

Notitie ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Walburg, locatie Beneluxlaan 5'

Zaaknummer: 2021-0091313 Datum: 13 juli 2021

In het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Walburg, locatie Beneluxlaan 5' zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1. Regels: aanpassing:

Artikel 1 Begrippen, is toegevoegd **artikel 1.64 levensloopbestendige woning**, teneinde een nadere omschrijving van deze woningvorm te geven;

Artikel 5 Wonen, is in 5.1 sub a toegevoegd "**levensloopbestendige**" om toch vooral te benadrukken, dat het niet zomaar woningen zijn die gerealiseerd worden. De aanduiding "**senioren**" mag in verband met het discriminatieverbod van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State niet worden opgelegd;

In **artikel 5.2.1.** is onder **b** het aantal van **52** opgenomen. Dit omdat het eerdere aantal van 56 appartementen is teruggebracht naar 52.

Overigens is deze vervanging in het gehele bestemmingsplan doorgevoerd;

In **artikel 5.3.3. Parkeren/parkeernormen** is opgenomen, dat indien daadwerkelijk gebouwd gaat worden conform de bestemming Wonen er voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het Parkeerbeleidsplan Zwijndrecht . Indien mogelijk in de toekomst nieuwe beleidsregels inzake parkeernormen worden vastgesteld dienen deze nieuwe beleidsregels te worden aangehouden voor wat betreft het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

2. Toelichting: aanpassing:

In **paragraaf 2.2 Planbeschrijving; 2.2.1. Algemeen** is het maximaal aantal te realiseren levensloopbestendige woningen van **56 teruggebracht naar 52**. Deze wijziging is in het gehele bestemmingsplan doorgevoerd en wordt derhalve niet meer herhaald, tenzij in een bijzondere context;

In **diezelfde paragraaf** is **afbeelding 5** vervangen door een nieuwe tekening met aangepast aantal aan te leggen **parkeerplaatsen: 95** in plaats van de eerdere 65.

Tevens is in de nieuwe afbeelding aangegeven welke bomen gekapt gaan worden. Tevens zijn de nieuwe bomen ook ingetekend. In de onderliggende tekst wordt uitleg gegeven.

Tevens wordt verwezen naar een **bomencompensatieplan**, dat als bijlage 1 in de Toelichting is opgenomen;

In **paragraaf 2.2.2. Stedenbouwkundige opzet**, wordt onder **Positionering** uitleg gegeven over de resultaten van de uitgevoerde **bezonningsstudie** (toegevoegd als bijlage 2).

Geconcludeerd wordt, dat de omliggende bebouwing geen onevenredige nadelige invloed ondervindt;

Vervolgens zijn in diezelfde paragraaf op **pagina's 15,16 en 17** een aantal **nieuwe 3D-impressies** ingevoegd;

In **paragraaf 3.3 Regionaal beleid; onder 3.3.1 Woonvisie 2017-2031** wordt in de voorlaatste alinea de relatie gelegd met de binnen het plangebied maximaal 52 te realiseren energiezuinige en levensloopbestendige koopwoningen in het midden- en dure segment;

In **paragraaf 3.2.3 Groen leeft-Integraal groenbeleid** wordt in de **Conclusie** aangegeven dat de te kappen bomen worden gecompenseerd;

In **paragraaf 4.1.2. Geluid** wordt aangegeven, dat uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij bestaande woningen maximaal 0,9 dB toeneemt. De ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare toename van de geluidbelasting op bestaande woningen;

In **paragraaf 4.3 Waterhuishouding** wordt onder **Hemelwater** aangegeven, dat er sprake is van een afname van oppervlakteverharding en een toename van groenvoorzieningen. In afbeelding 22 wordt een vergelijking gemaakt van bestaan de en toekomstige situatie;

In **paragraaf 4.7 Verkeer en infrastructuur; onder 4.7.1. Verkeer (pagina's 43 , 44 en 45)** zijn berekeningen toegevoegd om, als consequentie van uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, naast het scenario van levensloopbestendige aanleunwoningen/serviceflats **de worstcase scenario's** van middeldure en dure koopappartementen in beeld te brengen voor wat betreft de ontwikkeling van motorvoertuigbewegingen per dag;

Onder **4.7.2. Parkeren (pagina's 45 en 46)** zijn diezelfde berekeningen, derhalve voor alle scenario's, toegevoegd voor wat betreft de ontwikkeling van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Tevens is aangegeven, dat op de situatietekening 5 in paragraaf 2..2.1. in **totaal 95 nieuwe parkeerplaatsen** zijn ingetekend waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte in alle scenario's;

In diezelfde **paragraaf 4.7.2.** is op pagina 46 toegevoegd het feit dat in **juni 2021** nog een **Parkeerdrukmeting** heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt dat in de huidige situatie geen sprake is van een onevenredig hoge parkeerdruk. In combinatie met de aan te leggen parkeerplaatsen kan geconcludeerd worden dat er geen parkeerproblemen als gevolg van de beoogde ontwikkelingen te verwachten zijn;

In **paragraaf 5.3 Regels onder 5.3.2 Juridisch-planologische regeling plangebied** wordt ingegaan op de aanduiding van de maximale bouwhoogte op de verbeelding, waarmee de geleiding van de bebouwing in hoogte is vastgelegd. Opgemerkt wordt , dat **uitsluitend levensloopbestendige woningen zijn toegestaan**. Verder wordt ingegaan op de definitie "levensloopbestendige woning";

In **paragraaf 6.2.3 Zienswijzenprocedure** wordt aangegeven dat het ontwerp-bestemmingsplan conform wettelijke termijn ter inzage heeft gelegen en dat **drie zienswijzen** zijn ontvangen.

Toegevoegde bijlagen bij de Toelichting:

- **Bijlage 1 Bomencompensatieplan (incl. bijbehorende tekening);**
 - **Bijlage 2 Bezonningsstudie;**
 - **Bijlage 4 Akoestisch onderzoek, waarbij uitgegaan is van 52 appartementen in een worstcase scenario dat de meeste motorvoertuigen per etmaal genereert, n.l. koopappartementen in de dure sector;**
 - **Bijlage 7 Parkeerdrukmeting juni 2021 in het gebied om en rond de Europaweg en de Beneluxlaan.**
-