

Toelichting bestemmingsplan

Hofje Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

identificatienummer
NL.IMRO.0642.BPPrMargrietstr10-3001

datum
19 april 2022



Buro ROS

Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw

Hapert

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding & doelstelling	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Milieueffectrapportage	22
4.3	Water	25
4.4	Bedrijven en milieuzonering	29
4.5	Bodem	30
4.6	Luchtkwaliteit	30
4.7	Geluid	31
4.8	Verkeer en parkeren	32
4.9	Externe veiligheid	34
4.10	Kabels en leidingen	37
4.11	Flora en Fauna	37
4.12	Archeologie en cultuurhistorie	40
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
5.1	Algemene opzet	42
5.2	Toelichting op de verbeelding	42
5.3	Toelichting op de bestemmingen	42
5.4	Toelichting op de regels	43
6	UITVOERBAARHEID	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Quicksan flora en fauna
4. Boomcompensatieplan
5. Stikstofdepositieberekeningen
6. Parkeeronderzoek parkeerbalans
7. Archeologisch vooronderzoek
8. Toets & advies archeologie
9. Advies Waterschap Hollandse Delta
10. Advies Veiligheidsregio
11. Vooroverlegreactie Provincie Zuid-Holland
12. Omgevingsdialoog

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding & doelstelling

Aan de Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht is een woning en winkelruimte aanwezig. De woning heeft een grote achtertuin in het woonblok Pr. Margrietstraat, Rotterdamseweg en Pr. Beatrixstraat. Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie en voornemens om de gebouwen en achtertuin te herontwikkelen naar woningbouw met een toevoeging van 10 levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad. Het vigerende bestemmingsplan 'Noord' staat de ontwikkeling niet toe. Een juridisch-planologische procedure is noodzakelijk om het initiatief te kunnen realiseren.

Middels een bestemmingsplanprocedure ex. Artikel 3.1 Wro wordt het plan juridisch geborgd en uitvoerbaar gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor de locatie waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Prinses Margrietstraat 10 en ligt binnen de bebouwde kom van Zwijndrecht. Het plangebied staat kadastraal bekend als sectie B, nummers 5922 en 6076. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 3.013 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de afbeeldingen op de volgende pagina. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

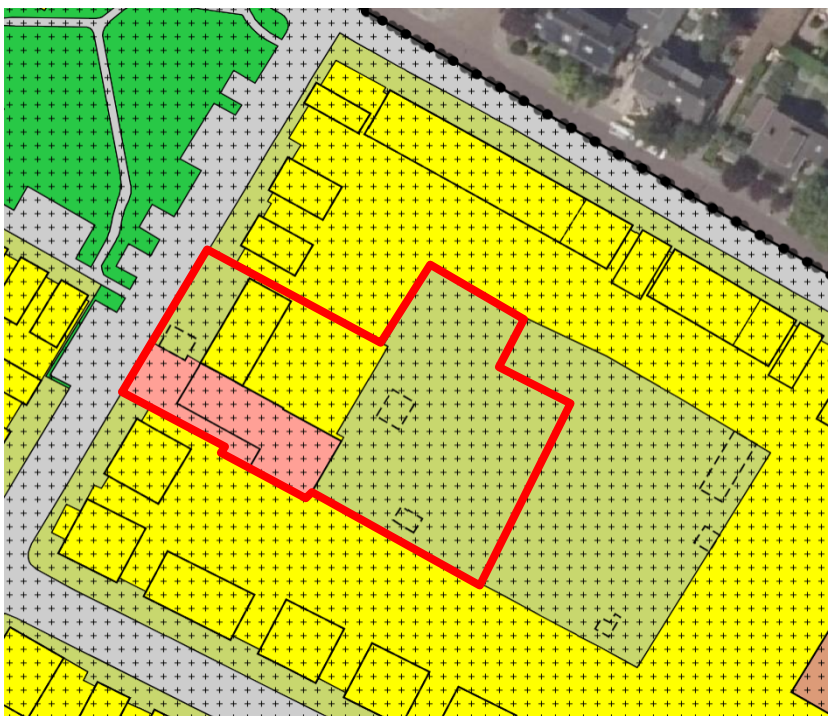


Figuur 1.1 Globale ligging van het plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Noord”, vastgesteld op 12 september 2017.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Detailhandel’ en ‘tuin’, zie figuur 1.2. Hierbinnen zijn bouwvlakken met maatvoeringseisen en bouwaanduidingen opgenomen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’.



Figuur 1.2 Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd.

Ter plaatse van de bestemming ‘Wonen’ is één vrijstaande woning toegestaan en de gronden ter plaatse van de bestemming ‘Detailhandel’ zijn bedoeld voor detailhandel. De gronden ter plaatse van de bestemming ‘Tuin’ zijn bedoeld voor tuin met voorzieningen (als oprit) bij de woonfunctie. Binnen de bestemming ‘Tuin’ zijn enkele bijgebouwen aanwezig en toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’. De dubbelbestemming beschermt de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk 10 nieuwe woningen in het plangebied te realiseren. Derhalve wordt een juridisch-planologische procedure, in de vorm van een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan, doorlopen.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, en andere relevante thema's en milieu. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de juridische vertaling in de regels en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het woonblok Prinses Margrietstraat, Rotterdamseweg en Prinses Beatrixstraat. De locatie ligt nabij het centrum van Zwijndrecht. De directe woonomgeving kenmerkt zich door met name twee-onder-een-kap-woningen en enkele vrijstaande woningen. De bebouwing bestaat over het algemeen uit twee bouwlagen met kap. Aan de nabij gelegen Koninginneweg zijn meer verschillende functies aanwezig zoals bedrijven, centrumfuncties als detailhandel en een kerk.

Het plangebied bestaat momenteel uit een vrijstaande woning met verschillende aan-, uit- en bijgebouwen aanwezig en winkelruimte. De bebouwing is gedateerd en bestaat zowel uit 1 bouwlaag met kap als uit 1 bouwlaag zonder kap. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen bedraagt ca. 550 m². De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing bedraagt ca. 400 m². Achter de woning ligt een zeer ruime tuin (ca 2.000 m²) die grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Rotterdamseweg en Prinses Beatrixstraat. De tuin is als siertuin ingericht, hier zijn onder andere bomen en twee bijgebouwen aanwezig. Tevens is er een vrijstaand bijgebouw aan de voorzijde van de woning gelegen.



Figuur 2.1 Schematische weergave van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2.2 Weergave van de huidige situatie van het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing geheel te amoveren en een 10 levensloopbestendige woningen te realiseren. Uitgangspunt voor deze woningen is dat er een volledig woonprogramma (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer) op de begane grond gerealiseerd wordt en de verdieping gebruikt wordt voor eventuele aanvullende kamers. Het plan is kleinschalig qua grootte en opzet. Het gaat om in totaal 10 woningen; 2 direct aan de straat en 8 in een achterliggende hof met een hoogte van 1 bouwlaag plus een schuine kap op de verdieping.

De woningen worden uitgevoerd als 2 onder 1 kappers, waarbij de woningen en kavels direct aan de Prinses Margrietstraat iets groter zijn dan de woningen in de gemeenschappelijke achterliggende hof. De woningen aan de Prinses Margrietstraat parkeren op eigen terrein en hebben beide een garage die iets terug ligt t.o.v. de voorzijde; de woningen aan de hof hebben 8 gemeenschappelijke parkeerplaatsen in de hof zelf.

De toegang naar de hof ligt aan de Prinses Margrietstraat tussen het nieuwe blokje woningen en nummer 8 in. De auto's kunnen vervolgens tot de parkeerplaatsen komen, daarna is de hof groen ingericht en voorzien van paden naar de woningen toe. De entrees van de hofwoningen liggen allen richting de hof gepositioneerd en de woningen hebben aan de achter- en zijkant een eigen tuin voorzien van een kleine berging.

Alle woningen zijn voorzien van een zadeldak dat direct boven de verdieping begint en zo de kleinschalige opzet van de woningen ondersteunt. De voordeuren van de woningen zijn geaccentueerd door een kleine inspringing in de gevel waardoor er op een natuurlijke manier een luifel boven de voordeur ontstaat. De overige ramen in de voorgevel zijn omkaderd om zo een expressief gezicht aan de woning te geven. Een zestal woningen hebben een iets terugspringend dak, zodat een deel van de begane grondverdieping een plat dak krijgt. De blokken verspringen vervolgens enigszins t.o.v. elkaar om een losse opzet te creëren. Op de hier beschreven wijze is getracht het hofje een vriendelijk en gemeenschappelijk gezicht te geven en zo een uitnodigende hof te creëren met een menselijke maat.

Figuur 2.2 geeft een impressie van de toekomstige situatie van het plangebied.



Figuur 2.2 Weergave toekomstige situatie plangebied.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden driehoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- 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 unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Doorwerking plangebied

Uit de toelichting bij dit plan blijkt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn. Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "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." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen worden 10 nieuwe woningen gerealiseerd en 1 verouderde woning met loods en bijgebouwen gesaneerd. Per saldo worden er 9 nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in Zwijndrecht. De woningen gaan voldoen aan het convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden (GPR + adviesraden) en worden daarmee toekomstbestendig, waaronder levensloopbestendig gebouwd. Gezien de aard van de ontwikkeling is er geen sprake

van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’, zoals omschreven in artikel 1.1.1 van het Bro. Het initiatief heeft geen verdere verstedelijking tot gevolg anders dan verdichting binnen de bestaande verstedelijkte ruimte van Zwijndrecht, zodat geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

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

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede 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 ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie/moderne mobiliteit
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

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

Opgaven

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

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

Beleidskeuzes

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

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

Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. De ontwikkeling van 9 extra woningen (in totaal 10 woningen) in het plangebied is in overeenstemming met deze provinciale beleidskeuze. De woningen worden immers gebouwd in bestaand stedelijk gebied van Zwijndrecht, middels transformatie: de bestaande grote woon- en winkelkavel wordt ontwikkeld naar een nieuw woonhofje. Het plan voldoet tevens aan het principe van de ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 3.2.

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. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'transformatie', waarbij een bedrijf wordt gesaneerd uit een bestaande woonomgeving in combinatie met het realiseren van nieuwe woningen die bijdragen aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Sprake is van een versterking van ruimtelijke kwaliteit, in lijn met het provinciaal beleid.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²- neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling.

Doorwerking plangebied

De ontwikkelingen in het plangebied passen bij deze provinciale beleidskeuze. Er wordt een bijdrage geleverd aan een voldoende en passende woningvoorraad, middels het toevoegen van levensloopbestendige 2 onder 1 kapwoningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Bij de woningbouw worden maatregelen getroffen ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie, zoals gasloos bouwen, energiebesparende maatregelen, toepassing van duurzame materialen, gebruik van zonnepanelen, zo min mogelijk (gesloten) verharding in de buitenruimte (bijv. door het gebruik van waterdoorlatende bestratingsmaterialen). Dit sluit aan op de provinciale ambities op het gebied van energie en klimaatverandering.

Provinciale omgevingsverordening

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

Doorwerking plangebied

Voor onderhavige ontwikkeling zijn artikel 6.9 (ruimtelijke kwaliteit) en 6.10 (stedelijke ontwikkeling) van belang. Navolgend worden de relevante regels beschreven en onderbouwd.

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

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

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.

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

Bij de ruimtelijke ontwikkeling die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, is sprake van transformatie. Derhalve wordt voldaan aan artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening. De bouw van de nieuwe woningen in het plangebied past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, past bij de aard en schaal van het gebied. Door het transformeren van de bedrijfsactiviteiten in woningbouw wordt de totale gebiedsidentiteit als woonwijk versterkt. Immers, het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand woonblok. De aard en schaal van het gebied veranderen zo niet. Wel is ter plekke sprake van een grotere verdichting.

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;

De bouw van het woonhofje in het plangebied betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in 1.1.1 Bro. Het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking levert voor de planontwikkeling geen probleem op. Immers aan alle aspecten wordt voldaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Zwijndrecht

De gemeenteraad van Zwijndrecht heeft op 8 december 2020 de 'Omgevingsvisie Zwijndrecht' vastgesteld. Deze visie vervangt de structuurvisie 'Zwijndrecht 2020: De ondernemende tuinstad'. Het belangrijke verschil tussen de structuurvisie en de nieuwe omgevingsvisie is het integrale karakter van de omgevingsvisie. Het is geen optelsom van verschillende beleidsterrein, maar het gaat om de samenhang tussen ruimtelijke, economische en sociale componenten.

De omgevingsvisie is onderverdeeld in meerdere thema's:

- Wonen, leefbaarheid en gezondheid
- Economische vitaliteit
- Duurzaamheid, energie, milieu, klimaat
- Aantrekkelijkheid en identiteit
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Wonen, leefbaarheid en gezondheid

Kernpunt is onder andere dat de gemeente streeft naar een meer evenwichtige bevolkingsopbouw via een passende woningvoorraad (nieuwbouw & herstructurering), goede voorzieningen, goede bereikbaarheid, een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en beperking van het aandeel sociale huur en -koop. Voorts streeft de gemeente naar een gezonde, groene, bijna energieneutrale nieuwbouw en een klimaatadaptieve en duurzame leefomgeving.

Woningaantal

De ambitie is om voldoende woningen toe te voegen aan de voorraad. Dit is nodig gezien de behoefte (lokaal en regionaal). In de gemeente Zwijndrecht moeten er alleen al 1.400 woningen bijgebouwd worden om de eigen behoefte (autonome groei) op te vangen. Daarnaast is het (mede gebaseerd op afspraken met de provincie en de regio) de ambitie om verder door te groeien en er nog 3.500 woningen bij te bouwen. Dat betekent, dat er in totaal 4.900 woningen moeten worden gebouwd tot 2031. Inmiddels zijn er 2.200 woningen geprogrammeerd in Zwijndrecht. Voor de bouw van de extra 2.700 woningen moet nog worden onderzocht op welke plekken dit mogelijk is en welk type woningen het meest wenselijk zijn. Inzet hierbij is zoveel als mogelijk deze bouwopgave binnen de bestaande stedelijke structuur van Zwijndrecht te realiseren.

Duurzaam wonen in een duurzame woningvoorraad

Er moet tijdig geïnvesteerd worden in woonwijken zodat ze weer jaren meekunnen, zowel op het gebied van energie, duurzaamheid, zorg als domotica. Voor alle (sloop/)nieuwbouwprojecten geldt dat de gemeente streeft naar een aantrekkelijke, gezonde, groene, bijna energie neutrale nieuwbouw en een duurzame leefomgeving. Nieuwbouw dient bij te dragen aan het karakter van de 'Tuinstad Zwijndrecht' en aan de opgave om te komen tot leefbare wijken.

Doorwerking plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwingskern in woongebied Noord. Voor woongebied Nood zijn de volgende opgaven opgesteld:

- Integrale aanpak gericht op het terugbrengen van probleemcumulatie en het bevorderen van sociale cohesie;
- Transformatie/herontwikkeling verouderd/niet courant vastgoed (wonen, werken, winkels);
- Het klimaatbestendig en energieneutraal maken van het gebied;
- Het zorgdragen voor een goede verknoping met de ontwikkelingen in de Spoorzone.

Met dit bestemmingsplan wordt bestaand verouderd en niet courant vastgoed gesloopt en een nieuw kwalitatief hoogwaardig woonhofje gerealiseerd. Dit woonhofje richt zich op levensloopbestendig wonen waardoor de diversiteit van de woningvoorraad zowel in de wijk als in de gemeente wordt vergroot. Tevens wordt het hofje klimaatbestendig ingericht en worden de woningen energieneutraal. Gesteld kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zwijndrecht.

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 “Groeiagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden” met aandacht voor wonen, bereikbaarheid en verbetering van de sociaal-economische positie. De Woonvisie beoogt hieraan een inspirerende en uitnodigende bijdrage te leveren. De Woonvisie (inclusief lokale uitwerking) vormt het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de afspraken met woningcorporaties.

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied biedt ruimte aan in totaal tien 2 onder 1 kapwoningen. Dit sluit goed aan bij de doelstelling van de Woonvisie om een kwalitatief hoogwaardig aanbod van woningen te ontwikkelen. Het plan is in lijn met de Woonvisie.

Wonen in de Drechtsteden 2017

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

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

- **Toename aantal huishoudens**
De komende vijftien jaar groeit het aantal huishoudens van ruim 125.000 op dit moment naar ruim 134.500 in 2030.
- **Huishoudens samenstelling**
De groei van het aantal huishoudens wordt grotendeels veroorzaakt door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Deze bevolkingsgroep groeit met ruim 8.000

huishoudens tot 2030. Als gevolg van deze gezinsverdunding stijgt het aantal huishoudens in alle Drechtstedengemeenten.

- **Inkomensgroepen**
In de Drechtsteden heeft 38% van de huishoudens een inkomen onder de €30.050 per jaar. Het aandeel huishoudens met een inkomen van €45.000 of meer is 42%. Huishoudens met een lager inkomen zijn vaak oudere (65 jaar en ouder) huishoudens en alleenstaande huishoudens. Huishoudens met een hoger inkomen zijn vaker van middelbare leeftijd en bestaan relatief vaak uit twee- of meerpersoonshuishoudens.
- **Woningvoorraad**
De huidige woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor 56% uit koopwoningen. Circa 33% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen van woningcorporaties, terwijl dit landelijk 29% en provinciaal 33% is. Het blijkt dat er in de Drechtsteden gemiddeld (veel) minder koopwoningen met een waarde vanaf €250.000 zijn in vergelijking met Nederland en de provincie Zuid-Holland. De nadruk ligt dan ook op het toevoegen van koopwoningen vanaf €300.000.
- **Plancapaciteit versus behoefte**
De plancapaciteit sluit niet geheel aan bij de woningbehoefteramingen. Er is een kwantitatief tekort van ongeveer 2.000 woningen. Ook naar eigendom en type zijn er de nodige discrepanties. In de huursector is er behoefte aan extra appartementen, terwijl er juist eengezinswoningen gepland staan. In de koopsector is er een grote behoefte aan duurdere koopwoningen. Deels wordt hier in de plancapaciteit al in voorzien, maar niet volledig. Een versnelling is nodig om aan deze behoefte te kunnen voldoen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied biedt ruimte aan tien 2 onder 1 kapwoningen in het middensegment. Dit sluit goed op het regionale woningbouwprogramma.

Woonplan Zwijndrecht 2020-2030

Eind 2017 stelde de Drechtstraad de regionale woonvisie Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031 vast. Afgesproken is dat elke gemeente in de Drechtsteden deze regionale visie uitwerkt in een lokale uitvoeringsparagraaf, waarin de regionale visie wordt verbonden met lokale wensen en mogelijkheden. Elke gemeente geeft hiermee concreet aan welke bijdrage zij levert aan de regionale ambities.

In het Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2018-2022 zijn vier thema's benoemd die in deze periode extra aandacht verdienen. De hoogste prioriteit is toegekend aan de realisatie van een evenwichtige bevolkingsopbouw en groei van de regionale economie, langs de lijnen van het thema wonen, bouwen en wooncarrière. Het gemeentelijke woonbeleid is vervolgens vastgelegd in het door de gemeenteraad op 12 mei 2020 vastgestelde Woonplan.

In de periode tot en met 2030 wil de gemeente Zwijndrecht de woningvoorraad fors uitbreiden. Hiermee komt zij niet alleen tegemoet aan de autonome groei van de woningbehoefte, maar

levert de gemeente ook een bijdrage aan de groeiambitie van de Drechtsteden. De focus ligt in op ontwikkelingen in de vrije sector. Er zijn 1.400 extra woningen nodig om het aantal inwoners op termijn constant te houden. De huidige plancapaciteit is ruim voldoende om dit aantal te realiseren.

Met het oog op de Regionale woonvisie is in de Woningbouwstrategie Zwijndrecht 2019-2031 vastgelegd dat de gemeente bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties altijd de bovenkant van de markt voor die locatie zal opzoeken. Dit zorgt voor een betere menging van verschillende inkomensgroepen op wijk- en buurniveau, meer doorstroommogelijkheden in de wijk en een aantrekkelijker woningaanbod voor koopkrachtige huishoudens. De gemeente bouwt daarom zoveel mogelijk in het koopsegment vanaf €250.000 v.o.n. en/of in de geliberaliseerde huur.

Doorwerking plangebied

De 10 woningen worden levensloopbestendig en in het middensegment gebouwd. De 10 woningen leveren een bijdrage aan het tekort hieraan voor de doelgroep senioren. Dit bestemmingsplan voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor nieuwe woningen. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Zwijndrecht en het Woonplan Zwijndrecht 2020-2030.

4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten.

4.2 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:

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 3.000 m² en er is sprake van maximaal 10 levensloopbestendige grondgebonden woningen op een herstructureringslocatie in bestaand stedelijk gebied. 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 detailhandelspand, woonhuis en bijbehorende bijgebouwen worden gesloopt en vervangen door een nieuwe levensloopbestendige grondgebonden woningen. 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 worden nieuwe woningen 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
Plaats van de projecten	
Bestaand grondgebruik	De locatie betreft een voormalige detailhandelslocatie en woonlocatie. De bebouwing binnen het plangebied is sinds kort 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 de huismus, gierzwaluw en diverse vleermuizen dient te worden uitgevoerd. Mocht sprake zijn van de aanwezigheid van één van voornoemde soorten, 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.

4.3 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente (water)advies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Door samenwerking met de verschillende overheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterschap Hollandse Delta

In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het WBP bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk bij ruimtelijke ontwikkelingen op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts.

Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplichtig gesteld. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding.

Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- Nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingstoename;
- Nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- Nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

In sommige gevallen is de eis tot compensatie zwaar ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, tot maximaal 500 m² in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied via een algemene regel, vrijgesteld van compensatieplicht.

Gemeentelijk beleid

Het Waterstructuurplan Zwijndrecht geeft de gezamenlijke intentie van gemeente en waterschap weer om het stedelijke watersysteem op orde te krijgen. Tevens biedt het een (procedureel) kader voor de inpassing van de wateropgave in nieuwe ruimtelijke projecten. Het beleidsdocument vormt een aanvulling op het stedelijk waterplan van H tot Z (2003), waarmee dit geactualiseerd wordt aan de normen vanuit het beleidskader Waterbeheer 21ste eeuw (WB21). Het Waterstructuurplan draagt ook zorg voor het komen tot een optimale invulling van de wateropgave vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kader Richtlijn Water (KRW).

Daarnaast is de gemeente Zwijndrecht participant in het zogenaamde Convenant Klimaat Adaptatief Bouwen in Zuid-Holland. De deelnemers hebben afgesproken zich in te zetten om vanaf 4 oktober 2021 op nieuwbouwlocaties, inclusief transformatie- en uitleggebieden, zo klimaatadaptief mogelijk te bouwen. Hierbij wordt gestreefd naar:

1. Minder wateroverlast
2. Meer biodiversiteit
3. Minder hittestress
4. Minder langdurige droogte en minder nadelige gevolgen ervan
5. Minder bodemdaling en minder nadelige gevolgen ervan.

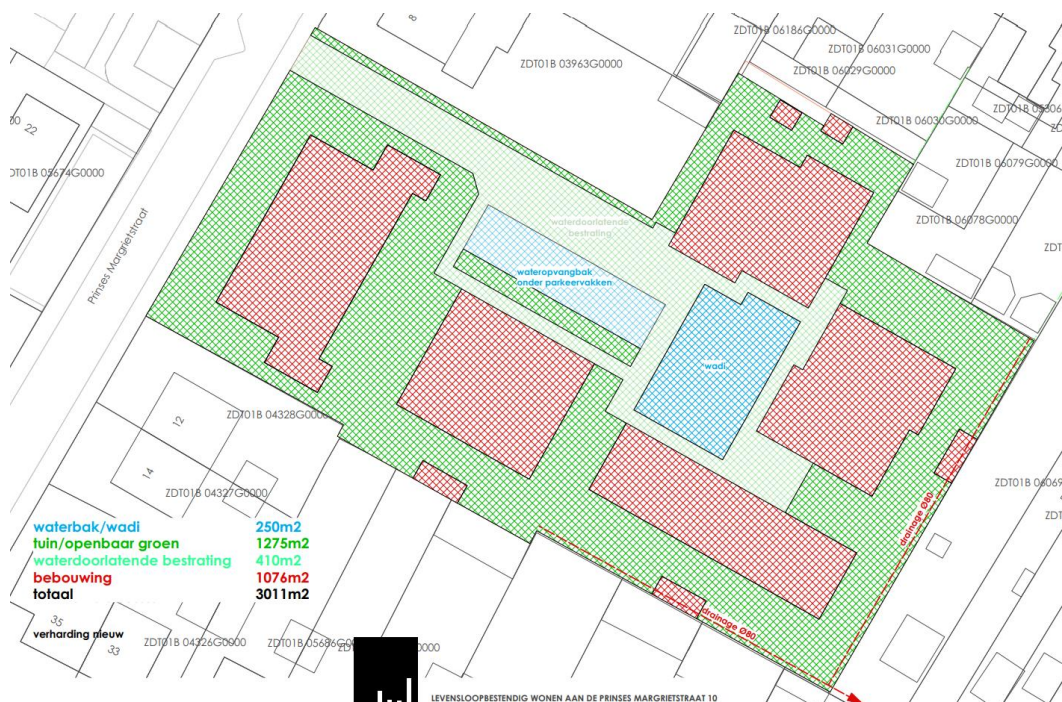
Dan er voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling van het woningbouwplan was.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering. Het aantal m²'s bebouwing en waterondoorlatende verharding in de huidige situatie en de nieuwe situatie is als volgt:



Figuur 4.1 Huidig verhard oppervlakte.



Figuur 4.2 Toekomstig verhard oppervlakte.

	<i>Bebouwd oppervlak</i>	<i>Waterdoorlatende verharding</i>
Huidige situatie	551 m ²	513 m ²
Nieuwe situatie	1.076 m ²	0 m ²
Vershil	+ 525 m ²	-513m ²

Het bebouwde oppervlak zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling 525 m² meer bedragen dan in de huidige situatie. Met betrekking tot de erfverharding in het plangebied is er sprake van een afname van 513 m² verhard oppervlak, omdat alle verhardingen in het plangebied worden uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen, zodat het hemelwater volledig kan inzijgen in de bodem. Met betrekking tot de particuliere tuinen wordt in de koopovereenkomst opgenomen, dat geen verhard oppervlak is toegestaan. Indien verhard oppervlak is gewenst, moet deze verplicht worden uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding.

Dat betekent, dat er per saldo sprake is van een toename van verhard oppervlak van 12 m². Indien de toename van verhard oppervlak bij een ontwikkeling minder dan 500 m² bedraagt, stelt het waterschap geen compenserende maatregelen. Gezien de geringe toename van het verhard oppervlak in voorliggend project, is geen extra watercompensatie vereist en voldoet het plan aan de geldende beleidskaders. Uitgangspunt hierbij is wel dat verhardingen waterdoorlatend worden uitgevoerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

De initiatiefnemer wenst echter in het kader van klimaatadaptatie een "plus" op het project aan te brengen door het vrijwillig realiseren van verregaande extra maatregelen voor het opvangen van hemelwater. Met deze ambitie wordt beoogd om een maatgevende bui van 66 mm/uur op eigen terrein te borgen. Dit resulteert voor het plangebied in een bergingsopgave van $(3.011 \text{ m}^2 \times 0,066 \text{ m} =) 199 \text{ m}^3$. De bergingsopgave wordt uitgevoerd in de vorm van een wadi¹ en een waterbak/bufferbak onder de 8 centrale parkeervakken in het hofje. Tevens wordt er langs de lange perceelsgrenzen een drainage aangelegd (rond 80 mm), welke zal uitmonden op het oppervlaktewater. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Het omliggende terrein, waarop de woningen komen te staan, zal op natuurlijk wijze afwateren op de wadi. De planlocatie zal horizontaal aansluiten op de omringende percelen.

Gelet op het feit, dat de gemeente Zwijndrecht op dit punt nog geen beleid heeft geformuleerd, noch dat hiervoor wettelijke regels zijn vastgesteld, kan het plan als zeer vooruitstrevend worden bestempeld.

Advies Waterschap Hollandse Delta

Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van regulier vooroverleg toegezonden aan Waterschap Hollandse Delta. In de mail van 2 september 2021 en 6 september 2021 (zie bijlage) geeft het waterschap aan, dat het aspect water correct is verwoord en derhalve geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.4 Bedrijven en 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.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in de stedelijke omgeving van Zwijndrecht. De directe omgeving bestaat met name uit woningen en kan deze derhalve getypeerd worden als rustige woonwijk. Aan de Koninginneweg zijn wel enkele bedrijven aanwezig. Dit betreffen een sportschool en kantoren op

¹ een wadi is een groene greppel in het stedelijk gebied, die regenwater bergt en zuivert, waarna het water infiltreert in de ondergrond

Koninginnelaan 1 en een maatschappelijke functie (kerk) op Koninginnelaan 1a. Dergelijke inrichtingen horen bij milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de grens van het plangebied en de grens van deze inrichtingen bedraagt ten minsten 70 meter. Derhalve wordt aan de richtafstanden voldaan en vormen de inrichtingen geen belemmering voor de ontwikkeling en vice versa.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Doorwerking plangebied

Omdat onderhavig planvoornemen nieuwe woningen mogelijk maakt in het plangebied en er voor de sloop en nieuwbouw bodemingrepen plaats vinden, is inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk. Door Hunneman Milieuadvies is een verkennend asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, hier volgen enkel de belangrijkste resultaten.

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem zwakke bijmengingen met puindeeltjes waargenomen. In de vaste bodem is zintuiglijk geen asbest aangetroffen. Analytisch is maximaal 8 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Het aangetoonde gehalte aan asbest blijft beneden de ½ interventiewaarde (50 mg/kg d.s.).

Analytisch zijn in de vaste bodem licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, milieutechnisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de locatie.

Op de locatie is van noordoostelijke naar zuidwestelijke richting een gedempte sloot aanwezig. In het onderzoek is geen aandacht besteed aan deze sloot. Hierdoor is niet bekend of er op deze plek sprake is van bodemverontreiniging. Dit is echter geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Dit onderzoek wordt nog uitgevoerd en bij de omgevingsvergunning gevoegd.

4.6 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden

of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit ‘niet in betekende mate’ aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als ‘niet in betekende mate’. Met onderhavig plan neemt het aantal woningen in het plangebied met 10 woningen toe en wordt er een bedrijf inclusief bedrijfswoning gesaneerd. Verder worden er geen functies ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Verder is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening om wenselijk inzicht te verkrijgen in mate van luchtverontreiniging bij het plangebied. De omgeving moet geschikt zijn voor de beoogde functie (goed woon- en leefklimaat). Op basis van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is onderzocht in welke mate er sprake is van luchtverontreiniging in de nabijheid van het plangebied. Hieruit blijkt dat zowel voor de huidige als toekomstige situatie de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) niet wordt overschreden. Doordat de grenswaarden van de Wet milieubeheer niet worden overschreden kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. c.q. geen invloed heeft op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Geluid

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan worden nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Het plangebied valt binnen de zone van de Rotterdamseweg (50 km/uur), de Koninginneweg (50 km/uur) en de Swanendrift (50 km/u). In de directe omgeving zijn verder een aantal wegen binnen de 30 km/uur zone gelegen, waaronder de Prinses Margrietstraat. Derhalve is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, hier volgen de belangrijkste resultaten.

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidsniveaus van de omliggende gezoneerde wegen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen. Er zijn derhalve geen hogere grenswaarden benodigd. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 51 dB. Voor de geveldelen van de gewenste woningen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering dan 20 dB. Dit is de minimale gevelwering die het bouwbesluit vereist. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig. Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

De verkeersgeneratie van een vrijstaande woning bedraagt volgens de richtlijnen van de CROW-publicatie (schil centrum, matig centrum) afgerond 8 motorvoertuigen per etmaal. De Prinses Margrietstraat en het omliggend wegennet kan deze toename vanwege de toevoeging van 9 nieuwe woningen gemakkelijk verwerken. Immers de maximale toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt $9 \times 8 = 72$ motorvoertuigbewegingen. Voor de ontsluiting van de woningen in het hofje wordt voorzien in één uitrit die uitweegt op de Prinses Margrietstraat. De 2 onder 1 kapwoningen aan de Prinses Margrietstraat krijgen een oprit direct op de Prinses Margrietstraat.

De parkeeropgave moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan 2020, tevens vastgelegd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Belangrijkste aspect hieruit is dat de normen van het CROW gevolgd worden en dat de parkeeroplossing bij nieuwe ontwikkelingen in principe op eigen terrein moet plaatsvinden. Voor de ontwikkeling in het plangebied wordt de parkeersituatie van de huidige en de toekomstige situatie in beeld gebracht.

Functie	CROW-groep	Parkeernorm (schil centrum, matig stedelijk)	Aantal	Totaal parkeerplaatsen
<i>Huidige situatie</i>				
Woning	Vrijstaande woning	2,2 (incl. bezoekers)	1	2,2
Winkelruimte	Buurtsupermarkt	2,7 pp/100 m2 bvo (gemiddeld)	380 m2 bvo	10,3
			Totaal huidige situatie	12,5
<i>Toekomstige situatie</i>				
Woning	Twee-onder-een-kap	1,8 (gemiddeld, incl. bezoekers)	10	18
			Totaal toekomstige situatie	18

In de huidige situatie bedraagt de parkeerbehoefte 12,5 parkeerplaatsen. Bij de winkel zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig. De overige parkeerbehoefte van 10,5 parkeerplaatsen wordt in het openbaar gebied opgevangen.

In de toekomstige situatie zijn in totaal 18 parkeerplaatsen nodig. Binnen het plangebied worden (8+2=) 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 8 parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied opgevangen. Op basis van de normstelling neemt de parkeerdruk in het openbaar gebied af met 2,5 parkeerplaats.

Vanuit de omgeving is de zorg geuit, dat de ontwikkeling kan leiden tot een te hoge parkeerdruk in de Prinses Margrietstraat, waardoor de huidige bewoners hun auto niet meer kunnen parkeren. Om dit te onderzoeken is een parkeerdrukmeting uitgevoerd (zie bijlage). In deze meting is op verschillende momenten geobserveerd hoeveel vrije parkeerplaatsen er in het openbaar gebied beschikbaar zijn.

Observatiemoment	Niet bezet
Zaterdagmiddag 4-9-2021 tussen 14.00-15.00 uur	14
Zaterdagavond 4-9-2021 tussen 23.30-0.30 uur	10
Dinsdagnacht 7-9-2021 tussen 23.30-0.30 uur	10
Donderdagnacht 9-9-2021 tussen 23.30-0.30 uur	11

Ter hoogte van het plangebied (Prinses Margrietstraat) zijn 18 openbare parkeerplaatsen aanwezig. In navolgende tabel is aan het hand van de resultaten uit het onderzoek per observatiemoment aangegeven hoeveel van deze 18 parkeerplaatsen niet in gebruik waren. Uit de parkeerdrukmeting valt op te maken, dat er ter hoogte van het plangebied voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de 8 parkeerplaatsen uit het plangebied op te vangen. Ook na realisatie van het bouwplan aan de Prinses Margrietstraat 10 blijven er gemiddeld 3 openbare parkeerplaatsen beschikbaar.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Doorwerking plangebied

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 900 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 niet binnen de 1% letaliteitsgrens.

Transport over de weg

Op circa 1,12 km ten zuiden van het plangebied ligt de rijksweg A16 en op circa 3,38 km 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 740 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:

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

In de navolgende tekst is deze beperkte verantwoording weergegeven.

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 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 manueel uit te schakelen.

Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten.

Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwingen Alarmerings- Systeem) 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. In de mail van 26 augustus 2021 (zie bijlage) geeft de veiligheidsregio aan zich te kunnen vinden in voornoemde verantwoording van het aspect externe veiligheid.

In het kader van het vervolgtraject/omgevingsvergunning adviseert de veiligheidsregio de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied wordt meegegeven, dat het plan moet voldoen aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt in het kader van voorliggend bestemmingsplan geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen in het plangebied aanwezig die een beschermingszone vereisen die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.11 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

Met onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk een bestaande woning en winkel te slopen en in totaal 10 nieuwe woningen te realiseren. Dit kan negatieve effecten hebben op beschermde gebieden en flora en fauna. Derhalve is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In deze paragraaf volgen de belangrijkste resultaten van de quickscan. De complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Gebiedsbescherming

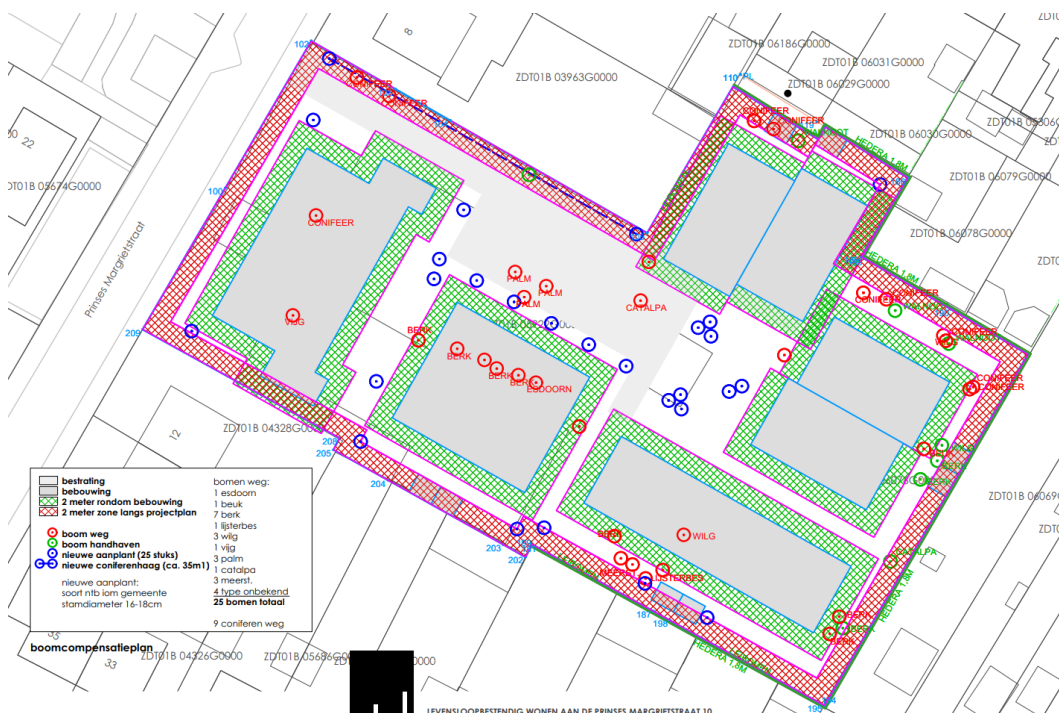
Het plangebied ligt niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Biesbosch, bevindt zich op circa 6,3 kilometer afstand van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van een toename van geluid en licht door de voorgenomen plannen zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is voor de ontwikkeling een Aeries-berekening uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies (als bijlage opgenomen). Uit deze berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In de bijlage is de door Aeries gegenereerde rapportage voor de aanleg- en gebruiksfase opgenomen

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk en ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 900 meter van het plangebied. Door de voorgenen plannen in het plangebied in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast.

De bomen in het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De te vellen bomen in het plangebied betreffen een houtopstand op erven of in tuinen binnen de bebouwde kom. Voor bomen met een doorsnede van 10 cm ter hoogte van 1.30 van de voet gemeten geldt zowel een kapvergunningsplicht als een herplantplicht.

Om te beoordelen of een kapvergunningplicht dan wel herplantplicht van toepassing is, is een inmeting van de bestaande bomen binnen het plangebied uitgevoerd. Navolgende afbeelding toont het resultaat van de inmeting.



Afbeelding 4.3. Boomcompensatieplan

De inventarisatie maakt inzichtelijk welke bomen gekapt moeten worden om de bouw van de nieuwe woningen mogelijk te maken. Tevens is inzichtelijk gemaakt welke bomen worden gehandhaafd en op welke locaties de nieuwe aanplant is voorzien.

Soortbescherming

Binnen het plangebied bevinden zich in de huidige bebouwing situaties die geschikt zijn als potentiële nestgelegenheden voor vogels waarvan de nestlocaties jaarrond beschermd zijn. Door de planontwikkeling kunnen deze mogelijke nestlocaties verstoord worden. Geadviseerd wordt in het geëigende jaargetijde nader onderzoek uit te laten voeren naar de potentiële nestlocaties van de huismus en gierzwaluw. Tevens wordt er geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren naar het functioneel leefgebied van de huismus binnen het plangebied. Dit onderzoek is momenteel in uitvoering en wordt in een latere fase aan het plan toegevoegd.

Binnen het plangebied bevinden zich tevens situaties die geschikt zijn als potentiële leefplaats van vleermuizen. Voor de uitvoering dient middels aanvullend onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te laten voeren naar de functies zomer-, kraam-, paar- en individuele winterverblijfplaats van het plangebied voor de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Ten aanzien van mogelijk in de omgeving verblijvende vleermuizen wordt geadviseerd om verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en daarmee zo min mogelijk strooilicht veroorzaken of andere vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurig) toe te passen. Dit onderzoek is momenteel in uitvoering en wordt in een latere fase aan het plan toegevoegd. Indien noodzakelijk zullen mitigerende of vervangende maatregelen worden getroffen bij en na de bouw.

Om te voorkomen dat eventueel aanwezige beschermde ecologische waarden voor de soorten waarvoor het nader onderzoek nog lopende is in strijd met de Wet natuurbescherming worden verstoord, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting ziet erop toe, dat het uitvoeren van sloopwerkzaamheden binnen het plangrensgebied, dan wel grondwerkzaamheden ten behoeve van de plantontwikkeling, uitsluitend is toegestaan, indien uit een ecologisch onderzoek blijkt, dat de Wet natuurbescherming niet aan het slopen van de bestaande bebouwing in de weg staat en, indien wettelijk voorgeschreven, de provincie een eventueel benodigde ontheffing soortenbescherming verleent, en de in het ecologische onderzoek geadviseerde mitigerende of vervangende maatregelen zijn/worden getroffen voor, tijdens en na de afronding van de bouw van de nieuwe woningen.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Wanneer de aanwezige beplanting buiten het broedseizoen wordt gesnoeid of verwijderd, wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen om broedgevallen hierin te voorkomen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van

sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht waarbij al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het beschadigen van individuen te voorkomen.

4.12 Archeologie en cultuurhistorie

De kaders voor bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden wordt gevormd door de Erfgoedwet en het Bro. De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In het Bro is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Zuid Holland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

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.

Archeologie

De gemeente Zwijndrecht heeft haar archeologiebeleid verwerkt in het vigerende bestemmingsplan door middel van dubbelbestemmingen. Dat houdt in dat de bescherming van eventuele archeologische waarden voorrang heeft op de onderliggende bestemming. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Bij bodemingrepen dieper dan 0,5 cm-mv en groter dan 2.500 m² is een verkennend archeologisch onderzoek verplicht. De omvang van het plangebied bedraagt 3.011 m². Daarom is door Econsultancy een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage) om inzichtelijk te maken welke archeologische waarden mogelijk kunnen voorkomen binnen het plangebied.

Op basis van het bureauonderzoek kunnen er in het plangebied mogelijk resten uit de Bronstijd - IJzertijd voorkomen in de top van de afzettingen van de Zwijndrecht-stroomgordel. Resten uit de Romeinse tijd - Vroege Middeleeuwen kunnen mogelijk worden verwacht in het veen. Resten uit de Late Middeleeuwen tot 1322 worden mogelijk verwacht in de top van het veen en/of in de top van de daarop liggende komkleien. Resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf 1331) - Nieuwe tijd worden mogelijk verwacht aan het maaiveld, in de top van de getijde-afzettingen.

Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat de bodemopbouw in het plangebied is zoals verwacht op basis van het bureauonderzoek. In de ondergrond komen stroomgordelafzettingen voor die overgaan in komafzettingen. De stroomgordelaf-zetting behoren tot de Zwijndrecht-stroomgordel, die het gehele plangebied heeft bedekt. Hierboven op komt een pakket humeuze klei, veen en kleiig veen voor. Dit pakket gaat over in een tweede pakket komafzetting, die naar de top toe zandiger worden. Echter in de top van alle niveaus zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op bewoning. De top van het veen is niet veraard en in de top van de stroom-gordelafzettingen zijn geen bodems aanwezig.

Kortom, uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn. Door Econsultancy wordt geadviseerd om bij de op handen zijnde bestemmingsplanwijziging de bestaande dubbelbestemming 'waarde - archeologie 3' van het plangebied te halen en het plangebied vrij te geven. Dit betekent dat eventuele toekomstige vergunningplichtige werkzaamheden zonder verder onderzoek kunnen worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor (hei)werkzaamheden in de diepere ondergrond.

Het verkennend archeologisch onderzoek is getoetst door de gemeente Zwijndrecht (zie bijlage). Voorstel richting het bevoegd gezag is om het plangebied vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie en dat voor het plangebied geen dubbelbestemming 'waarde - archeologie 3' opgenomen hoeft te worden.

Tot slot geldt in algemene zin, dat als het plangebied nu of in de toekomst door de gemeente Zwijndrecht wordt vrijgegeven voor bodem-roerende werkzaamheden, er conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 een meldingsplicht blijft bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie Zuid-Holland of de gemeente Zwijndrecht.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

De 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.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2.

De opzet van het plan

Een bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Noord' als uitgangspunt gebruikt.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding. Deze vervangt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Noord' voor zover het betreft onderhavig plangebied. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Tuin' opgenomen.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen.

Tuin

Het voorerf en de achtertuin van de woonpercelen in het plangebied worden bestemd als 'Tuin'. De begrenzing sluit aan op het Bor (tot 1 meter achter de voorgevellijn) en in beginsel worden de kadastrale begrenzingen gevolgd. De als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de aangrenzende hoofdgebouwen en voor paden. In beginsel mag op deze gronden niet worden gebouwd met uitzondering van de delen die zijn voorzien van de aanduiding 'gebouwen toegestaan'.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden die bestemd zijn als 'Verkeer- Verblijfsgebied' zijn bedoeld voor verkeers- en verblijfsdoeleinden. Naast de ontsluitingsfunctie van deze bestemming, kunnen dit ook voet- en fietspaden zijn. Tevens zijn ook parkeervoorzieningen behorend bij de woningen voorzien binnen deze bestemming. Binnen deze bestemming mag ook groen ondergeschikt aan de hoofdfunctie worden aangelegd alsmede infiltratievoorzieningen, waaronder wadi's en een waterbak/grindkoffers.

5.4 Toelichting op de regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 2, 3 en 4 van de regels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een nadere eisen regeling.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel gaat in op het verboden gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels*Overgangsrecht*

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning moet worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. Met het bestemmingsplan wordt de bouw van de woningen mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten geregeld is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Vooruitlopend op het gedachtegoed van de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 in werking treedt, heeft de initiatiefnemer reeds tweemaal een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving. Het verslag hiervan is aan de gemeente overhandigd. Vanuit privacyoverwegingen (Algemene verordening gegevensbescherming) wordt dit verslag geanonimiseerd opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De gevoerde omgevingsdialoog geldt als inspraakprocedure. Na het wettelijk vooroverleg met de mede-overheden wordt het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd.

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 drie reacties ontvangen:

- Waterschap Hollandse Delta
- Veiligheidsregio
- Provincie Zuid-Holland

Inhoudelijk geven de betrokken instanties aan in te kunnen stemmen met voorliggend bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de afzonderlijke reacties (zie bijlage).

Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 27 januari 2022 tot en met 9 maart 2022 (6 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 6 zienswijzen ontvangen. Voor meer informatie over de inhoud van deze zienswijzen en het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de zienswijzen, wordt verwezen naar de Notitie Zienswijzen inzake bestemmingsplan “Hofje Margrietstraat 10 Zwijndrecht” behorende bij het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad.