzen, wordt verwezen naar het vaststellingsbesluit.

Hoofdstuk 7 Procedure

De procedure voor een bestemmingsplan staat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die in werking is getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

