

Bestemmingsplan

Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage

Bestemmingsplan

Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage

Projectnummer 479936.100

Revisie 02

Datum 24 november 2023

Auteur(s)

C. Tuinenburg

Opdrachtgever

Gemeente Zwijndrecht

Raadhuisplein 3

3331 BT Zwijndrecht

datum vrijgave	beschrijving revisie
24 november 2023	ontwerp

goedkeuring
C. Stolzenbach

vrijgave
P. Kennes

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Boulevard Noord en de Passage	7
1.2	Ligging van het plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Ontwikkeling van de spoorzone en project Diztrikt	11
2.2	Masterplan Diztrikt Noord	12
2.3	Boulevard Noord en de Passage in context	14
2.4	Uitwerking in deelgebieden	15
Hoofdstuk 3	Planopzet	21
3.1	Algemeen	21
3.2	Wijze van bestemmen	23
3.3	Opzet van de planregels	23
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	27
4.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	27
4.2	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	30
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
4.4	Handhaving	30
Hoofdstuk 5	Beleidskaders Rijk, provincie en gemeente	33
5.1	Rijksbeleid	33
5.2	Provinciaal beleid	33
5.3	Regionaal beleid	36
5.4	Gemeentelijk beleid	39
5.5	Conclusie	46
Hoofdstuk 6	Sectorale aspecten	47
6.1	Vormvrije m.e.r -beoordeling	47
6.2	Geluid	48
6.3	Verkeer en parkeren	49
6.4	Ontploffbare oorlogsresten (OO)	52
6.5	Bodem	53
6.6	Archeologie en cultuurhistorie	55
6.7	Externe veiligheid	57
6.8	Water	61
6.9	Ecologie	64
6.10	Stikstof	66
6.11	Luchtkwaliteit	67
6.12	Bedrijven en milieuzonering	69
6.13	Kabels en leidingen	71
6.14	Duurzaamheid	71
6.15	Gezondheid	75





Toelichting



Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Boulevard Noord en de Passage

Masterplan Diztrikt Noord

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2021 het masterplan Diztrikt Noord vastgesteld. Aan de hand van dit masterplan gaat de gemeente Zwijndrecht, samen met andere partijen, de komende tien tot vijftien jaar aan de slag om de leefomgeving in de wijk Noord te verbeteren en te verduurzamen. In het masterplan zijn de ambities voor de wijk vertaald naar een ruimtelijke structuur, waarbinnen investeringsgebieden zijn aangewezen. De investeringsgebieden zijn gebieden waar veel ambities in samenhang kunnen worden gerealiseerd en waar in de komende jaren ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Investeringsgebieden Boulevard Noord en de Passage

In het masterplan Diztrikt Noord is de ambitie opgenomen om het aanbod aan retail, horeca en dienstverlening in de wijk Noord te versterken en te zorgen voor voldoende (thuis)werkplekken. Er wordt gemeentebreed ingezet op een clustering van retail en horeca in concentratiegebieden en op kwalitatieve impulsen in die gebieden. Boulevard Noord is in het masterplan gesitueerd als hét wijkwinkelcentrum van Diztrikt Noord, dat beschikt over een compleet dagelijks winkelaanbod. De Passage wordt op grond van het masterplan niet langer als wijkwinkelcentrum gehandhaafd, maar kan worden getransformeerd naar dienstverlenings- en werkconcepten, hoogwaardige horeca en/of woningbouw.

Vanwege de beoogde herontwikkeling zijn zowel Boulevard Noord als de Passage in het masterplan aangewezen als investeringsgebieden. Een goede herontwikkeling van Boulevard Noord is volgens het masterplan alleen maar mogelijk door grotere verschuivingen, waarbij bebouwing wordt toegevoegd en de openbare ruimte wordt opgewaardeerd. Onderdeel van de transformatie van Boulevard Noord is versterking van de detailhandelsfunctie door het toevoegen van een tweede supermarkt. Voor de Passage is een verschuiving voorzien naar wonen, dienstverlening en werkconcepten. Ook hier is de toevoeging van extra bebouwing mogelijk.

Nieuw bestemmingsplan

De herontwikkeling van Boulevard Noord en de Passage past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de herontwikkeling van Boulevard Noord en van de Passage mogelijk te maken, door de toegelaten functies te wijzigen en de bouw mogelijkheden aan te passen.

1.2 Ligging van het plangebied

Zwijndrecht is één van de gemeenten binnen de regio Drechtsteden, waar tevens de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht, Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht, Alblasserdam en Hardinxveld-Giessendam toe behoren. Zwijndrecht wordt gezien als een voorstad van Dordrecht, de grootste gemeente binnen de Drechtsteden. De twee gemeenten worden gescheiden door de Oude Maas.

De Rijksweg A16 en de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht verdelen Zwijndrecht in een oostelijk en westelijk deel. De wijk Noord vormt samen met de wijken Walburg en Oud Centrum het oostelijke woongebied van Zwijndrecht. De wijk Noord ligt globaal tussen het centrumgebied van Zwijndrecht in het zuidoosten, de wijk Walburg in het noordoosten, de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht en de Rijksweg A16 in het zuidwesten en de Bootjessteeg in het noordwesten. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de deelgebieden

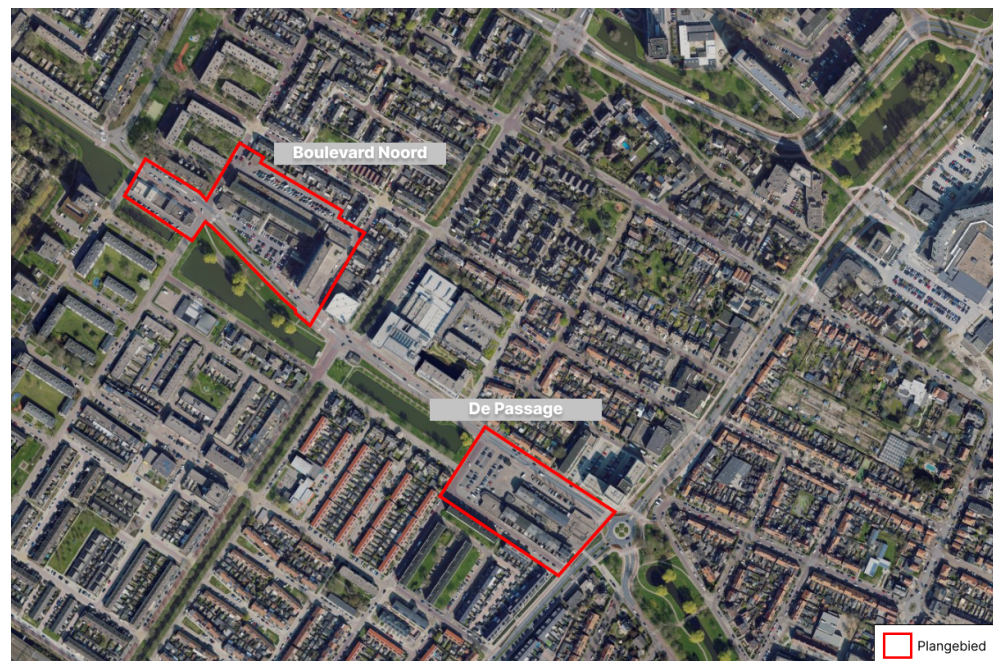
Boulevard Noord en de Passage.

Boulevard Noord

Het deelgebied Boulevard Noord omvat het winkelcentrum met woningen aan de noordzijde van de Burgemeester Jansenlaan en de winkelstrip aan de zuidzijde van de Burgemeester Jansenlaan. Het noordelijk deel van dit deelgebied wordt begrensd door de Onrust, het Hoveniersplein en de Hoveniersstraat. Het zuidelijke deel van het deelgebied wordt begrensd door de Jupiterstraat, de Maagdstraat en de Saturnusstraat. De Burgemeester Jansenlaan ligt binnen het plangebied, net als delen van de openbare ruimte van de Onrust en de Schuitenvaardersstraat. Deze gronden zijn onderdeel van het plangebied omdat hier aanpassingen in de openbare ruimte zijn voorzien, mede om de parkeersituatie in de toekomst te garanderen.

De Passage

Het deelgebied de Passage omvat wijkwinkelcentrum de Passage, inclusief de openbare ruimte die rond het winkelcentrum ligt. Het deelgebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Koninginneweg. De Burgemeester Jansenlaan, de Rembrandstraat en de Van Ruisdaelstraat vormen de noordelijke, westelijke en oostelijke grens van het deelgebied en liggen binnen de grenzen van het plangebied.



Figuur 1: begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In de huidige situatie vigeert het bestemmingsplan 'Noord', deze is vastgesteld op 12 september 2017. Vanuit dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd met de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Enkelbestemmingen

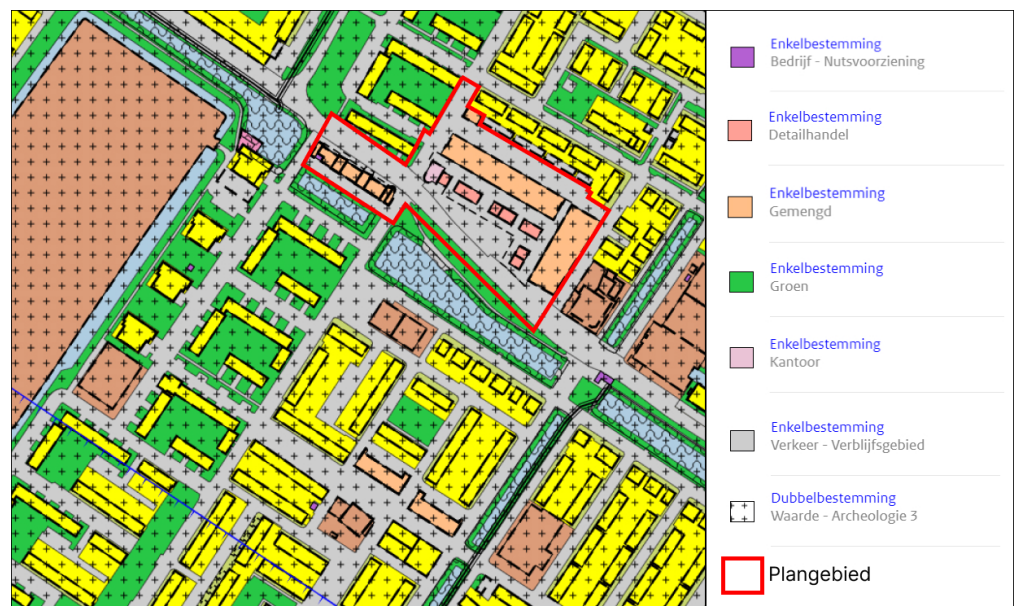
- Bedrijf - Nutsvoorziening
- Detailhandel
- Gemengd
- Groen
- Kantoor
- Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie 3

Aanduidingen

- Bouwvlakken binnen alle bestemmingen met uitzondering van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'
- Diverse maatvoeringsaanduidingen voor maximale goot- en bouwhoogte in combinatie met de bovengenoemde bouwvlakken
- De bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding - overkapping'
- De gebiedsaanduiding: 'geluidzone - industrie'



Figuur 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Noord' (deelgebied Boulevard Noord)



Figuur 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Noord' (deelgebied de Passage)

Strijdigheid

De voorgenumen ontwikkeling is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. De



strijdigheid ligt onder andere in de beperkte mogelijkheid om woningen te ontwikkelen op grond van de huidige bestemmingen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt in een planologisch kader voorzien waarbinnen de voorgenomen ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk is een inleiding op het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van de toelichting is de planbeschrijving gegeven. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de huidige situatie in het plangebied en aan de plannen voor herontwikkeling van Boulevard Noord en de Passage. In hoofdstuk 3 wordt de (juridische) vertaling van de plannen in het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Om een indruk te krijgen van wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe een en ander (juridisch) is vertaald, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende.

Hoofdstuk 5 en 6 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzes weer. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan in op de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 6 komen de omgevingsaspecten aan bod.

Hoofdstuk 2

Planbeschrijving

2.1 Ontwikkeling van de spoorzone en project Diztrikt

Ambitiedocument Spoorzone

Zwijndrecht is onderdeel van de regio 'Drechtsteden' en staat bekend als een 'tuindorp'. De Drechtsteden vormen de zuidelijke begrenzing van de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft een woningbouwopgave tussen 2010 en 2030 van circa 230.000 woningen. De woningbouwopgave biedt tevens een kans om de samenhang in de metropoolregio te versterken.

Zwijndrecht en Dordrecht zijn, als startpunt van de 'Oude Lijn' naar Rotterdam en Leiden, onderdeel van de Zuidvleugel van de Randstad. De Zuid-Hollandse gemeenten beogen langs de 'Oude Lijn' een woningbouwprogramma te realiseren in combinatie met een uitbreiding van het mobiliteitssysteem. De Drechtsteden zijn tevens een schakelpunt van de Randstad naar de stedelijke agglomeraties en havencomplexen van West-Brabant, Antwerpen en Vlissingen. Tenslotte liggen Dordrecht en Zwijndrecht aan de natuur van het Deltalandschap.

De gemeenten Zwijndrecht en Dordrecht hebben gezamenlijk het Ambitiedocument Spoorzone opgesteld, waarin de regionale ambities voor de spoorzones in beide gemeenten zijn neergelegd. In de Omgevingsvisie Zwijndrecht werkt het Ambitiedocument Spoorzone door in het Programma Spoorzone. Het Programma Spoorzone omvat drie gebiedsontwikkelingen binnen een straal van 1 kilometer rond het station. Middels het toevoegen van woningen rondom het station wordt het draagvlak voor het openbaar vervoer vergroot. De focuspunten liggen in Walburg, rond de as Burgemeester Jansenlaan e.o. en in het Stationskwartier. Het Programma Spoorzone biedt kansen om in het hart van Zwijndrecht een kwaliteitssprong te bereiken op de terreinen wonen, leefbaarheid, mobiliteit, economie, voorzieningen en duurzaamheid. Voor de spoorzone gelden vijf ambities:

- Bijdragen aan de woonopgave in de Drechtsteden én Zuid-Holland.
- Groei van banen en versterken van de economische positie.
- Maximaal verbinden van wijken en opheffen van ruimtelijke barrières.
- Openbaar vervoer als drager van de verstedelijking en de economie.
- Duurzaam, gezond, veilig en klimaatbestendig.

Project Diztrikt

Het Ambitiedocument Spoorzone is in Zwijndrecht verder uitgewerkt in het project Diztrikt. Diztrikt is het deel van Zwijndrecht dat de komende 15 jaar wordt getransformeerd tot het nieuwe levendige centrumgebied van de stad, dat Zwijndrecht nieuw elan geeft. De twee belangrijkste pijlers binnen het project Diztrikt zijn:

- een positieve impuls geven aan de leefbaarheid; en
- het realiseren van een duurzame en gedifferentieerde leefomgeving met kwalitatieve woningen in het juiste segment.

De ontwikkeling van Diztrikt bestaat uit drie gebieden: Stationskwartier, Walburg en Noord. In alle drie de gebieden komen nieuwe woningen, recreatieplekken en voorzieningen. Het creëren van nieuwe banen in de (nabije) buurt staat ook hoog op de agenda. Diztrikt biedt in de toekomst alle ingrediënten om er heerlijk te wonen, te werken en te recreëren. Een gebied waar mensen ontspannen leven en naar elkaar omkijken. Waar kleinschalige bedrijvigheid

of een kantoor aan huis mogelijk is, nieuwe voorzieningen in de buurt aanwezig zijn en het levendig is op straat. De kaders voor de ontwikkeling van Noord zijn vastgelegd in het Masterplan Diztrikt Noord.

2.2 Masterplan Diztrikt Noord

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2021 het masterplan Diztrikt Noord vastgesteld. Het Masterplan is de verdere uitwerking van het project Diztrikt voor de wijk Noord en is mede gebaseerd op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zwijndrecht, op sectorale beleidsstukken en op de wijkvisie die in 2019 is opgesteld door de woningbouwverenigingen Trivire en Woonkracht10, in samenspraak met de gemeente. De gemeente en de woningbouwverenigingen hebben in de wijkvisie een gezamenlijke ambitie geformuleerd. De ambitie is om met een integrale aanpak toe te werken naar een gemêleerde en krachtige wijk. In 2019 is hierover ook het gesprek met de wijk aangegaan. Deze ambitie is een van de uitgangspunten voor het masterplan.

Zes ambities

In het masterplan zijn de lijnen uitgezet voor de ontwikkeling van Diztrikt Noord. Het gebied verdient een positieve impuls om de leefbaarheid te verbeteren. In het masterplan zijn zes ambities geformuleerd:

De identiteit als basis: In het masterplan zijn de identiteit en de (ruimtelijke)kernwaarden voor het gebied vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen in de wijk moeten bijdragen aan het versterken van de identiteit en aan de verbondenheid met de wijk, de natuur en tussen mensen, die in Noord wonen, werken en verblijven. Hierdoor krijgt de wijk weer een positief imago.

Prettig samenleven: Gemeente Zwijndrecht wil graag dat bewoners van Noord enthousiast en betrokken zijn en zich verantwoordelijk voelen voor hun eigen leefomgeving en voor de wijk. Het doel is om dit op verschillende manieren te stimuleren, onder andere door het realiseren van voldoende groen en een sociaal veilige leefomgeving. Om de vrijheid te ervaren actief bij te dragen aan de wijk zullen bij sommige bewoners eerst de zorgen over schulden en armoede moeten afnemen en zal de woonsituatie moeten verbeteren. De gemeente werkt hieraan samen met de woningbouwverenigingen en zorg- en welzijnspartijen. Het consolideren en verstevigen van deze aanpak is een belangrijke sleutel om mensen zich prettiger te laten voelen. Uitgangspunt is een integrale aanpak waarbij bewoners vitaal en zelfredzaam worden en perspectief hebben.

Een toekomstbestendige wijk: De ambitie is om van Noord een toekomstbestendige, duurzame wijk te maken. Dit houdt in dat wordt gestreefd naar een leefomgeving waar zorgvuldig wordt omgegaan met de lokale omgeving, energie en materialen. Vanuit duurzaamheid in de wijk Noord ligt de focus op het vergroenen en klimaatbestendig inrichten van de wijk.

Diverse en duurzame woningen: Er wordt ingezet op een gedifferentieerd aanbod van huur- en koopwoningen, waarbij het zwaartepunt ligt op het middeldure en dure koopsegment en de middelhuur en vrije-sectorhuur. Daarnaast wordt ingezet op een sterkere differentiatie in de sociale huurwoningvoorraad. Hierdoor wordt een verhuisketen op gang gebracht, waardoor meer evenwicht ontstaat en bestaande woningen vrijkomen voor starters. Het doel is de huidige bewoners een kans te bieden op een volledige wooncarrière in de wijk. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van woningen voor ouderen op specifieke locaties, zoals in de buurt van Boulevard Noord, de Passage en het station. Ook wordt erover gedacht om woningen voor specifieke doelgroepen toe te voegen aan de wijk.

Krachtige lokale economie en aanbod: De ambitie is dat Boulevard Noord in de toekomst functioneert als hét wijkwinkelcentrum van Diztrikt Noord dat beschikt over een compleet dagelijks winkelaanbod. Forenzen kunnen van en naar hun werk snelle boodschappen halen

bij de voorzieningen rond het station. Voor shoppen, recreëren en uitgaan kunnen bewoners terecht in het multifunctionele centrum Walburg en de historische horecaconcentratie Veerplein. Diztrikt Noord biedt voor de huidige en toekomstige bewoners kansen voor kleinschalige ondernemingen aan huis of op een centrale plek in de buurt. Dit versterkt de dynamiek en stimuleert ontmoeting. De ziekenhuislocatie en bedrijventerrein Ter Steeghe maken deel uit van een clustering van excellent bereikbare bedrijven in het hart van de Zwijndrechtse Waard.

Gezond en veilig bewegen: Door te investeren in goede fiets- en voetgangersvoorzieningen ontstaat er een gezonde en veilige leefomgeving. Daarbij worden de uitgangspunten uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) gehanteerd. In het masterplan zijn de voorstellen en ambities uit het GVVP nader uitgewerkt.

In het masterplan zijn voor alle ambities ruimtelijke kansen benoemd, die zijn vertaald naar een ruimtelijke structuur met (1) het stedelijk raamwerk, (2) het mozaïek van buurten en (3) de investeringsgebieden.

Het stedelijk raamwerk: Het raamwerk bestaat uit de historische identiteitsdragers, oude wegen die de belangrijke functies in Zwijndrecht met elkaar verbinden. Zij bieden de mogelijkheid om vanuit Noord op een aangename wijze naar bestemmingen als het gemeentehuis, Walburg of het Veerplein te wandelen. Het bestaat ook uit groenblauwe structuren, die zorgen voor natuur in de wijk. Dit raamwerk wordt doorontwikkeld om herkenbaarheid te creëren en mensen de mogelijkheid te bieden om de natuur (weer) te beleven. Een sterke structuur en herkenbare inrichting van de openbare ruimte in het raamwerk brengt balans in de bonte variatie van de afzonderlijke buurten. Voor het plangebied zijn de volgende ruimtelijke kansen van belang:

- Verbinden en integreren van de groenstroken voor een toekomstbestendige groenstructuur met groene voetgangersverbindingen tussen verblijfsplekken in de groenstructuur.
- Betekenisvolle plekken voor mensen op bepaalde punten met straten en wegen als verbinding van bestemmingen langs de lijnen.
- Sociaal veilig ontwerpen.

Het mozaïek van buurten: Het mozaïek van buurten kent haar eigen karakteristiek die door de verschillende bouwperiodes. Ook in de architectuur zijn verschillende basisprincipes wel herkenbaar. Als Schildersbuurt, Prinsessenbuurt, Hoveniersplein, Langeraarstraat e.o., Pilotenbuurt, Sterrenbeeldenbuurt, Planetenbuurt, Begraafplaats, Ter Steeghe Buurten in Diztrikt Noord gaan we ervan uit dat de inrichting van de openbare ruimte per buurt van elkaar mag afwijken als er binnen de buurten maar eenheid wordt gevormd. Om in de architectuur enige vorm van eenheid toe te passen hanteren we voor Diztrikt Noord de volgende "21ste-eeuwse 'wederopbouw' principes" op wijkniveau:

- Ingetogen en 'eerlijke' architectuur. Verfijning door details geïnspireerd op vroege wederopbouw.
- Eerder brede dan hoge oriëntatie van de bebouwing. Hoogteaccenten binnen de woonbuurten, o.a. bij de Passage en Boulevard Noord.
- Toepassing details, waarbij te denken valt aan:
 - metselwerkdetails, zoals rollagen of staand metselwerk;
 - bijzondere ramen of kozijnmaslijsten;
 - verticale koppelingen;
 - kopgeveldetails;
 - dakgoten en gootdetails;

- gemetselde en zorgvuldig gedetailleerde erfscheidingen
- hoekwoningen hebben bij voorkeur een meerzijdige oriëntatie.

Daarnaast moet de kwaliteit van nieuwbouw en verbouw geschikt zijn om nieuwkomers aan te trekken en het imago van de wijk positief te versterken. Wordt kleinschalige bedrijvigheid en werkplekken (niet zijnde retail of horeca) aan huis en in de buurt gestimuleerd. Kansen liggen bij het verbouwen of bouwen van woningen en het transformeren van winkelstrips (niet van toepassing op Boulevard Noord). Dat betekent ook dat gemeente Zwijndrecht medewerking gaat verlenen aan uitbreiding en aanpassing van bebouwing, mits deze past binnen de kwaliteit, die gemeente Zwijndrecht conform dit masterplan nastreeft in Noord.



Figuur 4: uitsnede Masterplan Diztrikt Noord

2.3 Boulevard Noord en de Passage in context

De Passage en Boulevard Noord zijn als investeringsgebied aangemerkt. Investeringsgebieden zijn gebieden waar veel ambities in samenhang kunnen worden gerealiseerd.

Boulevard Noord

Voor een goed functioneren van dit winkelcentrum in de toekomst is het nodig om het compacter te maken en kwalitatief te verbeteren. Wenselijk voor de doorontwikkeling van het winkelcentrum is een helderdere opbouw en de toevoeging van winkels zonder toename van het bestaande winkelvloeroppervlak, die een goede aanvulling vormen op het assortiment. De clustering van retail gaat dan hand in hand met de transformatie van leegstaande panden of functies, die weinig kwalitatieve waarde genereren. Een grote opgave is het verbeteren van de (verblijfs-)kwaliteit en uitstraling, waarbij ook de parkeervoorzieningen en de openbare ruimte een facelift moeten ondergaan. Het is belangrijk dat mensen van iedere leeftijd zich welkom, veilig en ontspannen kunnen voelen in dit gebied. In Boulevard Noord zijn veel horecazaken gevestigd. Om de aantrekkelijkheid

te verhogen zou een vermindering van het aantal ophaal-restaurants ten bate van kwalitatief hoogwaardige horeca met een sterkere verblijfsfunctie goed zijn. Een goede herontwikkeling van het winkelcentrum is eigenlijk alleen maar mogelijk door grotere verschuivingen, waarbij op zijn minst de kiosken worden verwijderd ten bate van een aantrekkelijkere openbare ruimte. De gemeente staat niet onwelwillend tegenover verdichting langs de Burgemeester Jansenlaan, als dit een oplossing vormt. Ook is een optie om de ontwikkeling van BTLS te verbinden aan een reconstructie van dit winkelcentrum. Integratie van de tegenover het huidige centrum gelegen winkelstrip is bij een doorontwikkeling aan te bevelen.

Passage

Transformatie van winkelcentrum De Passage naar dienstverlenings- en werkconcepten, hoogwaardige horeca of woningbouw biedt kansen voor kleinschalige economie en het aantrekken van nieuwe doelgroepen in Zwijndrecht. De behoefte aan grondgebonden woningen kan worden gecombineerd met grotere woningen waarin ook gewerkt kan worden, geschikt voor thuiswerkers en voor kleinschalige ondernemingen aan huis, met name in de dienstverlening. Transformatie geeft de mogelijkheid om de Passage als eenduidig architectonisch complex te integreren in de groene long. Het is dan ook wenselijk om, met name aan de kant van de Jansenlaan, de Vijverweg als watergang te kunnen herinrichten. Oplopend naar de Koningstoren is een bebouwingshoogte van 8 lagen mogelijk aan de kop van de Passage naar de rotonde toe. In lijn met de vroegere plannen om de Passage te vergroten wordt voorzien in een passende verlenging van de bebouwing langs de Burgemeester Jansenlaan. Hierdoor wordt een groene binnenruimte naar de zonkant toe gecreëerd. De bebouwingshoogte sluit aan op die van de Passage en bedraagt maximaal 6 lagen.

2.4 Uitwerking in deelgebieden

Wijk Noord wordt via de Burgemeester Jansenlaan, Koninginneweg, Officiersvliet, Bootjessteeg en Warmoeziersstraat goed ontsloten in alle richtingen. Noord is een wijk met circa 6.000 inwoners. De hoofdfunctie is wonen. De wijk bestaat uit verschillende buurten met woningbouw uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. De wijk is samen met de wijk Kort-Ambacht de eerste grootschalige stadsuitbreiding van Zwijndrecht in aansluiting op oudere delen in het centrumgebied.

Het plangebied bestaat uit twee losse gebieden, het gebied rondom winkelcentrum Boulevard Noord en het gebied rondom winkelcentrum de Passage. Beide gebieden zijn momenteel ook onderdeel van hetzelfde bestemmingsplan. Beide deelgebieden grenzen aan de Burgemeester Jansenlaan. Het deelgebied Boulevard Noord ligt ten noorden en ten zuiden van deze weg en de Passage volledig ten zuiden. Het gebied tussen beide winkelcentra wordt niet meegenomen in dit plan.

2.4.1 Boulevard Noord

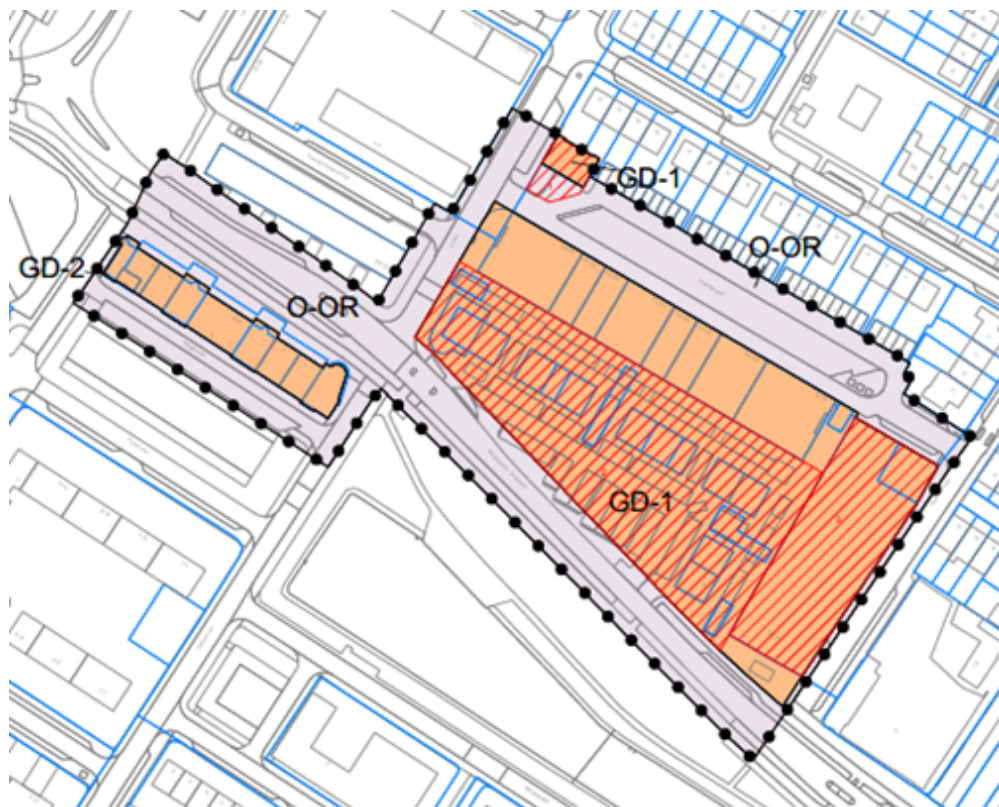
In de onderstaande paragraaf wordt zowel de bestaande als toekomstige situatie van Boulevard Noord beschreven.

Bestaande situatie

Boulevard Noord is in het retail- en horecabeleid benoemd als winkelcentrum voor de wijk. Het is een winkelcentrum met dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen en afhaalhoreca, waar kleine etenswaren of maaltijden gekocht kunnen worden. De winkels zijn ten noordoosten van de Burgemeester Jansenlaan gesitueerd in verspreid liggende kiosken en op de begane grondlaag van twee grotere bouwblokken bestaande uit meerdere verdiepingen. Op de verdiepingen bevinden zich woningen. In dit winkelcentrum is een grote fullservice supermarkt aanwezig met op de eerste verdieping enkele kantoren. Aan de voor- en

achterzijde van het winkelcentrum is een openbare parkeervoorziening aanwezig. Ten zuidwesten van de Burgemeester Janselaan ligt een tweelaags gebouw bestaande uit detailhandel, dienstverlening en afhaalhoreca op de begane grond en kantoren op de eerste verdieping.

Toekomstige situatie



Figuur 5: bestemmingen Boulevard Noord en de opgenomen wijzigingsgebieden

Gemengd - 1

Het deel van het winkelcentrum ten noordoosten van de Burgemeester Jansenlaan wordt bestemd als Gemengd - 1. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan op de begane grond en woonfuncties op de verdiepingen. Het maximum aantal woningen is daarbij begrensd op de huidige aanwezige aantallen. Horeca A (dagzaken/lunchroom), B1 (alleen bestaande afhaalhoreca/fastfood) en B2 (restaurant) zijn in deze bestemming alleen daar waar deze horecagelegenheden nu aanwezig zijn toegestaan. De huidige horeca wordt daarmee vastgelegd op de feitelijke locatie middels een aanduiding. Door deze aanduiding is een toename van afhaalhoreca (horecacategorie B1) niet mogelijk, maar er zijn wel mogelijkheden opgenomen om de bestaande vestigingen om te zetten in andere horeca met meer verblijfskwaliteit (horecacategorie A of B2). Zowel in de plint van het grootste bouwvlak als in het middengebied waar nu kiosken en parkeren zijn gesitueerd, is de realisatie van een tweede supermarkt in de vorm van een discountsupermarkt mogelijk. Hiertoe zijn ruimere situeringsmogelijkheden opgenomen door de kleine bouwvlakken te vervangen door een ruimer bouwvlak voorzien van een beperking dat de bestaande bebouwingsoppervlakte (1200 m²) niet mag toenemen. Op de eerste verdieping van het gebouw waarin de bestaande supermarkt is ondergebracht, is kantoorruimte aanwezig, die ook specifiek is aangeduid op de verbeelding middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - niet - woonfuncties op de verdieping'. Aan het Hoveniersplein is een garagebedrijf van 120 m² aanwezig. Dit bedrijf is aanduiding met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf'.

Na toepassing van een aparte wijzigingsprocedure een drietal ontwikkelingen mogelijk:

1. De eerste wijzigingsbevoegdheid is bedoeld voor transformatie van het autobedrijf naar een woonfunctie, waarbij het aantal woningen is begrensd op twee woningen. De huidige bouwhoogte geldt daarbij als maximale bouwhoogte.
2. De tweede wijzigingsbevoegdheid is bedoeld voor de realisatie van maximaal 20 woningen in het middengebied in ten hoogste vijf bouwlagen parallel aan de Burgemeester Jansenlaan.
3. De derde wijzigingsbevoegdheid is bedoeld voor de transformatie van de kantoorruimte in de richting van een woonfunctie, waarbij het aantal woningen is begrensd op acht woningen.

De wijzigingsbevoegdheid kunnen worden toegepast als de woningen passen binnen het geldende woonbeleid en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Gemengd -2

Het deel van het winkelcentrum ten zuidwesten van de Burgemeester Jansenlaan wordt bestemd als Gemengd - 2. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan op de begane grond en woonfuncties op de verdiepingen. Horeca A (dagzaken/lunchroom), B1 (alleen bestaande afhaalhoreca/fastfood) en B2 (restaurant) zijn in deze bestemming alleen daar waar deze horecagelegenheden nu aanwezig zijn toegestaan. De huidige horeca wordt daarmee vastgelegd op de feitelijke locatie middels een aanduiding. Door deze aanduiding is een toename van afhaalhoreca (horecacategorie B1) niet mogelijk, maar er zijn wel mogelijkheden opgenomen om de bestaande vestigingen om te zetten in andere horeca met meer verblijfskwaliteit (horecacategorie A of B2).

Overig - Openbare Ruimte

Het Hoveniersplein, de Burgemeester Jansenlaan en de Onrust zijn bestemd als openbare ruimte. In deze bestemming is de realisatie van wegen, paden, parkeren, groen en water mogelijk. De aanwezige overkappingen zijn specifiek aangeduid met de specifieke bouwaanduiding - overkapping.

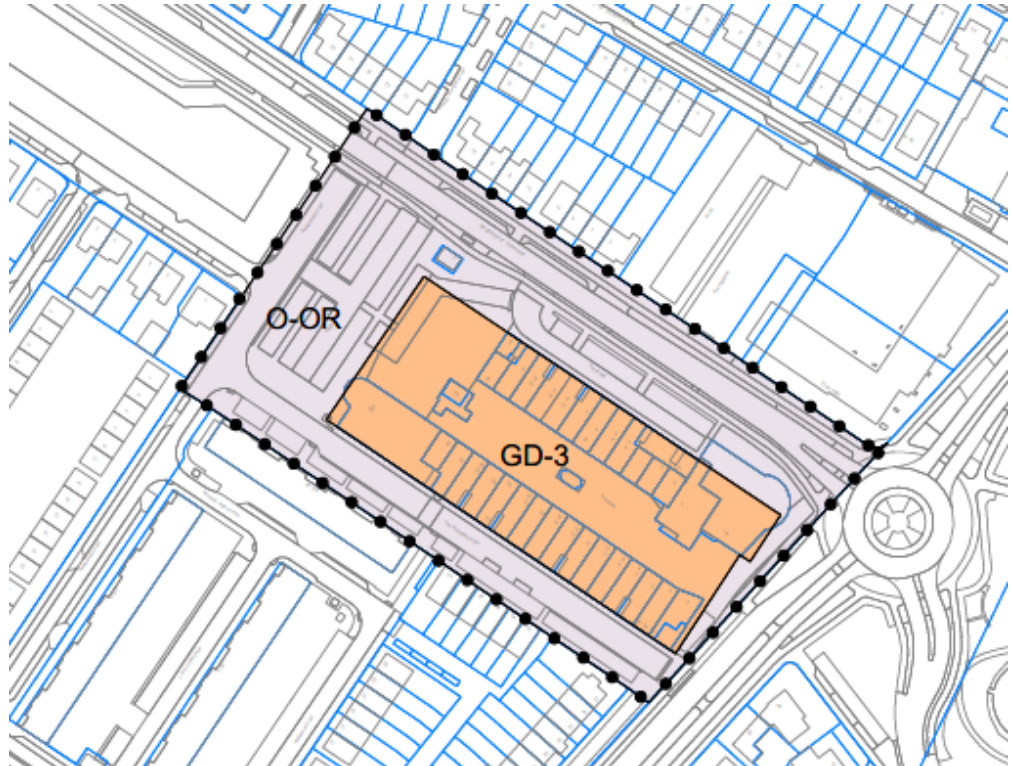
2.4.2 De Passage

In de onderstaande paragraaf wordt zowel de bestaande als toekomstige situatie van de Passage beschreven. De Passage is momenteel een aaneengesloten bouwwerk. Een deel van het gebouw wordt gesloopt en in een nieuwe vorm teruggebouwd. Het deelgebied bestaat uit drie onderdelen, de bestaande bouwblokken, de drie koppen en het atrium. Deze worden onderstaand afzonderlijk beschreven.

Bestaande situatie

De Passage bestaat uit twee winkelstrips van drie bouwlagen die tegenover elkaar staan. In de bestaande situatie zijn niet-woonfuncties mogelijk op de begane grond en zijn er woningen toegestaan op de verdieping. Aan de zuidzijde gaat het om 18 woningen en aan de noordzijde om 12 woningen. Aan zowel de oost- als westzijde van de Passage staan nu twee koppen met de bestemming 'Detailhandel' waaronder een supermarkt aan de westzijde. Aan de oostzijde zit een winkel en een categorie B2 horecagelegenheid (bistro). Het binnenplein van de Passage is momenteel een gedeeltelijke overdekte winkelpassage met een aantal kiosken. De kiosken zijn bestemd als detailhandel. Het overige gedeelte is bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Toekomstige situatie



Figuur 6: bestemmingen Passage

Gemengd-3

De Passage wordt bestemd als Gemengd - 3. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke functies, detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan op de begane grond en woonfuncties op de verdiepingen. De delen van de blokken met bestaande woonfuncties op de verdieping blijven in de toekomstige situatie behouden, de maatvoering blijft ook onveranderd. Het aantal toegestane woningen is maximaal 30 woningen, evenveel als in de bestaande situatie. Voor de twee aanwezige kiosken in dit gebied is een maximale bebouwingsoppervlakte (110 m²) opgenomen.

Voorzien wordt in een viertal rechtstreekse ontwikkelmogelijkheden:

Blok Noordoost: De nieuwe kop ter hoogte van de huidige detailhandel en horecagelegenheid krijgt een bouwhoogte van maximaal 7 bouwlagen ten behoeve van de realisatie van een nieuw woongebouw (maximaal 24 woningen). Op de begane grond is ruimte voor entreepartijen en bergingen ten behoeve van de woningen samen met maatschappelijke functies, dienstverlening en kantoren. In verband met de ligging op een zichtlocatie is tevens een horecagelegenheid (horecacategorie A of B2) op de begane grond toegestaan.

Blok Noordwest: De nieuwe kop ter hoogte van een onbebouwd deel van het Wagenveld krijgt een bouwhoogte van maximaal 7 bouwlagen ten behoeve van de realisatie van een nieuw woongebouw (maximaal 24 woningen). Op de begane grond is ruimte voor entreepartijen en bergingen ten behoeve van de woningen samen met horeca (horecacategorie B2), maatschappelijke functies, dienstverlening en kantoren.

Blok Zuidwest: De nieuwe kop ter hoogte van de huidige supermarkt krijgt een bouwhoogte van maximaal 6 bouwlagen ten behoeve van de realisatie van een nieuw woongebouw (maximaal 16 woningen). Op de begane grond is ruimte voor entreepartijen en bergingen ten behoeve van de woningen en maatschappelijke functies, dienstverlening en kantoren.

Middengebied: Tussen de twee blokken is de mogelijkheid geboden een atrium

(overkapping) te realiseren. Dit draagt bij aan de verblijfskwaliteit en functioneel ruimtelijke samenhang van het gehele complex aan bebouwing. De aanwezige kiosken kunnen hierin op passende wijze worden geïntegreerd.



Figuur 7: beoogde ontwikkeling Passage



Figuur 8: sfeerimpressie Passage (vogelvluchtperspectief)



Figuur 9: sfeerimpressie Passage (maaiveldniveau)

Overig - Openbare Ruimte

Het Wagenveld, de Burgemeester Jansenlaan en de Van Ruisdaelstraat zijn bestemd als openbare ruimte. In deze bestemming is de realisatie van wegen, paden, parkeren, groen en water mogelijk. De aanleg van een watergang ter hoogte van de Vijverweg is binnen dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarbij rekening gehouden is met een bezettingsgraad van 90% van de aan te leggen en gelegde parkeerplaatsen, is een herinrichting van het Wagenveld en de Van Ruisdaelstraat nodig (zie 6.3.2).

Hoofdstuk 3 Planopzet

3.1 Algemeen

3.1.1 Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De plantoelichting bevat de onderbouwing, achtergronden, onderzoeken en motieven van het plan. De toelichting is enerzijds voor de besluitvorming van belang en kan anderzijds van belang zijn bij het interpreteren van de regels of de verbeelding. Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in deze toelichting, hebben in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen en aanduidingen met bijbehorende planregels. De juridische planopzet en de inhoud van de toegekende bestemmingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het plan is mede gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Op de verbeelding zijn bestemmingen toegekend. Bij het opstellen van de verbeelding is gebruik gemaakt van een kadastrale kaart en van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT).

3.1.2 Crisis- en herstelwet

Dit bestemmingsplan is opgesteld met gebruik van de Crisis- en herstelwet (Chw), meer specifiek met gebruik van artikel 7c, 7w en 7ah van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Artikel 7c biedt de mogelijkheid voor het opstellen van een zogenaamd bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan de gemeente als experiment onder de werking van de Chw vooruitlopen en anticiperen op de komst van de Omgevingswet. Boulevard Noord en Passage is opgenomen in de volgende artikelen van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet:

- artikel 3.1 onder bx.;
- artikel 3.4 onder ab.;
- artikel 3.11 onder k.

Artikel 7w maakt het mogelijk de schade die bestaat uit waardevermindering van de onroerende zaak wordt bepaald aan de hand van vergelijking van de waarde van de onroerende zaak nadat het tijdstip waarop het bevoegd gezag mededeling heeft gedaan van het besluit tot verlenen of wijzigen van de omgevingsvergunning in plaats van ten tijden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Artikel 7ah is de opvolger van het experiment in artikel 7v. Dit artikel bood gemeenten de mogelijkheid om te experimenteren met een andere wijze van kostenverhaal die beter aansluit bij organische ontwikkeling.

Artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt – kort samengevat – de volgende mogelijkheden in afwijking van of in aanvulling op bestaande wetten:

1. Voor het plan geldt een bredere reikwijdte dan voor 'reguliere' bestemmingsplannen, doordat niet alleen regels mogen worden gesteld met het oog op 'een goede ruimtelijke ordening', maar ook regels die strekken ten behoeve van:
 - a. het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; en
 - b. het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter

vervulling van maatschappelijke functies.

2. Voor het plan geldt een langere planperiode van maximaal twintig jaar.
3. Voor het plan geldt een langere periode voor tijdelijke bestemmingen van maximaal tien jaar.
4. In het bestemmingsplan kunnen bepalingen uit gemeentelijke verordeningen worden opgenomen.
5. In het bestemmingsplan kan voor activiteiten een meldingsplicht worden opgenomen.
6. In het bestemmingsplan kunnen open normen worden opgenomen, waarvan de uitleg plaatsvindt aan de hand van door de gemeenteraad of het college vast te stellen beleidsregels.
7. In het geval van beleidsregels voor beeldkwaliteit worden de beleidsregels vastgesteld door de gemeenteraad.
8. Voor eventuele planschade door het wegbestemmen van onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheden gelden specifieke regels voor het bepalen van de voorzienbaarheid.
9. Bij het plan mag:
 - a. worden afgeweken van de RO-standaarden;
 - b. worden afgeweken van de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid;
10. In afwijking van het bepaalde in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder een afzonderlijk hogere waardenbesluit achterwege blijven, maar mag het besluit onderdeel uitmaken van het plan en mag worden volstaan met minder gedetailleerd onderzoek in het kader van het hogere waardenbesluit.
11. Het kostenverhaal mag worden gefaseerd, hetgeen betekent dat het exploitatieplan kan worden uitgesteld tot het moment van vergunningverlening.
12. In het geval kostenverhaal wordt gefaseerd, gelden daarvoor specifieke regels.
13. In het bestemmingsplan mogen gebiedsgerichte geur- en geluidswaarden worden gesteld, die hoger of lager zijn dan het Activiteitenbesluit voorschrijft.
14. De raad kan de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het bestemmingsplan delegeren aan het college.
15. In het bestemmingsplan kan voor activiteiten een vergunningplicht met voorwaarden worden opgenomen (vergunning voor bestemmingsplanactiviteit).
16. De indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning zijn verbreed van 'een goede ruimtelijke ordening' naar 'fysieke leefomgeving'.

In dit bestemmingsplan wordt met name gebruik gemaakt van de punten genoemd:

- onder 1: verbrede reikwijdte (onder andere regels voor duurzaamheid en beeldkwaliteit);
- onder 2: planperiode van 20 jaar (in plaats van 10 jaar volgens de Wet ruimtelijke ordening);
- onder 6/7: open normen met uitwerking daarvan in beleidsregels (zie ook paragraaf Koppeling met beleidsregels);
- onder 9: inzicht in uitvoerbaarheid op hoofdlijnen, 'uitgestelde' onderzoeksplicht (bij omgevingsvergunning in plaats van bestemmingsplan) en hogere waardenbesluit als onderdeel van het plan;
- onder 14: binnenplanse vergunningplicht voor bestemmingsplanactiviteit
- en artikel 7w.

3.2 Wijze van bestemmen

3.2.1 Invulling ontwikkelgebied

Dit bestemmingsplan faciliteert de herontwikkeling van de Passage en Boulevard Noord. Dit is vastgelegd met de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 3' en 'Overig - Openbare ruimte'. De verschillende Gemengde bestemmingen maken de ontwikkeling van het woonprogramma en commerciële programma mogelijk. Daarbij is voor de verschillende deelgebieden gekozen voor een eigen bestemming. De structurerende elementen, zoals de verkeersstructuur en het groen zijn ondergebracht in de bestemming 'Overig - Openbare ruimte'.

3.2.2 Koppeling met beleidsregels

Artikel 7c van de Crisis- en herstelwet maakt het mogelijk om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen, waarin voor de nadere invulling van het plan wordt verwezen naar beleidsregels. Dergelijke beleidsregels worden vastgesteld en gewijzigd door de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders en zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan. Dit maakt het mogelijk om beleidsregels 'buitenplans' aan te passen, zonder dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Mede gelet op de lange looptijd van het plan is het niet wenselijk en noodzakelijk alle regels gedetailleerd vast te leggen op de verbeelding en in de planregels. Dit geldt met name voor de duurzaamheidsregels en klimaatregels. De ontwikkelingen op die gebieden gaan snel en de gemeente wil in kunnen blijven spelen op de actuele inzichten.

De belangrijkste bouw- en gebruiksregels – waaronder het maximale programma en de maximale bouwhoogte – zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels. Daarbinnen wordt voor een aantal onderwerpen verwezen naar een beleidsregel. In deze beleidsregels worden de regels van het bestemmingsplan nader uitgewerkt. In de planregels wordt verwezen naar de volgende beleidsregels.

- Beleidsregel **Duurzaamheid Noord**. De beleidsregel duurzaamheid bevat eisen en richtlijnen voor duurzaam bouwen en duurzame gebiedsontwikkeling. Aangezien deze eisen in de tijd zullen veranderen, ligt het voor de hand om de beleidsregel periodiek bij te stellen.

Daarnaast wordt voor de parkeerregeling verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (module Parkeerbeleidsplan) en wordt voor de toetsing aan geluid verwezen naar het gemeentelijk geluidbeleid.

3.3 Opzet van de planregels

Dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is opgebouwd uit een toelichting, regels en verbeelding. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende onderdelen van het Bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage en de toelichting vormt de uitleg en onderbouwing van de in de verbeelding en regels vastgelegde mogelijkheden, verplichtingen en verboden.

Dit plan wijkt op een aantal onderdelen af van een regulier bestemmingsplan en regelt in een breder kader de mogelijkheden en kaders voor ontwikkelingen voor het Boulevard Noord. Dat kan op grond van de aanwijzing in de Crisis- en herstelwet. Dat betekent voor dit gebied dat onder andere niet meer "een goede ruimtelijke ordening" het kader is waarin regels gesteld worden maar "een gezonde en veilige fysieke leefomgeving". Een veel breder spectrum, waardoor meer regels gesteld kunnen worden zolang de regels maar betrekking hebben op het nastreven van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. In het onderhavige

plan is daarom een aantal bepalingen opgenomen die in reguliere bestemmingsplannen niet voorkomen en direct invloed hebben op de fysieke leefomgeving zoals voor duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen.

In deze paragraaf worden de regels toegelicht waarbij de samenhang tussen de regels alsmede de inhoud van de verschillende bepalingen wordt geduid.

3.3.1 Verbeelding

De verbeelding bij dit bestemmingsplan laat zien waar de verschillende functies (Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Overig - Openbare ruimte) zijn toegewezen. Daarmee wordt de ruimtelijke toedeling van de verschillende functies en activiteiten inzichtelijk. In de regels is vervolgens invulling gegeven aan de manier hoe de gronden gebruikt kunnen worden en welke bouw mogelijkheden er zijn. Naast de functies en bestemmingen zijn op de verbeelding ook aanduidingen opgenomen om specifieke bepalingen ten aanzien van bouwen en gebruik te kunnen geven binnen de genoemde bestemmingen en functies. Een enkele aanduiding, met name (milieu)technische aspecten, heeft een overkoepelende werking en beperken zich derhalve niet tot de bestemmings- of functiegrenzen. Dit betreft met name de Geluidzone - industrie.

De verbeelding voldoet aan de vereisten van een objectgerichte vertaling van de regels en is opgesteld conform de vereisten van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Er is voor dit plan en de mogelijkheden van de verbrede reikwijdte geen aanleiding om van deze standaard af te wijken voor de verbeelding.

3.3.2 Regels

Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ingedeeld in een zestal hoofdstukken:

1. Algemene bepalingen
2. Doelen en zorgplicht
3. Normen met betrekking tot ontwikkeling en beheer van de fysieke leefomgeving
4. Ontwikkelgebied Boulevard Noord en Passage
5. Overgangsrecht
6. Slotbepalingen

Onderstaand worden per hoofdstuk de relevante regelingen nader toegelicht. Waar nodig worden specifieke bepalingen uitgelicht om de achtergrond en het doel van de regeling, alsmede de manier waarop deze moet worden geïnterpreteerd, te verduidelijken.

Hoofdstuk 1 Algemene regels

De algemene bepalingen bestaan uit begrippen en de wijze van meten, om te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de begripsbepalingen (Afdeling 1.1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels voorkomende begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik en de Dikke van Dale. Het artikel over de Wijze van meten (Afdeling 1.2) bepaalt de te gebruiken meetmethodes.

Hoofdstuk 2 Doelen en zorgplicht

In dit hoofdstuk zijn in Afdeling 2.1 de doelen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgenomen. Achtergrond van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de transformatie van de bestaande winkelcentra en de directe omgeving, met inachtneming van een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn ook verder verwerkt in de regels en

nader uitgewerkt in beleidsregels. In Afdeling 2.2 is een specifieke zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht is eveneens opgenomen in de Omgevingswet, maar dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte loopt daarop vooruit. Daarom is deze ook expliciet opgenomen in de regels van het plan.

Hoofdstuk 3 Normen met betrekking tot ontwikkeling en beheer van de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk zijn de meer algemene normen opgenomen die gelden voor het gehele of een groter deel van het plangebied. Hieronder vallen bijvoorbeeld de regels voor parkeren. In een aantal gevallen zijn open normen opgenomen, die verder zijn uitgewerkt in beleidsregels. Beleidsregels worden door het college van burgemeester en wethouders betrokken bij de toetsing van de open norm en geven voor initiatiefnemers handvatten over hoe een bepaalde norm moet worden ingevuld. De regels in dit hoofdstuk zijn activiteitgericht opgesteld, conform het uitgangspunt van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 4 Ontwikkelgebied Boulevard Noord en Passage

In het plangebied is een viertal functies opgenomen. Deze functies komen overeen met bestemmingen, zoals bedoeld in de Wro, maar de regels bij deze functies sorteren qua opzet en inhoud al voor op de Omgevingswet. Het basisartikel is Artikel 20. Hierin wordt geregeld dat nieuwe activiteiten in Afdeling 4.2 (Gemengd - 1), Afdeling 4.3 (Gemengd - 2), Afdeling 4.4 (Gemengd - 3) en Afdeling 4.6 (Overig - Openbare ruimte) pas mogelijk zijn met een omgevingsvergunning voor zowel het gebruik als het bouwen.

De ontwikkelgebieden zijn opgedeeld in drie functies om specifieke regels te kunnen stellen. De gronden van Boulevard Noord ten noorden van de Burgemeester Jansenlaan zijn aangewezen als 'Gemengd - 1'. De gronden van Boulevard Noord ten zuiden van de Burgemeester Jansenlaan zijn aangewezen als 'Gemengd - 2' en de Passage is aangewezen als 'Gemengd - 3'. Voor de Passage zijn er behoorlijk concrete randvoorwaarden. Deze zijn in het bestemmingsplan geborgd. I

Hoofdstuk 5 Overgangsrecht & Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is tot slot voorzien van het standaard overgangsrecht zoals voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening en een slotregel.



Hoofdstuk 4

Uitvoerbaarheid

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

We concluderen dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat, aangezien er sprake is van revitalisering van de winkelcentra 'De Passage' en 'Boulevard Noord' in Zwijndrecht. De huidige bestemmingen worden gekenmerkt als stedelijk.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Er worden 64 woningen toegevoegd in het deel gebied Passage en de wijzigingbevoegdheden in het deelgebied Boulevard Noord maken de toevoeging van 30 woningen mogelijk. Daarnaast wordt er geschoven met winkelruimte.

"Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De toevoeging van opgeteld 94 woningen is daarmee 'ladderplichtig'.

"Salderen binnen een plangebied is in beginsel Laddervrij. Er wordt een tweede supermarkt onder voorwaarden mogelijk gemaakt binnen Boulevard Noord. Zonder dat er oppervlak detailhandel wordt vergroot. Op basis van jurisprudentie betreft dit geen nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat er geen feitelijke toename van oppervlakte is. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet onderbouwd te worden voor de supermarkt.

Enkel de woningen worden daarom getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In de Omgevingsverordening van provincie Zuid-Holland is opgenomen dat gedeputeerde staten bij de vaststelling van een regionaal woningbouwprogramma kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen, mits het regionaal woningbouwprogramma past in de regionale woonvisie en de regionale woonvisie een uitwerking bevat van de in de provinciale omgevingsvisie genoemde doelstellingen. Dit is het geval voor de herontwikkeling van Boulevard Noord en de Passage, daarmee wordt voldaan aan de behoeftetoets in de ladder.

Onderzoeksgebied: Drechtsteden

Het onderzoeksgebied van de 'ladder' wordt gebaseerd op de verhuisstromen van, naar en binnen Zwijndrecht. Een kwart van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente Zwijndrecht (zie tabel 1). Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 38%. Het aantal gevestigde personen is iets hoger dan het aantal vertrokken personen. Dit verschil is echter minimaal. Gezien het relatief hoge aandeel migratie uit en naar Zwijndrecht is het relevant om de regionale woningmarkt te beschouwen. De regionale woonmarkt wordt afgebakend als de gemeenten Alblasterdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. Deze gemeenten staan ook wel bekend als de Drechtsteden en zijn ruimtelijk en functioneel met elkaar verbonden. In het gelijknamige samenwerkingsverband wordt de regionale woningmarktambities en -strategie bepaald en vastgelegd in de regionale Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden, de regionale Groeiagenda en de PALT. Deze gemeenten vormen in dit onderzoek het onderzoeksgebied voor de woningmarkt.

Tabel 1: verhuizingen in aantal en percentage naar type verhuizing 2019 (bron: CBS 2021)

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen Zwijndrecht	1.556	25%
Gevestigde personen	2.301	37%
Vertrokken personen	2.286	37%
Totaal	6.143	100%

Behoefte

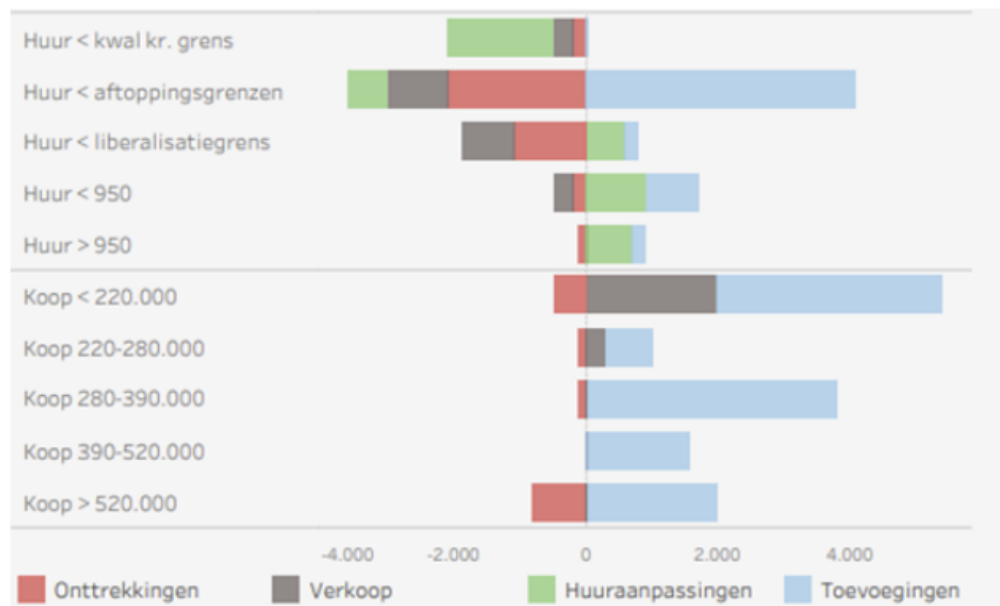
Omdat het voor deze ontwikkeling om een bestemmingsplan gaat met verbrede reikwijdte, wordt een periode van 20 jaar gehanteerd. De behoefte wordt daarom bepaald tot 2040. De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod).

Woningbouwopgave: 14.030 woningen nodig

Rigo (2020) heeft onderzoek gedaan naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de Drechtsteden. De kwantitatieve behoefte bedraagt tussen 2020-2040 14.030 woningen (inclusief inlopen fricties). Naar ratio bedraagt de behoefte naar woningen in Zwijndrecht tot 2040 1.320 woningen. Op basis van de realisatieagenda wonen van provincie Zuid-Holland (2023) betreft de bruto nieuwbouwopgave 9.412 woningen in regio Drechtsteden tussen 2022 - 2030.

Op basis van het onderzoek van Rigo concentreert de kwalitatieve woningvraag zich hoofdzakelijk op koopwoningen (64%) en koopappartementen (23%). Er is een overschot aan eengezinshuurwoningen, maar wel vraag naar huur appartementen (13%). De behoefte

concentreert zich hoofdzakelijk op het toevoegen van koopwoningen en het midden en duurdere huursegment.



Figuur 10: ontwikkeling woningvoorraad 2019 - 2030 (bron: Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019)

Toekomstig aanbod: harde plancapaciteit van 8.017 woningen

De actuele plancapaciteit van het onderzoeksgebied is gebaseerd op de regionale realisatieagenda wonen van provincie Zuid-Holland voor de zuidelijke regio's. In regio Drechtsteden is een (beschikbare) netto harde plancapaciteit van 8.017 woningen.

Woningbehoefte: 6.013 woningen

Als de vraag wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit dan volgt hieruit een behoefte aan 6.013 woningen in het onderzoeksgebied.

Tabel 2: woningbehoefte in de Drechtsteden

Type	Onderzoeksgebied
Harde netto plancapaciteit	8.017
Woningbouwvraag (2030)	9.412
Woningbouwvraag (2040)	14.030
Woningbehoefte 2030	1.395
Woningbehoefte	6.013

Kwalitatieve behoefte duurdere koopwoningen en huurwoningen

Uit het onderzoek van Rigo (2020) blijkt dat er vooral behoefte is aan koopwoningen en koopappartementen ten koste van sociale huurwoningen. Voor het type woning gelden de volgende conclusies:

- Het bestaand aanbod aan goedkope koopwoningen (< € 177.400) overstijgt de

(toekomstige) vraag, er is daarmee een overschot van deze woningen.

- De vraag naar betaalbare koopwoningen (€ 177.400 - € 250.000) blijft gelijk met het aanbod. Er is geen behoefte aan meer woningen.
- Er is beperkte behoefte aan middeldure koopwoningen (€ 250.000 - € 300.000).
- Er is een sterke behoefte aan duurdere koopwoningen (vanaf € 350.000). Het aanbod hiervan is zeer beperkt, terwijl de vraag vanuit doorstromers groot is.
- Voor huurwoningen is er hoofdzakelijk behoefte in de prijssegmenten €410 - €587 en €629 - €711.
- Er is vraag naar centrum- en groen stedelijke woonmilieus. Er is een overaanbod van suburbane woonmilieus.

Conclusie

Om de herontwikkeling van Boulevard Noord en de Passage in Zwijndrecht mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd. Tussen 2020-2040 is er behoefte aan 6.013 woningen in de Drechtsteden. Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Zwijndrecht en de Drechtsteden is er geen aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk economische effecten (leegstand) te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De herontwikkeling van Boulevard Noord en de Passage voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom Passage is geld gereserveerd in het investeringsproject. Daarnaast is met de eigenaar van de Passage een anterieure overeenkomst afgesloten. De beoogde ontwikkeling van het plangebied is, op basis van de huidige marktinzichten en de hiervoor beschreven aanpak, economisch uitvoerbaar.

Binnen het plangebied Boulevard Noord zijn voor drie mogelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het kostenverhaal voor deze gronden wordt geregeld op het moment dat uitvoering wordt gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheden. Daarmee is voor geen van de gronden in het plangebied een noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende de ter inzagelegging wordt er een informatiebijeenkomst georganiseerd. De resultaten hiervan worden voor de definitieve vaststelling toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

In het kader van masterplan Noord heeft ook de nodige participatie plaatsgevonden. Zo is er een informatiebijeenkomst geweest, zijn gesprekken met bewoners gevoerd en is er een enquête onder de bewoners gehouden.

4.4 Handhaving

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: 'elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.' Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het bestemmingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd.



Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is het een inbreuk op en aantasting van de belangrijkste waarborgen die de burger en bedrijven op gemeentelijk niveau hebben. De maatschappij mag immers verwachten en eisen van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en niet handhaven van het bestemmingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk bestemmingsplannen te handhaven en te blijven handhaven.



Hoofdstuk 5

Beleidskaders Rijk, provincie en gemeente

5.1 Rijksbeleid

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan het relevante beleid. In het kader van deze ontwikkeling is hoofdzakelijk het gemeentelijk en provinciaal beleid relevant. De ontwikkeling is tevens getoetst aan het onderstaande Rijksbeleid:

- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
- Nationale omgevingsvisie
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Uit de toetsing aan alle beleidsstukken op Rijksniveau is gebleken dat er geen sprake is van een rechtstreekse doorwerking in de voorgenomen ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking geborgd. Op de uitwerking van de Ladder voor duurzame verstedelijking is nader ingegaan in paragraaf 4.1.

Het Rijksbeleid staat de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van Boulevard Noord en de Passage daarom niet in de weg.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Het Omgevingsbeleid krijgt vorm via een opgave gerichte aanpak. Vanuit maatschappelijke opgaven wordt er, samen met belanghebbenden, bepaald welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden toegepast. Op deze wijze wordt er een uitnodigend perspectief geboden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

De ambities geven vorm aan de volgende provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit':

1. landschap en cultuurhistorie: beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving;
2. gezondheid en veiligheid: zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder;
3. natuur en recreatie: behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren;
4. ruimte en verstedelijking: zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied;

5. wonen: bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen;
6. bodem en ondergrond: zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond;
7. cultuurparticipatie en bibliotheken: ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken;
8. klimaatadaptatie: bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen;
9. zoetwater en drinkwater: duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater;
10. bereikbaarheid: bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders;
11. regionale economie: versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie;
12. energievoorziening: bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen

Het bovenstaande heeft betrekking op de fysieke leefomgeving in brede zin en anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Voor bestemmingsplannen is afdeling 6.2 van de omgevingsverordening (OV) relevant. De inhoud van deze afdeling is gelijk aan die van de Verordening Ruimte 2014, de voorloper van de Omgevingsverordening. De toetsing hieraan vindt plaats in 5.2.3.

De herontwikkeling van Boulevard Noord en de Passage dragen bij aan de doelstellingen op het gebied van de thema's 'gezondheid en veiligheid', 'ruimte en verstedelijking', 'regionale economie' en 'wonen' vanuit de Omgevingsvisie. De ontwikkeling zet in op een betere clustering en aanbod van detailhandel in Boulevard Noord en een uitgebreider en passender aanbod van woningen in de Passage. Daarnaast wordt er ingezet op een gezondere leefomgeving en een betere inrichting van de openbare ruimte.

Conclusie

De herontwikkeling van Boulevard Noord en de Passage in Zwijndrecht draagt onder andere bij aan een passender en beter geclusterd aanbod van woningen en detailhandel in Zwijndrecht. Hiermee levert een bijdrage aan de opgaven die zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

5.2.2 Omgevingsprogramma Zuid-Holland

Het Omgevingsprogramma Zuid-Holland bevat de maatregelen waarmee Gedeputeerde Staten invulling geven aan de ambities en beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Het Omgevingsprogramma geeft bijvoorbeeld aan voor welke initiatieven subsidies worden verleend en aan welke provinciale wegen wordt gewerkt. Het Omgevingsprogramma is een overzicht van alle maatregelen inclusief de onderliggende activiteiten. Wat betreft het thema woningbouw zijn in het programma diverse grootschalige woningbouwlocaties opgenomen waarvoor de provincie bestuurlijke afspraken heeft gemaakt met de betreffende gemeente over de locatie, kwaliteit, kwantiteit en tempo van de woningbouwopgave. Boulevard Noord en de Passage liggen niet binnen een gebied waarvoor bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, maar is wel onderdeel van de provinciale woningmonitor. Andere thema's uit het Omgevingsprogramma zijn niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

5.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid (o.a. de Omgevingsvisie) wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Hierin is de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies.

Door middel van bepalingen over de ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9), de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 6.10), de bepaling over de ontwikkeling van kantoren (artikel 6.11) en de bepaling over de realisatie van detailhandel (artikel 6.13) stelt de provincie randvoorwaarden aan de voorgenomen ontwikkeling. Onderstaand is het voornemen getoetst aan de benoemde artikelen van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Daarnaast zijn de volgende werkingsgebieden op grond van de Omgevingsverordening gelegen op het plangebied:

- Waterschap Hollandse Delta;
- ontgrondingen op land en in regionale wateren;
- gebieden met verplichte peilbesluiten;
- planoptimalisatie.

Relevantie

Waterschap Hollandse Delta & gebieden met verplichten peilbesluiten

De werkingsgebieden 'Waterschap Hollandse Delta' en 'gebieden met verplichte peilbesluiten' wijzen het grondgebied van het waterschap Hollandse Delta aan en leggen verplichtingen op aan het waterschap. Deze werkingsgebieden zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

ontgrondingen op land en in regionale wateren

Het werkingsgebied 'ontgrondingen op land en in regionale wateren' geeft uitzonderingen op het verbod van artikel 3 lid 1 van de Ontgrondingenwet. Hierdoor zijn bepaalde ontgrondingen vrijgesteld van vergunningplicht. Afhankelijk van de uiteindelijke aard van ontgrondingen die in het kader van de ontwikkeling plaatsvinden kan dit leiden tot het vervallen van de vergunningplicht. Het levert mogelijk versoepeling op maar in geen geval een belemmering.

planoptimalisatie

Het werkingsgebied 'planoptimalisatie' stelt artikel 6.10c overeenkomstig voor het plangebied. Hierin is bepaald dat er een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per woning is vastgelegd tenzij de gemeente hiervoor specifiek beleid heeft vastgelegd. De gemeente Zwijndrecht heeft specifiek beleid voor parkeernormen, dit wordt nader toegelicht in 6.3. Zodoende is er geen doorwerking van dit werkingsgebied voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing artikelen 6.9, 6.10 & 6.13

Artikel 6.9 Ruimtelijke Kwaliteit

Artikel 6.9. van de Omgevingsverordening stelt regels in het kader van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit het eerste lid is gesteld dat een bestemmingsplan in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Om aan te tonen dat de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk blijft dient er getoetst te worden aan kaart 14 "Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën" en dient er onderbouwd te worden aan de hand van de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren. Vanuit kaart 14 zijn echter geen werkingsgebieden gelegen op de gronden van de voorgenomen ontwikkeling. Zodoende zijn er geen aanvullende maatregelen benodigd voor de voorgenomen ontwikkeling.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkeling

Op basis van dit artikel dient er in een bestemmingsplan rekening gehouden te worden met de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening. De toetsing hieraan is uitgevoerd in paragraaf 4.1. Op basis van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het planvoornemen voldoet aan de eisen die zijn gesteld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 6.13 Detailhandel

Op basis van dit artikel dient er getoetst te worden aan de onderstaande bepaling:

Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

- a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;*
- b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;*
- c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van her-allocatie.*

Het plan voorziet in de her-allocatie van detailhandel uit de Passage naar Boulevard Noord. Dit is overeenkomstig met het bepaalde in artikel 6.13C. Zodoende is het planvoornemen in lijn met het bepaalde in artikel 6.13 Detailhandel.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de regels die zijn gesteld in de Omgevingsverordening Zuid-Holland

5.2.4 Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland

In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Hiervoor er is de ambitie om minder nadelige gevolgen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling te realiseren en het vergroten van de biodiversiteit. Vanuit het convenant klimaatadaptief bouwen, dat zowel door Waterschap Hollandse Delta als gemeente Zwijndrecht is ondertekend.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Woonbeleid Drechtsteden

Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'

In de Woonvisie 2017 - 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' wordt voor de periode 2017-2031 aangegeven hoe de zeven gemeenten in de regio Drechtsteden, Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giesendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht, het wonen vorm willen geven. In de regionale woonvisie wordt als centrale ambitie een regio met meer kwaliteit genoemd. De Woonvisie (inclusief de lokale uitwerking) vormt het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de regionale en lokale afspraken met de woningcorporaties.

Volgens RIGO/Primos neemt het aantal huishoudens in de Drechtsteden in de periode 2016-2031 met 8% toe. Het gaat dan om 9.560 huishoudens. Naast nieuwbouwplannen houdt deze prognose ook rekening met natuurlijke aanwas (demografische ontwikkelingen) en de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren. Deze toename wordt de autonome groei genoemd. Om deze huishoudens in de regio een plek te kunnen geven, moeten dus evenzoveel

woningen worden toegevoegd aan de voorraad. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031. Om het gewenste aantal in 2030 te kunnen realiseren moet de plancapaciteit minstens 20% meer zijn dan het aantal werkelijk te bouwen woningen. Die 20% is misschien nog wel aan de lage kant. Een eenvoudige rekensom wijst uit dat de plancapaciteit moet worden opgehoogd tot $9.560 + 2.000$ (compensatie sloop) + 20% = 13.800. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten. In de koopsector is er vooral behoefte aan meer eengezinswoningen. Voor Zwijndrecht is de groei berekend op 1.410 woningen.

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 Drechtsteden-gemeenten.

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 per jaar of meer is 42%. Huishoudens met een lager inkomen zijn vaak oudere (65 jaar en ouder) huishoudens en alleenstaande huishoudens. Huishoudens met een hoger inkomen zijn vaker van middelbare leeftijd en bestaan relatief vaak uit twee- of meerpersoonshuishoudens.

Woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor 56% uit koopwoningen. Circa 33% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen van woningcorporaties, terwijl dit landelijk 29% en provinciaal 33% is. Het blijkt dat er in de Drechtsteden gemiddeld (veel) minder koopwoningen met een waarde vanaf € 250.000 zijn in vergelijking met Nederland en de provincie Zuid-Holland. De nadruk ligt dan ook op het toevoegen van koopwoningen vanaf €300.000.

Plancapaciteit versus behoefte

De plancapaciteit sluit niet geheel aan bij de woningbehoefteramingen. Er is een kwantitatief tekort van ongeveer 2.000 woningen. Ook naar eigendom en type zijn er de nodige discrepanties. In de huursector is er behoefte aan extra appartementen, terwijl er juist eengezinswoningen gepland staan. In de koopsector is er een grote behoefte aan duurdere koopwoningen. Deels wordt hier in de plancapaciteit al in voorzien, maar niet

volledig. Een versnelling is nodig om aan deze behoefte te kunnen voldoen. Daarnaast zijn relatief weinig goedkopere woningen gepland in vergelijking met hoeveel er volgens de behoefte gewenst zouden zijn. Op basis van deze conclusies en de groeiambities zal het woningbouwprogramma in de woonvisie worden aangepast.

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.

Om de ontwikkeling aan te laten sluiten op de meest actuele regionale planbehoefte wordt er getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toetsing is opgenomen in paragraaf 4.1.

5.3.2 Waterbeheerplan 2022-2027

In het waterbeheerplan 2022-2027 staat hoe waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid én om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

In het waterbeheerplan van het waterschap Hollandse Delta zijn verschillende hoofdthema's bijgewerkt zoals: circulaire economie, klimaat adaptatie, duurzame energievoorziening, opkomende stoffen en verlies aan biodiversiteit en digitalisering.

De concrete doelen voor het watersysteem voor de korte termijn zijn:

- Het streven naar een klimaatneutrale en circulaire grond-, weg- en waterbouw.
- Duurzaam bodembeheer en peilbeheer in veenweidegebieden en het tegengaan van ontbossing.
- Kwetsbaarheden in beeld brengen met behulp van een stresstest.
- Optimaliseren van de beschikbaarheid van zoetwater.

5.3.3 Keur- en beleidsregels 2014

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (o.a. duinen, dijken en kaden), watergangen (o.a. kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). De keur en beleidsregels maken het mogelijk dat het waterschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als het waterschap daarin toestemt wordt dat geregeld in een Watervergunning. In de beleidsregels die bij de Keur horen is het beleid van Hollandse Delta nader uitgewerkt.

Regels omtrent hemelwaterafvoer en ontwatering

In de nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem van het waterschap staat bij artikel BL-11 dat de versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding volledig gecompenseerd moet worden door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening, met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Deze eis is beperkt tot een maximum omvang van een gebied.

Regels omtrent (ver)graven van oppervlaktelichamen

Voor secundaire oppervlaktewaterlichamen in onderhoud bij derden gelden de randvoorwaarden en eisen zoals gesteld bij de primaire oppervlaktewaterlichamen. De maatvoering betreft de volgende minimale afmetingen: bodembreedte 0,50 m, taluds 2:3,

waterdiepte (ten aanzien van laagst vigerende peil) 0,50 m (bij < 4,00 m waterbreedte) of 1,00 m (bij > 4,00 m waterbreedte).

Regels omtrent de demping van water

De keur beschrijft dat dempingen van oppervlaktewaterlichamen moeten volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht).

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 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 beleidsterreinen, maar het gaat om de samenhang tussen ruimtelijke, economische en sociale componenten.

De omgevingsvisie is onderverdeeld in meerdere thema's:

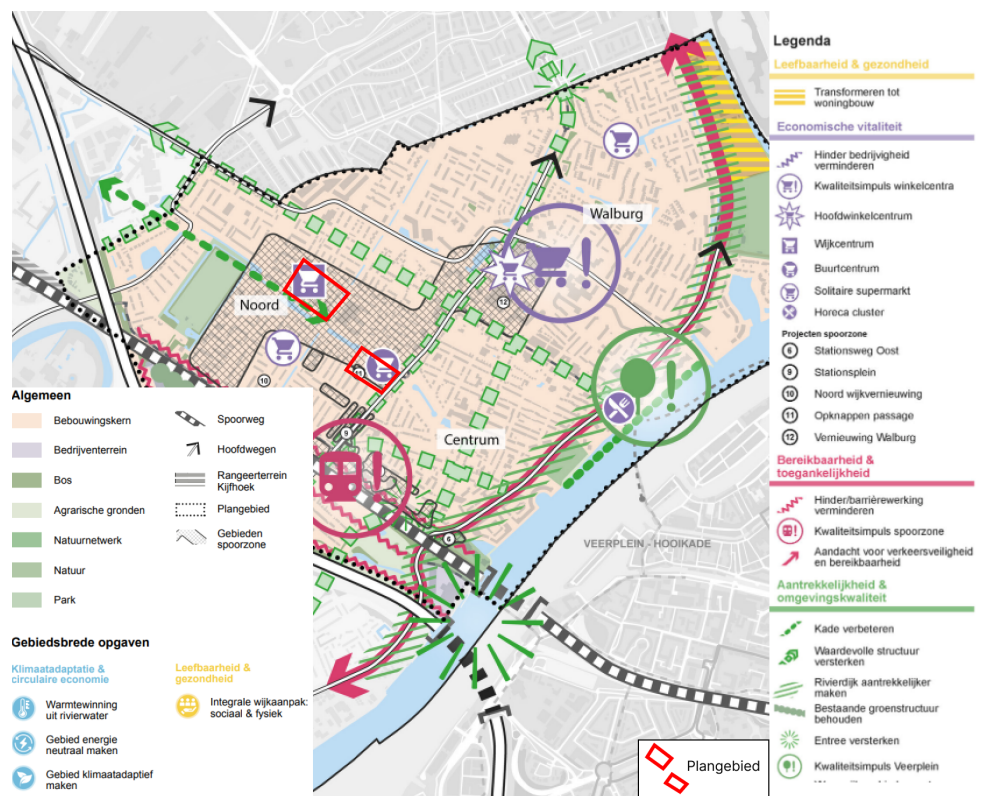
- Wonen, leefbaarheid en gezondheid
- Economische vitaliteit
- Duurzaamheid, energie, milieu, klimaat
- Aantrekkelijkheid en identiteit
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Zoals eerder benoemd maakt het plangebied onderdeel uit van het deelgebied 'Woongebieden Noord'. Hier is een visiekaart voor opgesteld, vanuit de visiekaart is het plangebied aangewezen als 'Gebieden spoorzone' en 'Bebouwingskern' en zijn er de volgende gebiedspecifieke aanduidingen op het plangebied gelegen:

- wijkcentrum - economische vitaliteit (Boulevard Noord);
- buurtcentrum - economische vitaliteit (De Passage);
- projecten spoorzone: opknappen passage - economische vitaliteit (De Passage).

Daarnaast zijn er vanuit de visiekaart de volgende opgaven voor het plangebied/volledige deelgebied geformuleerd:

- integrale wijkaanpak: sociaal & fysiek (leefbaarheid & gezondheid);
- waardevolle structuur versterken (aantrekkelijkheid & omgevingskwaliteit);
- gebied energieneutraal maken (klimaatadaptatie & circulaire economie);
- gebied klimaatadaptief maken (klimaatadaptatie & circulaire economie).



Figuur 11: uitsnede visiekaart Woongebieden Noord - Omgevingsvisie Zwijndrecht

Wonen, leefbaarheid en gezondheid

Kernpunt is onder andere dat de gemeente streeft naar een evenwichtiger 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, energieneutrale, klimaatadaptieve en duurzame leefomgeving.

De (her)ontwikkeling van Boulevard Noord en de Passage zet in op het clusteren van detailhandelsvoorzieningen en het realiseren van nieuwe woningen. Het specifieke type woning is afgestemd op de behoeften die er op regionaal niveau spelen, dit is verder uitgewerkt in de ladder voor duurzame verstedelijking (zie 4.1). Zodoende wordt er bijgedragen aan het creëren van een passende woningvoorraad. Met de herverdeling van de detailhandelsvoorzieningen wordt er een geconcentreerder en toekomstbestendiger voorzieningenniveau ontwikkeld voor de wijk Noord. Daarnaast wordt er ook geïnvesteerd in een herinrichting van de openbare ruimte. Deze ontwikkeling moet leiden tot een groenere openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting. Het toevoegen van groen levert tevens een bijdrage aan een klimaatadaptieve en duurzame leefomgeving.

Economische vitaliteit

Kernpunt is onder andere het streven naar het versterken van de economische positie van Zwijndrecht in de regio, het behouden van de diversiteit aan bedrijvigheid en het streven naar een toekomstbestendige winkelstructuur.

Door in te zetten op Boulevard Noord als wijkwinkelcentrum met een uitgebreider aanbod. Wordt er een stap gemaakt in het concentreren van detailhandel en horeca. Dit zorgt voor een hogere toekomstbestendigheid en economische draagkracht voor deze voorzieningen. Zo wordt er een bijdrage geleverd aan een toekomstbestendige winkelstructuur van de wijk Noord en Zwijndrecht.

Duurzaam, energie, milieu, klimaat

Kernpunten zijn onder andere dat de gemeente streeft naar samen werken met corporaties, bedrijven en particulieren en naar het op gang brengen van de energietransitie en klimaatadaptatie.

In 2050 beoogt Zwijndrecht een energieneutrale gemeente te zijn. Vervanging van oude gebouwen, het gebruik van circulaire materialen, ledverlichting, vergroening met voldoende ruimte voor natuur en biodiversiteit dragen hieraan bij. Dit vormt ook onderdeel van de uitgangspunten voor Diztrikt Noord, waar Boulevard Noord en de Passage onderdeel van zijn.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden nieuwe woningen en gebouwen ontwikkeld die worden gebouwd conform de geldende duurzaamheidseisen. Hier wordt ingezet op gasloos bouwen en zo veel mogelijk gestreefd naar energieneutrale woningen. Zo is er voor de inwoners van Zwijndrecht de mogelijkheid om te gaan wonen in een woning met een kleinere CO²-voetprint.

Aantrekkelijkheid & identiteit

Kernpunt is het versterken van de groene identiteit en het koesteren van het Tuinstad gedachtegoed door het benutten ligging als groen-blauw kruispunt, nabij Dordrecht, tussen Rotterdam en Breda en waar mogelijk vergroenen van stenige woon- en werkgebieden.

De groene identiteit van Zwijndrecht wordt verder versterkt. Het plangebied met name rond Boulevard Noord is behoorlijk versteend en onderbreekt de oost-west lopende groenstructuur. De Passage onderbreekt momenteel ook de groenstructuur. De realisatie van een wintertuin in het overdekte gedeelte van de Passage wordt de groene structuur en de kenmerkende jaren 50-bouwstijl van de Passage gecombineerd.

Bereikbaarheid & toegankelijkheid

Kernpunt is het verbeteren van de bereikbaarheid, voor zowel de bedrijvigheid, voor toeristen als door de bewoners door inzet op duurzamere en gezondere vormen van transport (fiets & ov) en minder hinder van autoverkeer voor de woon- en leefomgeving.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zwijndrecht is hier nadere uitwerking aan gegeven. Hierin staat dat de gemeente Zwijndrecht niet meer parkeerplaatsen aanlegt dan nodig en gaat voor een hogere benuttingsgraad. Daarmee wordt uitvoering aan het STOMP-principe gegeven.

Conclusie

Voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zwijndrecht

5.4.2 Woonplan Zwijndrecht 2020-2030

Eind 2017 stelde de Drechtraad 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 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 buurtniveau, meer doorstroombmogelijkheden 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.

Om de ontwikkeling aan te laten sluiten op de meest actuele planbehoefte wordt er getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toetsing is opgenomen in paragraaf 4.1.

5.4.3 Integraal groenbeleid

In 2019 stelde Zwijndrecht het integraal groenbeleid vast met daarbij een uitvoeringsagenda groenbeleid voor de jaren 2019-2022. Deze uitvoeringsagenda beschrijft wat de gemeente Zwijndrecht wanneer gaat doen en hoe wordt samengewerkt om ambities te behalen.

In het integraal groenbeleid "Groen leeft" is de relatie van groen met 5 thema's beschreven.

1. Groen en identiteit
2. Groen en gezondheid
3. Groen en leefbaarheid
4. Groen en klimaat
5. Groen en biodiversiteit

Bij de uitwerking van Boulevard Noord en de Passage is aansluiting gezocht bij bovenstaande thema's. De kwaliteit van de openbare ruimte en van het groen is van belang. Een deel van de openbare ruimte en het aanwezige groen in het plangebied heeft een gebrek aan kwaliteit.

De belevings-, gebruiks- en toekomstwaarde van het bestaande groen wordt verbeterd en de nieuwe openbare gebieden worden groen ingericht. Het van groot belang dat de tuinstad identiteit van Zwijndrecht herkenbaar wordt. Dit kan worden gerealiseerd door in de openbare ruimte aandacht te geven aan rijke detaillering in de materialisatie, zoals in het atrium in de Passage.

5.4.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zwijndrecht

In 2021 heeft de gemeente Zwijndrecht het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) van 2016 geactualiseerd. Dit programma bestaat uit een beleidsdeel en een uitvoeringsprogramma om de opgaven en ambities die spelen op het gebied van verkeer, vervoer en mobiliteit vorm te geven. Uit de evaluatie van het GVVP 2016 zijn er een aantal 'nieuwe uitdagingen' naar voren gekomen. Daarom zijn aanvullend op de reeds vastgelegde doelen uit het GVVP 2016 de volgende 'nieuwe uitdagingen' opgenomen in de actualisatie van het GVVP:

- verminderen nadruk gemotoriseerd verkeer;
- inzetten op fietsstructuren en -voorzieningen;
- blijvend aandacht voor verkeersveiligheid;
- ketenverplaatsingen en co-modaliteit met openbaar vervoer, zowel trein, als bus én waterbus;
- aandacht voor vrachtverkeer.

Mede op basis van deze 'nieuwe uitdagingen' zijn er een aantal modules uitgewerkt, vanuit deze modules zijn doelstellingen geformuleerd voor verschillende verkeersthema's en -modaliteiten zoals autoverkeer, verkeersveiligheid en smart mobility.

Relevantie

De modules die voor deelgebied Noord relevant zijn, zijn opgenomen in het masterplan Diztrikt Noord. De uitgangspunten die vanuit het Masterplan relevant zijn gebleken voor verkeer en parkeren, zijn nader uitgewerkt in 6.3.

5.4.5 Retail en Horecabeleid

Op 28 september 2021 is het nieuw retail- en horecabeleid van de gemeente Zwijndrecht vastgesteld.

Retail en horeca kunnen in Zwijndrecht niet los van elkaar worden gezien. De hoofdstructuur komt overeen en er zijn veel kansen om elkaar te versterken door een nieuwe positionering. Dit gecombineerde beleid biedt kansen om een impuls te geven aan een structurele verbetering van zowel het woon-, werk als het ondernemersklimaat: een verrijking van het oude beleid. Retail en horeca is essentieel voor een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving. Een toekomstbestendige hoofdstructuur voor een krachtig Zwijndrecht biedt ruimte aan:

- een compleet retail- en horeca-aanbod in Zwijndrecht;
- voldoende boodschappenvoorzieningen voor Zwijndrechtenaren;
- levendige, aantrekkelijke en gezonde concentratiegebieden;
- ondernemers en werkgelegenheid op kansrijke locaties.

Om de hoofdstructuur van Zwijndrecht toekomstbestendig te maken, zet de gemeente Zwijndrecht in op de volgende twee ambities:

1. versterken van kansrijke concentratiegebieden;
2. transformeren van locaties zonder toekomstperspectief.

Daarbij is het beperken en voorkomen van leegstand uitgangspunt.

Daarnaast wordt er in het beleid onderscheid gemaakt tussen Kerngebieden, wijkwinkelcentra en 'dorps- en buurtkern'. Waarin Kerngebieden inzetten op een bovenlokaal verzorgingsgebied, wijkwinkelcentra op lokale verzorgingsgebieden en een dorps- en buurtkern voornamelijk op kleine lokale verzorgingsgebieden.

Voor zowel de Passage als Boulevard Noord is een visie met uitgangspunten opgenomen in het Retail- en horecabeleid van Zwijndrecht. Onderstaand is uiteengezet wat de visie en uitgangspunten per gebied zijn en wat de invloed op de voorgenomen ontwikkeling is:

Boulevard Noord

Boulevard Noord is op basis van het beleid aangewezen als wijkwinkelcentrum. De visie op het winkelcentrum is weergegeven in onderstaand handelingsperspectief:



Figuur 12: profiel Boulevard Noord

Op grond van het handelingsperspectief wordt er ingezet op een herontwikkeling van het winkelcentrum waardoor er een compacter, kwalitatief beter en toekomstbestendig winkelcentrum ontstaat. Mede aan de hand van deze uitgangspunten is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

De Passage

Op grond van het beleid wordt er voor gekozen om de Passage niet meer verder te ontwikkelen als retailgebied/winkelcentrum. De Passage, het oudste winkelcentrum van Zwijndrecht, functioneert niet meer zoals voorheen en kent leegstand. De nabijheid van concentratiegebieden met meer perspectief, zoals Boulevard Noord, zorgt voor ongewenste concurrentie. Daarom is transformatie voor deze locatie wenselijk. In voorliggend bestemmingsplan (hoofdstuk 2) is uitgewerkt hoe deze transformatie vorm gaat krijgen en welke functies er in de beoogde situatie worden gerealiseerd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is opgesteld in lijn met het Retail- en Horecabeleid van de gemeente Zwijndrecht.

5.4.6 Gemeentelijk Rioleringsplan Gemeente Zwijndrecht 2018-2022

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP 2018-2022 is met een jaar verlengd. Hiermee waarborgt de gemeente de continuïteit van de rioleringszorg. In het GRP vertaalt de gemeente de ambities van de rioleringszorg naar concrete doelen, een adequate strategie, de benodigde activiteiten en de benodigde middelen.

Hemelwater

De perceeleigenaar is verantwoordelijk om hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken op het eigen terrein. Hemelwater wordt, daar waar mogelijk, direct in de bodem of het oppervlaktewater gebracht. De gemeente streeft ernaar het verhard oppervlak af te koppelen. Bij afkoppelen vindt de gemeente de volgende aanpak doelmatig:

1. Kleine daken (500 m²) altijd onderzoeken niet afkoppelen om versnippering te voorkomen;
2. Afkoppelen grote daken (> 500 m²) altijd onderzoeken;
3. Oppervlaktewater moet binnen 100 meter beschikbaar zijn;
4. Kosten van afkoppelen zijn maximaal 10% hoger dan die voor een verbeterd gescheiden

rioolstelsel;

5. Doorgaande wegen (asfaltwegen) niet afkoppelen omdat het wegoppervlak te vervuild is;
6. Afkoppelvoorzieningen moeten goed beheersbaar zijn om op langere termijn niet voor onvoorziene kosten komen te staan.

Grondwater

In openbaar gebied een gewenste ontwateringsdiepte van 1,0 m en een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 m.

5.4.7 Gemeentelijk Rioleringsprogramma 2024-2029

Momenteel werkt de gemeente in het nieuwe GRP. Dit zal in het laatste kwartaal van 2023 worden goedgekeurd. Hierbij zijn relevante eisen per thema beschreven:

- het ontwerp van nieuwe rioleringsstelsels moet een belasting van Bui 09 (30 mm per 1 uur) conform de Leidraad Riolerings kunnen verwerken, zonder dat water op straat komt te staan of vuilwater overstort op het oppervlaktewater;
- afkoppelen van daken is één van de manieren om wateroverlast te verminderen;
- nieuwbouwlocaties worden zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd en houden rekening met de biodiversiteit, zodat ze bestand zijn tegen weerextremen als gevolg van klimaatverandering;
- een verplichting tot aanleg van een waterberging bij nieuwbouw en uitbreiding van verhard oppervlak (onder voorwaarden, uitgangspunt is 50 mm ten opzichte van het verharde oppervlak). Hiermee wordt het lozen van hemelwater op de gemeentelijke riolering, afkomstig van nieuwe woningen, nieuw te ontwikkelen gebieden en terreinen waarop uitbreiding van het verharde oppervlak plaatsvindt, alleen toegestaan nadat een waterberging is aangebracht.

5.4.8 Verordening afvoer grond- en hemelwater gemeente Zwijndrecht 2023

De gemeentelijke 'verordening afvoer grond- en hemelwater' maak onderdeel van de gemeentelijk watertaak. Hier stelt gemeente Zwijndrecht de voorwaarden aan het lozen van afvloeiend hemelwater of van grondwater op of in de bodem of in een riool; en het beëindigen van lozingen van afvloeiend hemelwater of van grondwater in een vuilwaterriool (afkoppelen).

Artikel 4 Verplichting tot waterberging bij nieuwbouw en uitbreiding

1. Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater wordt alleen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, als een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden op het betreffende perceel.
2. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging op het perceel is:
 - a. 50 l per m² bebouwd oppervlak op een particulier perceel dat voor wonen wordt gebruikt;
 - b. en 50 l per m² verhard oppervlak op andere percelen.
3. Het eerste lid en tweede lid, aanhef en onder b, zijn ook van toepassing op de uitbreiding van verhard oppervlak op een perceel dat niet wordt gebruikt voor wonen, als het verharde oppervlak met meer dan 30% toeneemt en de toename meer dan 250 m² bedraagt.
4. De hemelwaterberging wordt bij andere percelen dan particuliere percelen zo ontworpen en in stand gehouden dat:
 - a. deze weer voor 90% beschikbaar is tussen:
 - 1 en 2 dagen als het opgevangen hemelwater niet is bedoeld voor hergebruik;
 - of 3 en 4 dagen als het opgevangen hemelwater is bedoeld voor hergebruik; en
 - b. controle door de gemeente op de werking en het onderhoud kan plaatsvinden.



5. De hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbare riool of in de openbare ruimte, met uitzondering van achterpaden.
6. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de verplichting om een hemelwaterberging aan te brengen, voor zover het aanbrengen of in stand houden van de hemelwaterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.
7. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt onderbouwd waarom het aanbrengen of in stand houden van de hemelwaterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

5.5 Conclusie

In bovenstaand hoofdstuk is het relevante beleid van de Rijksoverheid en de decentrale overheden uiteengezet en is het planvoornemen getoetst aan dit beleid. Vanuit deze toetsing zijn geen strijdigheden naar voren gekomen, het planvoornemen is in lijn met het gestelde beleid.

Hoofdstuk 6

Sectorale aspecten

6.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

6.1.1 Kader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings-)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r. (beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

Het plangebied heeft een oppervlakte ruim onder de drempelwaarde van 100 hectare, de te realiseren bedrijfsvloeroppervlakte blijft tevens onder de 200.000 m². Ook het aantal te realiseren woningen blijft het onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit betekent dat er voor het planvoornemen kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

6.1.2 Toetsing

Zoals beschreven in bovengenoemde paragraaf blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden van D 11.2 uit besluit m.e.r. Zodoende kan er worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze is opgesteld en bijgevoegd in bijlage Vormvrije m.e.r. beoordeling. In deze beoordeling is de invloed van de voorgenomen ontwikkeling afgezet tegen de relevante milieuaspecten. Op basis van deze beoordeling geldt dat er vanuit de getoetste aspecten geen effecten optreden dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen tot een acceptabel niveau worden beperkt. Zo kan er worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Waar nodig zijn de mitigerende maatregelen verankerd in dit plan door middel van voorwaardelijke verplichtingen. Hiermee worden negatieve effecten voorkomen.

6.1.3 Conclusie

Op basis van de uitkomst van de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een nadere m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Geluid

6.2.1 Kader

Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) en het activiteitenbesluit zijn regels gesteld ter bescherming van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, tegen geluidbronnen van (spoor)wegen, industrieterreinen en bedrijven. Voor geluidgevoelige bestemmingen zijn geluidsgrenswaarden opgenomen waaraan een ontwikkeling getoetst moet worden. Aanvullend op deze wettelijke kaders heeft een gemeente de mogelijkheid om geluidbeleid op te stellen. De gemeente Zwijndrecht heeft in 2017 geluidbeleid vastgesteld.

6.2.2 Toetsing

De Passage

In het kader van de voorgenomen (woningbouw)ontwikkelingen bij de Passage is er door Antea Group een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai en industrielawaai opgesteld (zie bijlage 2).

Wegverkeer

Gezoneerde wegen

Ten gevolge van de gezoneerde wegen Burgermeester Jansenlaan en de Koninginnelaan wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale toegestane waarde wordt niet overschreden. In het akoestisch onderzoek is vervolgens onderzocht of er sprake is van maatregelen om de overschrijdingen terug te dringen onder de voorkeursgrenswaarde. Deze maatregelen zijn niet doelmatig gebleken. Er zijn hogere waarden aangevraagd voor deze overschrijdingen.

Niet-gezoneerde wegen

In analogie met de Wet geluidhinder is er tevens sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wat betreft de niet-gezoneerde weg de Van Ruisdaelstraat. Ook voor deze weg zijn geen doelmatige maatregelen beschikbaar.

Industrielawaai

De geluidsbelasting ten gevolge van de activiteiten op het gezoneerd industrieterrein 'Grote Lindt' blijft binnen de grenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder.

Gemeentelijk geluidbeleid

Zoals eerder benoemd heeft de gemeente Zwijndrecht ook geluidbeleid vastgesteld. Vanuit dit geluidbeleid volgen, aanvullend op de geldende wettelijke kaders, regels voor de kwaliteit van woon- en leefomgeving. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving is acceptabel als er een geluidluwe gevel én een geluidluwe buitenruimte aanwezig is. Voor het plangebied is er sprake van een geluidluwe gevel als de geluidsbelasting gelijk of lager is dan 53 dB (exclusief art 110g Wgh) door gecumuleerde wegen met een snelheid lager dan 70 kilometer per uur.

Uit berekeningsresultaten blijkt dat een aantal woningen bij zowel de Passage noord als de Passage zuid hier niet aan kan voldoen. Er wordt geadviseerd om een toets voor het binnenniveau op te nemen in het hogere waarden besluit.

Boulevard Noord

Voor Boulevard Noord is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zodoende kan er op voorhand niet gesteld worden dat er sprake is van een acceptabele akoestische situatie. Om toch een goed akoestisch klimaat te waarborgen zijn er voor de bestemmingen waar woningen worden toegestaan aanvullende bepalingen opgenomen in de planregels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betreffen de gronden met de bestemming 'Gemengd-1' en de drie wetgeviingszones 'Wetgeviingszone - Wijzigingsgebied'. Voor 'Gemengd - 1' is dit geregeld in afdeling 4.2 artikel 29. Voor de wetgeviingszones is het geregeld in afdeling 4.7 artikelen 46, 47 en 48. Zodoende is een acceptabele akoestische situatie geborgd in het bestemmingsplan.

6.2.3 Conclusie

De geluidsbelasting op de nieuwe woningen bij de Passage overschrijdt de voorkeursgrenswaarde bij wegverkeerslawaai. Hiervoor dienen hogere waarden vastgesteld te worden. De maatregelen zijn geborgd in de regels in dit bestemmingsplan en het Gemeentelijk Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening.

6.3 Verkeer en parkeren

6.3.1 Kader

Voor het aspect verkeer en parkeren is geen specifieke wetgeving. Wel moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening op een zorgvuldige wijze de verkeers- en vervoersaspecten worden onderzocht en moeten tijdig en voldoende maatregelen worden genomen om de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid te garanderen.

6.3.2 Toetsing

De gemeenteraad heeft een visie op mobiliteit tot 2030 vastgesteld als onderdeel van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP). Het GVVP benoemt een nieuwe manier van werken die de gemeente aanhoudt. Deze nieuwe werkwijze wordt het STOMP-principe genoemd. Dit principe gaat er vanuit dat in de fysieke leefomgeving er volgens een bepaalde volgorde gekeken moet worden naar de indeling (met betrekking tot de mobiliteit).

De prioritering die uit het STOMP-principe volgt is als volgt:

- Stappen (voetgangers)
- Trappen (fietsers)
- Openbaar vervoer
- Mobility as a Service (MaaS)
- Privé-auto/Parkeren

Deze prioritering houdt in dat in de ontwikkeling van een fysieke leefomgeving allereerst moet worden gekeken naar de behoefte aan verplaatsing als voetganger. Hierna naar de behoefte aan verplaatsing als fietser en pas als laatste naar de behoefte als automobilist. Deze werkwijze zorgt ervoor dat de 'groene' vormen van verplaatsing niet tussen wal en schip vallen. Hiermee wordt het uiteindelijke beleidsdoel (zowel landelijk als lokaal) van het realiseren van de mobiliteitstransitie gefaciliteerd.

Het STOMP-principe in de ontwikkeling van Boulevard Noord en Passage

Hoewel het STOMP-principe in zijn totaliteit vijf onderdelen bevat zijn niet in elke ontwikkeling alle onderdelen aanwezig of van toepassing. Bij de beoordeling welke onderdelen wel aanwezig zijn wordt altijd gekeken naar de scope van het project en welke vormen van verplaatsing daarbinnen gewenst/vereist zijn. Dit wil echter niet zeggen dat de omgeving niet wordt meegenomen waar nodig.

In de ontwikkeling van Boulevard Noord en Passage zijn de volgende onderdelen van het principe aanwezig:

- Stappen (voetgangers)
- Trappen (fietsers)
- Privé-auto/Parkeren

Stappen - Voetgangers

Het plangebied ligt midden tussen bestaande bebouwing (woonwijk Noord). In de toekomst blijven de beiden deelgebieden verschillende functies herbergen. Voetgangers gaan de deelgebieden op dezelfde wijze benaderen als in de huidige situatie het geval is.

Trappen-Fietsers

Ook fietsers gaan de deelgebieden op dezelfde wijze benaderen. In de deelgebieden hebben de fietser en de voetganger voorrang op gemotoriseerde voertuigen. Belangrijk is dat er voldoende fietsparkeren in de directe omgeving van de aanwezig winkels gerealiseerd is.

Parkeren-Auto's

De eerste stap is om inzicht te krijgen naar de benodigde omvang van de parkeervoorziening. Om dit inzichtelijk te krijgen moet er gekeken worden wat er veranderd in het plangebied ten gevolge van de ontwikkeling. Hiervoor geldt het volgende principe:

Als, in een bestaande situatie, zonder bestaande parkeerexcessen, bebouwing niet van oppervlakte, aantal, functie of van doelgroep (bewoners) veranderd, is er geen reden om de openbare ruimte aan te passen volgens de dan geldende parkeernormen. In dit geval kan gesteld worden dat de parkeerbehoefte niet veranderd en dat er geen aanvullende

maatregelen nodig zijn voor de bestaande situatie.

Bovengenoemd principe is van toepassing.

Toetsing Boulevard Noord

In Boulevard Noord is geen sprake van wijziging van de huidige situatie. Zodoende hoeft voor dit gedeelte de verkeersaantrekkende en parkeervoorziening niet opnieuw te worden berekend. De toetsing is in de regels als voorwaarde gesteld voor het gebruik maken van één van de wijzigingsbevoegdheden.

Toetsing Passage

De toevoeging van 64 woningen aan ontwikkellocatie De Passage genereert (afgerond) 314 motorvoertuigbewegingen (mvt) per weekdag. Om het aantal verkeersbewegingen om te rekenen van weekdagcijfers naar werkdagcijfers moeten de 'motorvoertuigen van woningen' vermenigvuldigd worden met 1,11. Daarmee komt de verkeersgeneratie neer op (afgerond) 349 mvt/werkdag.

De woningen zijn direct ontsloten via de Wagenveld en de Van Ruisdaelstraat de extra verkeersgeneratie wordt daarmee direct door de omliggende wegen opgenomen.

Voor de parkeernormen is getoetst aan het GVVP. Door de toevoeging van 64 woningen komt er een extra parkeerbehoefte van 70 parkeerplaatsen in de directe omgeving van de Passage. Door de sloop van delen van de winkelstrip neemt de parkeerbehoefte behorende bij de bestaande winkelstrip af met 36 parkeerplaatsen. Zodat er in de directe omgeving een extra vraag naar parkeerplaatsen ontstaat van 34 parkeerplaatsen.

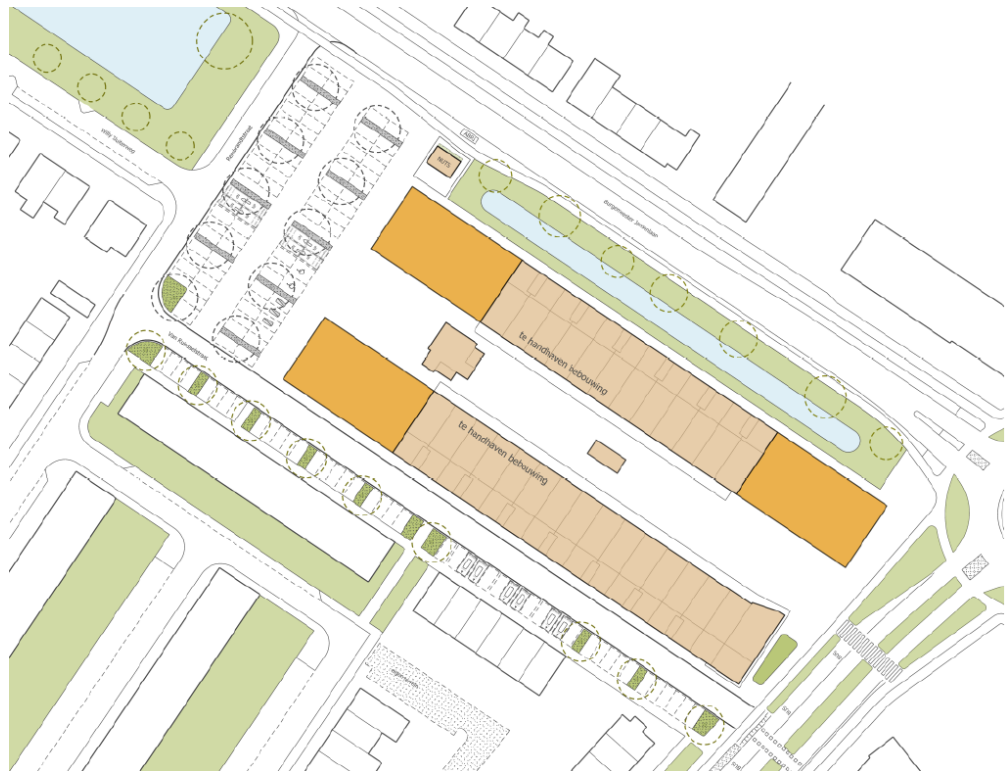
In de huidige situatie zijn er aan de Vijverweg 19 parkeerplaatsen, de Van Ruisdaelstraat 19 parkeerplaatsen en het Wagenveld 69 parkeerplaatsen aanwezig, dus een totaal van 107 parkeerplaatsen.

Het volgende ontwerp voor herinrichting voorziet aan de Vijverweg niet meer in parkeerplaatsen maar aan het Wagenveld in 83 parkeerplaatsen en aan de Van Ruisdaelstraat in 45 parkeerplaatsen. Dit brengt het totaal nieuw aan te leggen in het ontwerp voor de herinrichting op 128. Hiermee worden 21 parkeerplaatsen extra aangelegd.

Dan is er nog een tekort van 13 parkeerplaatsen.

In de directe omgeving van de Passage zijn verschillende parkeertellingen uitgevoerd in de periode tussen 18 en 23 maart 2023 (zie Parkeerdrukmeting). Hieruit blijkt dat de parkeerdruk binnen het parkeerbalansgebied maximaal 73% is. Dit mag conform het nieuwe parkeerbeleid oplopen tot 90%, hetgeen neerkomt op een reductie van 39 parkeervakken. Deze parkeervakken worden als saldering ingezet voor de ontwikkeling van Passage waardoor in het parkeerbalansgebied de 90% bezettingsgraad bereikt die in het GVVP is vastgesteld als doel in de gemeente.

Dit alles betekent dat de extra vraag naar parkeerplaatsen ruim in de directe omgeving kan worden opgevangen.



Figuur 13: ontwerp buitenruimte rondom Passage (november 23)

6.3.3 Conclusie

In het ontwerp van de buitenruimte rondom de Passage is rekening gehouden met bereikbaarheid voor de voetganger (stappen), de fiets (trappen) en de auto (parkeren). Om te garanderen dat voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd, is in de regels geborgd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst of er voldoende parkeergelegenheid is voorzien. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.4 Ontploffbare oorlogsresten (OO)

6.4.1 Kader

Ontploffbare oorlogsresten, in het verleden ook wel bekend als Conventionele Explosieven (CE) of Niet Gesprongen explosieven (NGE) is een term die wordt gebruikt voor mogelijk explosieve restanten die zijn achtergebleven na een gewapend conflict. In sommige gevallen kan de aanwezigheid van OO leiden tot belemmeringen voor grondroerende werkzaamheden die nodig zijn voor een bepaalde ontwikkeling. Daarom wordt in deze paragraaf beschreven hoe en of OO een rol van betekenis spelen in de voorliggende planontwikkeling.

6.4.2 Toetsing

Door T&A Survey is een vooronderzoek conventionele explosieven (25 september 2020) naar de aanwezigheid van conventionele explosieven voor het gehele grondgebied van de gemeente Zwijndrecht uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als Bijlage 4. Op basis van deze rapportage zijn er een aantal gebieden binnen het grondgebied van de gemeente Zwijndrecht verdacht voor de aanwezigheid van verschillende typen explosieven die zijn achtergebleven tijdens de Tweede Wereldoorlog. Deze gebieden zijn echter niet binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelegen, zoals ook weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 14: CE Bodembelastingskaart Bron: T&A Survey

De voorgenomen ontwikkeling kan op basis van deze kaart daarom als onverdacht worden aangemerkt. Zodoende zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten vanuit het aspect ontplofbare oorlogsresten.

6.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect ontplofbare oorlogsresten zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.5 Bodem

6.5.1 Kader

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

6.5.2 Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is conform NEN 5725:2017 een milieuhygiënisch vooronderzoek opgesteld door Antea Group (zie bijlage 5).

Algemene bodemkwaliteit

Op basis van de bodemkwaliteitskaarten voldoen beide plangebieden vanaf het maaiveld tot 2,0 m -mv aan de kwaliteitsklasse 'Wonen'. Uit de geïnventariseerde bodemonderzoeken blijkt dat op de meeste onderzochte locaties sprake is van maximaal licht verhoogde gehalten en concentraties aan diverse stoffen in de grond en het grondwater. Dit is in overeenstemming met de verwachte bodemkwaliteit op basis van de bodemkwaliteitskaarten.

Bekende verontreinigingen en bodembedreigende activiteiten

- Ter plaatse van de Maagdstraat is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met VOCI in de bodem gerelateerd aan de chemische wasserij op locatie. De verontreiniging is aanwezig in zowel de grond tussen vanaf 1,5 m -mv tot dieper dan 3,1 m -mv en in het grondwater. Uit grondwatermonitoringen blijkt dat er sprake is van een stabiele eindsituatie.
- Ter plaatse van de Maagdstraat is een rest verontreiniging met sterk verhoogde concentraties minerale olie in het grondwater en matig verhoogde gehalten minerale olie in de grond aanwezig op dezelfde locatie als de VOCI verontreiniging. Hierbij is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Ter plaatse van Onrust 26 is een restverontreiniging met licht verhoogde gehalten aan minerale olie aanwezig gerelateerd aan de sanering van het voormalige ESSO tankstation, uitgevoerd in 1992.
- Ter plaatse van Van Ruisdaelstraat was een voormalige benzinepompinstallatie aanwezig tot 1992. Tijdens de verwijdering van de tanks heeft een morsing plaatsgevonden wat geleid heeft tot een lichte verontreiniging met minerale olie in de grond en een lichte verontreiniging met tolueen in het grondwater.
- Ter plaatse van Koninginneweg 60, Bosch 24 en het Hoveniersplein waren ondergrondse tanks aanwezig. Hiervan is onbekend of deze gesaneerd zijn en wat de huidige verontreinigingssituatie is.

Dempingen

In beide plangebieden zijn in het verleden gedempte sloten aanwezig. Het grootste deel van de dempingen hebben plaatsgevonden in de periode 1955 – 1970. In de geïnventariseerde bodemonderzoeken is geen informatie gevonden omtrent de aard van het dempingsmateriaal. Deze dempingen zijn verdacht op het voorkomen van bodemvreemd, potentieel asbestverdacht dempingsmateriaal.

Kassen

Ter plaatse van de middelste noordkant van plangebied 'Boulevard Noord' waren in de jaren '60 kassen aanwezig. Deze zijn in 1970 verwijderd voor het bouwrijp maken van bebouwing. Deze locatie is verdacht op het voorkomen van asbest en bestrijdingsmiddelen (OCB's).

Asbest

Er zijn geen aanwijzingen voor bodembelastende activiteiten waarbij asbest op of in de bodem terecht is gekomen. De aanwezige bebouwing is gebouwd in periode waarbij de kans groot is dat bij grootschalige woningbouw asbesthoudende materialen gebruikt zijn. Hierbij is mogelijk de bodem verontreinigd met asbesthoudend materiaal. Derhalve wordt de bodem ter plaatse van de bebouwing aangemerkt als asbestverdacht.

Aanbevelingen

De algemene bodemkwaliteit, die op basis van de bodemkwaliteitskaarten en geïnventariseerde onderzoeken de klasse 'Wonen' heeft, vormen volgens ons inzien geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

De bodemkwaliteit vormt geen bezwaar voor de bestemmingsplan wijziging. Wel zijn er punten van aandacht:

Het geval van ernstige bodemverontreiniging met VOCI ter plaatse van de Burgemeester

Jansenlaan 8-10 ligt binnen het plangebied 'Boulevard Noord'. Indien bij de voorgenomen herontwikkeling graafwerkzaamheden en/of grondwateronttrekking zullen plaatsvinden, moet rekening gehouden worden met het volgende:

- Het in stand houden van de openbare weg ter plaatse van de Maagdstraat is aangemerkt als de verplichte nazorg van Gemeente Zwijndrecht.
- Onttrekkingen van het grondwater die van invloed kunnen zijn op het geval van ernstige bodemverontreiniging in het grondwater dienen schriftelijk gemeld te worden bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.
- Indien aantasting van de isolerende maatregelen, zijnde de bovenliggende openbare weg onvermijdelijk is, mogen de betreffende werkzaamheden pas worden uitgevoerd na schriftelijke instemming van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.
- Wijzigingen in het gebruik van de bodem of de omstandigheden op de locatie die van invloed kunnen zijn op de isolerende maatregelen dienen schriftelijk gemeld te worden bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid;
- Tevens moet op deze locatie rekening gehouden worden met de restverontreiniging met sterk verhoogde concentraties minerale olie in het grondwater en matig verhoogde gehalten minerale olie in de grond.[Hoe werkt dat dan als de openbare ruimte ingrijpend aangepast wordt zoals in de visie voor Boulevard noord staat?

Indien bij de herontwikkeling van beide plangebieden de bestaande bebouwing (gedeeltelijk) wordt gesloopt, wordt aanbevolen een asbestinventarisatie van de bebouwing uit te laten voeren. Indien hieruit blijkt dat asbestverdachte materialen aanwezig zijn op het maaiveld in de omgeving, wordt aanbevolen een verkennend asbestonderzoek uit te voeren.

6.5.3 Conclusie

Als er rekening wordt gehouden met bovenstaande aandachtspunten zijn er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.6 Archeologie en cultuurhistorie

6.6.1 Kader

Verdrag van Malta en Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Het Verdrag van Malta is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

1. Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden: Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.
2. Behoud in situ: Er wordt naar gestreefd archeologische waarden in de bodem te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd.
3. Verstoorder betaalt: Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Dit verdrag is in 2007 vertaald naar de Nederlandse situatie middels de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Onder deze wet, een wijzigingswet die onder

andere de Monumentenwet 1998 heeft gewijzigd, zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie geworden. Zij dienen het aspect archeologie onder meer te borgen in nieuwe bestemmingsplannen. Aangezien de gemeenten de bevoegde overheid zijn voor archeologie beschrijft onderstaande paragraaf per gemeente de conclusies van het verkennend onderzoek. Sinds 1 juli 2016 is de voorgaande wetgeving vervangen door de Erfgoedwet 2016. Anders dan enkele artikel-wijzigingen sluit de nieuwe wetgeving voor dit bestemmingsplan aan op het hiervoor geschetste beeld.

6.6.2

Toetsing

Archeologie

Bureauonderzoek

De geologische en landschappelijke historie van het gebied, onder andere getijdenafzettingen en veen, is onder natte omstandigheden tot stand gekomen. Het gebied was daarom minder aantrekkelijk voor bewoning. Dit is ook terug gezien op de gemeentelijke verwachtingskaart van de gemeente Zwijndrecht, waarop voor het gebied een lage verwachting geldt voor ijzertijd, de Romeinse tijd en middeleeuwen. Uit de geraadpleegde onderzoeken in de directe omgeving van de plangebieden komt telkens een lage trefkans voor archeologische resten.

Op historisch kaartmateriaal is te zien dat de deelgebieden tot circa 1960 verkaveld, en dus waarschijnlijk gebruikt als landbouw- of weidegrond, is geweest. Hierna vindt gefaseerd bebouwing plaats in het plangebied, wat kan hebben geleid tot verstoringen. Ook uit omliggende onderzoeken wordt duidelijk dat de bovenste laag (variërend van 0,5 tot 1,0 m-mv) geroerd is. Het archeologisch onderzoeksrapport is terug te vinden als Bijlage 6 behorende bij deze toelichting.

(Selectie)advies

Op basis van de lage archeologische verwachting, de omliggende onderzoeken waaruit blijkt dat de plangebieden niet aantrekkelijk waren voor bewoning, en de hoge waarschijnlijkheid van verstoring in de bodem, wordt in het onderzoeksrapport geadviseerd om de plangebieden vrij te geven.

Advies regionale Archeoloog

In aanvulling op het bovenstaande bureauonderzoek heeft de regionale archeoloog nog een aantal aanbevelingen geformuleerd voor het deelgebied Boulevard Noord.

Voor het plangebied Boulevard Noord is besloten af te wijken van de aanbeveling en archeologisch veldonderzoek verplicht te stellen in het geval er bodemingrepen gepland worden die dieper gaan dan 2,5 m -mv/3,6 m -NAP. Deze diepteligging van de top van de afzettingen van de Zwijndrechtse stroomgordel - met daarop mogelijk archeologische waarden - is namelijk vastgesteld in het naburige archeologische onderzoek 'Burg. Janslaan 37, gemeente Zwijndrecht, RAAP notitie 3751 (2011)'. Voor het plangebied Boulevard Noord moet de dubbelbestemming archeologie (VAW2) behouden blijven in het BPVR. De dubbelbestemming archeologie is o.b.v. het genoemde naburige onderzoek de dieptevrijstelling verruimd worden: i.p.v. de nu geldende 50 cm -mv kan dat 2,5 m -mv worden. Een tweede en diepere paalzetting is toegestaan tot een maximum van 5% van het totaal te bebouwen oppervlak.

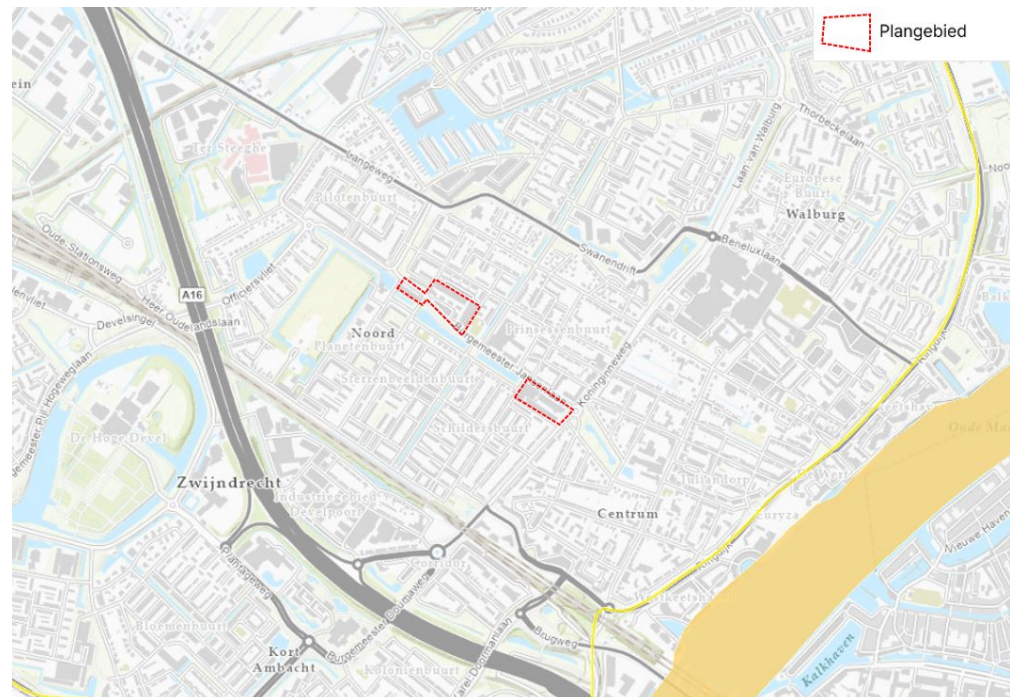
Voor het plangebied Passage is besloten conform de aanbeveling het vrij te geven voor de geplande herontwikkeling. Hier is geen archeologisch onderzoek meer nodig. De dubbelbestemming archeologie hoeft niet te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Zuid-Holland geeft inzicht in de

historische- en landschappelijke waarden en kenmerken binnen de Provincie Zuid-Holland. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart is onderzocht welke historische- en landschappelijke waarden aanwezig zijn in het plangebied. Op de volgende figuur is een uitsnede van de cultuurhistorische atlas met daarop de relevante kaartlagen weergegeven. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn eveneens geen gebouwen, gebieden of andere waarden van cultuurhistorisch of landschappelijk belang.



Figuur 15: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Bron: Provincie Zuid-Holland

6.6.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen, de aanbevelingen van de regionale archeoloog zijn in het plan verwerkt. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.7 Externe veiligheid

6.7.1 Kader

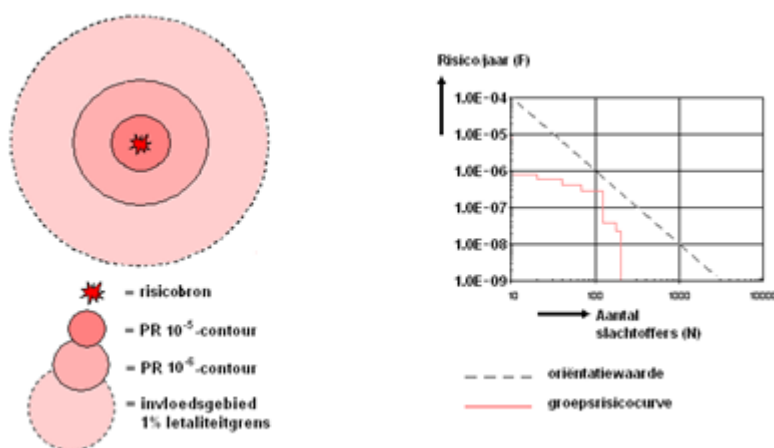
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten aanwezig zijn of geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.



Figuur 16: weergave plaatsgebondenrisicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten, zoals hieronder weergegeven.

Verplichte en onmisbare onderdelen:	
A	Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
D	De mogelijkheden van hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Het tijdsaspect

Figuur 17: verplichte en onmisbare onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico

Omgevingsveiligheid (Omgevingswet)

Omgevingsveiligheid is een begrip dat hoort bij de Omgevingswet die naar verwachting in 2024 in werking zal treden. Door alle wetten en regelingen binnen het omgevingsrecht samen te voegen ontstaat een verandering onder het motto 'Eenvoudig beter'.

De Omgevingswet introduceert (in het Besluit kwaliteit leefomgeving) een aantal aandachtsgebieden. Deze aandachtsgebieden verschillen per risicobron. Voor bijvoorbeeld transportroutes gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen in het Basisnet gaan de volgende aandachtsgebieden gelden:

- Een brandaandachtsgebied van 30 meter;
- Een explosieaandachtsgebied van 200 meter.

Binnen deze aandachtsgebieden kunnen aanvullende bouwkundige maatregelen van toepassing zijn. De afwegingsruimte ligt hierbij primair bij het bevoegd gezag, met uitzondering van zeer kwetsbare gebouwen (zoals gebouwen bestemd voor het verblijf van jonge kinderen). Voor zeer kwetsbare gebouwen binnen het aandachtsgebied gelden de aanvullende bouwkundige maatregelen (of gelijkwaardige maatregelen) altijd.

6.7.2 Toetsing

Er is door Antea Group een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid (23 november 2022). Het rapport is opgenomen als Bijlage 7 bij deze toelichting. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Voor het beschouwen van de externe veiligheid worden alle relevante risicobronnen beschouwt. In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende relevante risicobronnen:

- Rijksweg A16;
- Spoorlijn Kijfhoek aansluiting Zuid – Dordrecht;
- Spoorlijn Kijfhoek – Betuweroute Meteren;
- Inrichting Ashland Industries Nederland B.V.;
- Rangeeremplacement Kijfhoek.

De gemeente Zwijndrecht is voornemens de winkelcentra en 'de Passage' en 'Boulevard Noord' te Zwijndrecht en de omliggende gebieden opnieuw te ontwikkelen.

In het kader van de ruimtelijke procedure dient het aspect externe veiligheid beschouwd te worden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerder bovenstaande risicobronnen.

Risicobeschouwing

Rijksweg A16

- De Rijksweg heeft een 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour van 26 meter. Het plangebied ligt op ruim 600 meter afstand van de Rijksweg. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- De Rijksweg heeft een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het plangebied ligt ruim buiten

het PAG. Er gelden daarmee geen aanvullende eisen conform het Bouwbesluit;

- De afstand tussen de weg en het plangebied bedraagt meer dan 200 meter, nadere beschouwing van het groepsrisico is daarom niet nodig;
- Verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Spoortraject Kijfhoek aansluiting Zuid – Dordrecht

- De spoorlijn heeft een 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour van 18 meter. Het plangebied ligt op ruim 400 meter afstand van de spoorlijn. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- De spoorlijn heeft een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het plangebied ligt ruim buiten het PAG. Er gelden daarmee geen aanvullende eisen conform het Bouwbesluit;
- De afstand tussen de spoorlijn en het plangebied bedraagt meer dan 200 meter, nadere beschouwing van het groepsrisico is daarom niet nodig;
- Verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Spoortraject Kijfhoek – Betuweroute Meteren

- De spoorlijn heeft een 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour van 30 meter. Het plangebied ligt op ruim 700 meter afstand van de spoorlijn. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- De spoorlijn heeft een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het plangebied ligt ruim buiten het PAG. Er gelden daarmee geen aanvullende eisen conform het Bouwbesluit;
- De afstand tussen de spoorlijn en het plangebied bedraagt meer dan 200 meter, nadere beschouwing van het groepsrisico is daarom niet nodig;
- Verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Inrichting Ashland Industries Nederland B.V.

- De 10^{-6} -contour ligt op zeer grote afstand van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Vanwege de grote afstand tot de inrichtingen zal het groepsrisico niet significant veranderen ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan. Voor de verantwoording van groepsrisico is het zinvol om de impact van giftig gas te beschouwen.

Inrichting Rangeeremplacement Kijfhoek

- De 10^{-6} -contour ligt op zeer grote afstand van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Vanwege de grote afstand tot de inrichtingen zal het groepsrisico niet significant veranderen ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan. Voor de verantwoording van groepsrisico is het zinvol om de impact van giftig gas te beschouwen.

Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is voor Rijksweg en de twee spoorlijnen verplicht. In de rapportage is een aanzet gedaan voor de verantwoording van het groepsrisico. Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Zwijndrecht, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van de ruimtelijke procedure.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico stelt de gemeente Zwijndrecht in het kader van de ruimtelijke procedure de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid in de gelegenheid advies uit te brengen.

6.7.3

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.8 Water

6.8.1 Kader

De gemeente Zwijndrecht is voornemens om het deelgebied de Passage in Zwijndrecht opnieuw in te richten. Voor dit gebied is in 2021 het Masterplan Diztrikt Noord vastgesteld.

Om deze plannen mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. In het Bro is het uitvoeren van een watertoets juridisch verplicht bij bestemmingsplannen. Instemming van het waterschap Hollandse Delta is een voorwaarde voor goedkeuring van het bestemmingsplan. Hiertoe is door Antea Group een watertoets opgesteld (zie Bijlage 8). Het resultaat van een watertoets wordt vastgelegd in een zogenaamde waterparagraaf die hierna is opgenomen.

6.8.2 Toetsing

Huidige situatie

Het plangebied ligt langs de Burgemeester Jansenlaan te Zwijndrecht. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied varieert tussen NAP -1 m á NAP -1,6 m.

De ondergrond bestaat tot een diepte van circa 11 m onder maaiveld uit een holocene deklaag. De holocene deklaag bestaat uit afwisselend slecht en goed doorlatende lagen, hierdoor zijn er geen doorlatendheden bekend van de deklaag. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit zandlagen van de Formaties Kreftenheye en heeft een dikte van circa 9 m.

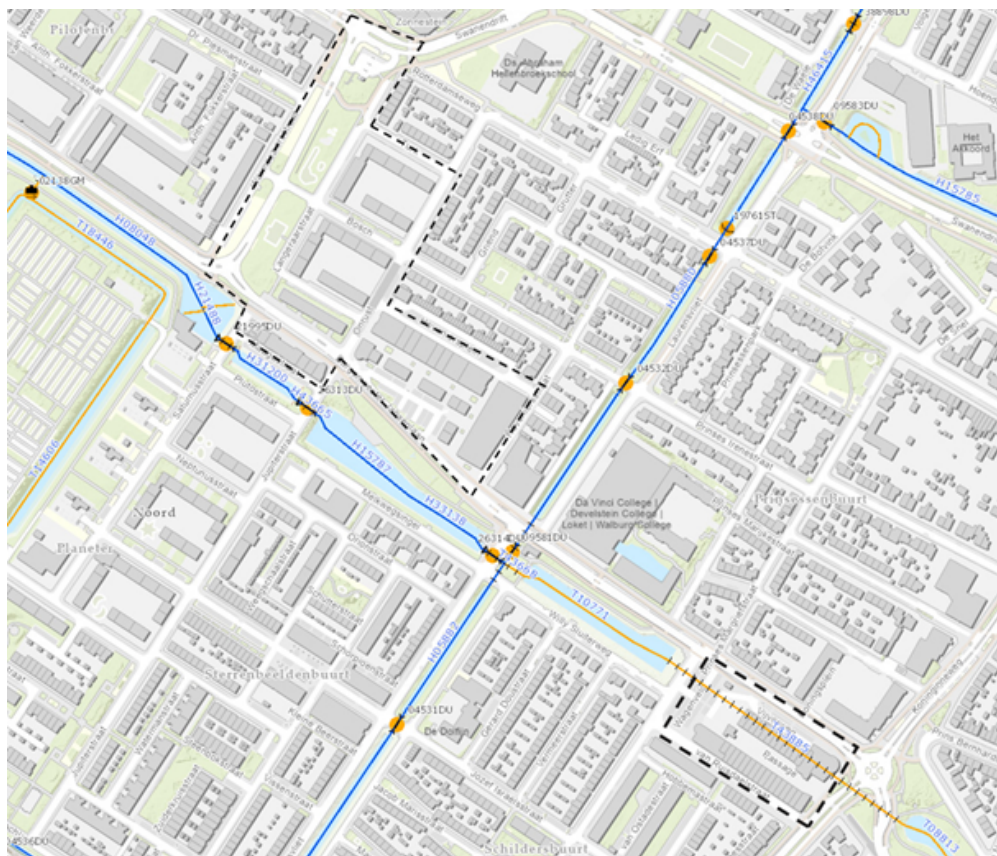
Watersysteem

Het plangebied ligt in het beheergebied van waterschap Hollandse Delta. Langs de Burgemeester Jansenlaan zijn op een aantal plaatsen oppervlaktewater aanwezig. De watergang betreft wateren van de categorie overige water en hoofdwatengang.

In de volgende figuur is te zien dat er een duiker (ID T43885) onder het winkelcentrum Passage zit. De duiker heeft een lengte van 254 m en zorgt voor de waterstroom tussen watergang T08813 en T10771.

Door waterschap Hollandse Delta zijn peilbesluiten opgesteld waarin het peil is vastgelegd. De Passage plangebied valt onder peilgebied Y12.017. Het peilgebied heeft een dynamisch peil van NAP -1,9 m ($\pm 0,1$ m). Grotendeels van de Boulevard noord valt ook binnen peil gebied Y12.107 Het noordelijk deel (Swanendrift) van dit deelgebied valt binnen peilgebied Y12.018. Het peilgebied Y12.018 heeft een dynamisch peil van NAP -1,75 m ($\pm 0,1$ m).

Volgens de legger van het waterschap Hollandse Delta ligt het plangebied niet in de kern- en beschermingszone van een waterkering.



Figuur 18: uitsnede legger oppervlakte waterlichamen. De plangebieden zijn indicatief aangegeven (bron: legger oppervlaktewater, waterschap Hollandse Delta).

In de klimaatatlas van Provincie Zuid Holland is onder andere de stedelijke wateroverlast in beeld gebracht op basis van een extreme bui van 70 mm in 2 uur. Deze atlas geeft aan dat tijdens extreme neerslag in de omgeving van het plangebied water op straat kan optreden. Het water kan een diepte van 20 cm of meer bereiken. Voornamelijk zijn de Swanendrift en van Ruisdaelstraat kwetsbaar voor wateroverlast zijn.

Toekomstige situatie

Wateropgave

Het deelgebied Passage is momenteel een aaneengesloten bouwwerk. Een deel van het gebouw wordt gesloopt en in een nieuwe vorm teruggebouwd. Binnen het deelgebied wordt ruimte gereserveerd voor oppervlaktewater, een fietspad, en een wintertuin. In het westelijke deel van het terrein komt een parkeerplaats.

Het plangebied beslaat in totaal circa 17.000 m². In de nieuwe situatie bestaat het plangebied uit een verhard oppervlak van 12.850 m² (76% van het totale plangebied). Het onverhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 4.150 m² (24 % van het totale plangebied). Binnen het plan wordt reservering gemaakt voor de aanleg van een wadi (circa 800 m²).

Met de ontwikkeling van de Passage neemt het verharde oppervlak met circa 4.150 m² af ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van de eisen van het waterschap Hollandse Delta kan worden geconcludeerd dat er geen compensatie door toename verharding nodig is.

De gemeente streeft ernaar het verhard oppervlak af te koppelen. Om de daken (circa 3.930 m²) af te koppelen is een benodigd waterberging van minimaal 197 m³. Het verdient de

voorkeur om hemelwater te infiltreren of hergebruiken op eigen terrein en anders volgens het principe vasthouden, bergen, afvoeren te verwerken in het openbaar gebied.

Watersysteem

Ten aanzien van de klimaat ambities voor het deelgebied Passage wordt circa 800 m² van nieuwe water gegraven. Rekening houden met het dynamische peil van 0,1 m, is het mogelijk om hierin circa 80 m³ water op te bergen.

Wanneer watercompensatie plaatsvindt in de vorm van nieuwe watergangen geldt algemene regel '9. Graven van water'. Voor de ontwikkeling van het deelgebied Passage gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor overige water zijn de minimale afmetingen: bodembreedte: 0,4 m; breedte watergang 2,5 m en waterdiepte 0,6 m;
- Het watersysteem moet zo aangepast worden dat dit goed blijft functioneren, geen nieuw doodlopend oppervlaktewaterlichaam;
- Het graven van oppervlaktewater moet bij het Waterschap Hollandse Delta worden gemeld.

In verband met de realisatie van de winkelcentrum Passage dienen er aanpassingen gedaan te worden in het watersysteem. De aanpassingen betreffen het graven van nieuwe watergangen, het verwijderen van duiker T43885 en de aanleg van nieuwe duikers.

Voor de aanleg van de duikers gelden de volgende uitgangspunten:

- In het stedelijk gebied, geldt dat de minimale doorsnede van een duiker in een overige water 600 mm moet zijn;
- Bij duikers langer dan 30 meter moeten inspectieputten worden aangebracht;
- De opstuwingsdiepte die een duiker mag veroorzaken mag maximaal 5 mm bij maatgevende afvoer (1,5 l/s/ha) zijn.
- Voor het aanleggen, verlengen of vervangen van een duiker geldt een meldingsplicht.

Ontwateringsdiepte

Om het risico op grondwateroverlast te beperken dient de ontwateringsdiepte voldoende te zijn. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en het straatpeil, het maaiveld en/of vloerpeil. De gewenste ontwateringsdiepte voor nieuwe gebouwen is 0,7 m.

Op basis van de ontwateringsdieptekaart van Provincie Zuid-Holland blijkt dat de huidige ontwateringsdiepte in de Boulevard Noord varieert tussen 0,5 m en 1 m onder maaiveld en in de Passage Noord tussen 0 m en 0,5 m. Vanwege het hoge grondwaterniveau ter plaatse van de Passage is het raadzaam om het vloerpeil minimaal 20 cm hoger aan te leggen dan het aangrenzende maaiveld. Het is mogelijk dat de voorgenomen peilverhoging moet worden bijgesteld nadat het bodemonderzoek is uitgevoerd. Op basis hiervan kan met meer detail de vigerende grondwaterstanden in het plangebied worden bepaald. Geadviseerd wordt om tijdens de ontwerpfasen de gekozen vloerpeilen te laten controleren door een deskundige.

Vuilwater

De realisatie van de nieuwe woningen in het deelgebied Passage leidt (hoog waarschijnlijk) tot een toename van de afvoer van afvalwater, als gevolg van een toename van bewonersaantal.

Zoals beschreven in de bijlage is het bestaande rioolstelsel gemengd. De grootste belasting van het stelsel zal bestaan uit regenwater. Op basis van expert judgement wordt geconcludeerd dat het bestaande rioolstelsel de extra afvoer van de vuilwaterbelasting als

gevolg van de ontwikkeling zonder problemen kan verwerken.

Boulevard Noord

Omdat voorliggend bestemmingsplan geen directe nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt binnen het deelgebied Boulevard Noord is hiertoe geen watertoets opgenomen. Daar waar in de regels mogelijkheden zijn opgenomen om nieuwe bebouwing op te richten is daartoe een extra onderzoeksplicht opgenomen. Er kan slechts gebouwd worden als ook wordt voorzien in voldoende waterberging voor de opvang van hemelwater afkomstig van de extra bebouwing en verharding.

6.8.3 Conclusie

De waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied vormt geen knelpunt om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Het aspect water leidt niet tot een belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Vanuit het waterschap is geen sprake van vereiste watercompensatie. Met de gemeente is een bergingsopgave van 50 mm voor bebouwd oppervlak in het plangebied overeengekomen.

Daarnaast is er een onderzoeksplicht opgenomen voor het deelgebied Boulevard Noord waardoor ook voor dit deelgebied waterberging is geborgd.

6.9 Ecologie

6.9.1 Kader

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. In deze Natuurtoets wordt niet ingegaan op de bescherming van houtopstanden omdat er geen houtopstand als bedoeld in de Wnb in het plangebied is gelegen.

Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

6.9.2 Toetsing

Door Antea Group is in 2022 een Natuurtoets uitgevoerd om een goed eerste beeld te krijgen van de (beschermd) natuurwaarden die in het plangebied en de (directe) omgeving aanwezig (kunnen) zijn. Dit gebeurt door het uitvoeren van een bureaustudie en oriënterend terreinbezoek. Op basis hiervan wordt getoetst of in het kader van de Wnb als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kunnen optreden. Daarnaast wordt ingegaan op de eventuele vervolgstappen die noodzakelijk zijn.

Beschermden soorten

Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermden soorten (Wnb) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: algemene broedvogels en vleermuizen. In tabel 3 zijn de conclusies ten aanzien van deze beschermden soorten opgenomen. Voor de overige soort(groep)en is beoordeeld dat vervolgstappen niet aan de orde zijn. Voor deze soorten en vrijgestelde soorten geldt wel de zorgplicht.

Tabel 3: overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming

Soort(groep)	Essentieel leefgebied in (directe omgeving van) plangebied?	Nader onderzoek nodig?	Maatregelen?	Ontheffing Wnb aan de orde?
Vogels met een jaarrond beschermd nest (huismus, gierzwaluw)	Ja, nestgelegenheid in de te slopen woningen (huismus en gierzwaluw) en schuilplaatsen in de te verwijderen hagen (enkel huismus).	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Vogels (algemene broedvogels)	Ja, nestgelegenheid in opgaande begroeiing	N.v.t.	Ja, zie tabel 3.3	Nee, mits de maatregelen uit tabel 3.3 worden opgevolgd.
Zoogdieren (gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis) - verblijfplaatsen	Woningen geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger)	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Zoogdieren (gewone dwergvleermuis) - verblijfplaatsen	Holtes in bomen geschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen	Nee	Ja, zie tabel 3.3	Nee, mits de maatregelen uit tabel 3.3 worden opgevolgd.

Er is nader onderzoek nodig naar de huismus, gierzwaluw en vleermuis (gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis).

Tabel 4: beschrijving nader onderzoek

Soort	Onderzoeksmethode
Huisumus	Twee inventarisatiemomenten tussen 1 april en 15 mei, met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen. Ook is mogelijk om drie inventarisatiemoment uit te voeren in de periode 10 maart tot en met 20 juni.
Gierzwaluw	Drie gerichte veldbezoeken in de periode 15 mei -15 juli, waarbij minimaal 1 inventarisatie tussen 20 juni en 7 juli plaatsvindt.
Vleermuis (gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis)	Minimaal vijf bezoeken verspreid over het actieve seizoen van de soorten (tussen april en oktober) conform meest recente vleermuisprotocol.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Oude Maas (circa 6 km ten westen van het plangebied), Boezems Kinderdijk (circa 6 km ten noorden van het plangebied), de Biesbosch (circa 7 km ten oosten van het plangebied) en Oudeland van Strijen (circa 8,5 km ten zuiden van het plangebied). Zie voor de globale ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden figuur 2.2. De Oude Maas is aangewezen op basis van de Habitatrichtlijn, Boezems Kinderdijk op basis van de Vogelrichtlijn, de Biesbosch aangewezen op basis van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn en Oudeland van Strijen is aangewezen op basis van de Vogelrichtlijn. Van deze Natura 2000-gebieden is de Biesbosch stikstofgevoelig, de overige

gebieden niet. In de volgende paragraaf wordt op stikstof ingegaan.

Het plangebied ligt binnen de provincie Zuid-Holland. Binnen de provincie Zuid-Holland zijn belangrijke weidevogelleefgebieden en Bijzonder provinciaal landschap gelegen. Belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten de NNN, zijn aangewezen vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen (Omgevingsverordening Zuid-Holland 2019). Het plangebied bevindt zich buiten belangrijke weidevogelleefgebieden en bijzonder provinciaal landschap (>4,5 km). Er zijn geen effecten te verwachten die in strijd zijn met de vigerende regelgeving in Zuid-Holland.

Als gevolg van het planvoornemen worden er geen bomen gekapt. Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom Wnb (of voormalige Boswet). Beschermde houtopstanden Wnb zijn daarom niet relevant voor voorliggend planvoornemen.

6.9.3 Conclusie

Wat betreft beschermde gebieden en houtopstanden zijn negatieve effecten uit te sluiten. Voor beschermde soorten dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar een aantal beschermde soorten, dit is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Met deze voorwaardelijke verplichting zijn de ecologische belangen voldoende geborgd en is het bestemmingsplan op dit onderdeel uitvoerbaar.

6.10 Stikstof

6.10.1 Kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten (flora en fauna) en houtopstanden. In het kader van de bescherming van Natura 2000-gebieden dient er bij ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan zowel ontstaan door bouwactiviteiten (realisatiefase) als het toekomstig gebruik na een ruimtelijke ontwikkeling (gebruiksfase). De mate van stikstofdepositie dient berekend te worden met het programma AERIUS-Calculator. Op basis van die resultaten kan in kaart worden gebracht of er significante effecten zijn op de omliggende Natura 2000-gebieden.

6.10.2 Toetsing

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Oude Maas' en 'Boezems Kinderdijk' op circa 5,5 kilometer afstand. Deze gebieden zijn echter niet stikstofgevoelig. Op een afstand van circa 7 kilometer ligt het Natura 2000-gebied 'Biesbosch' en op circa 8,5 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Oudeland van Strijen'. Deze gebieden zijn wel stikstofgevoelig. Op een afstand van meer dan 10 kilometer van het plangebied liggen de niet-stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden 'Hollands Diep' en 'Donkse Laagen'.

Door Antea Group is een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de realisatie- en de gebruiksfase (zie Bijlage 10). Uit de berekening van dit onderzoek komt dat het voornemen zowel in de gebruiksfase als realisatiefase niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00/mol/ha/jaar op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten.

6.10.3 Conclusie

Het initiatief leidt niet tot significante gevolgen op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Vanuit het aspect stikstof zijn zodoende geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

6.11 Luchtkwaliteit

6.11.1 Kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor het milieuaspect luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer aannemelijk is dat aan één of meer van onderstaande grondslagen wordt voldaan:

- er wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden;
- het besluit leidt (per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het besluit draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀);
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (ook wel NSL genoemd).

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. Het gaat daarbij onder andere om het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en het Besluit gevoelige bestemmingen.

Grenswaarden

De (Europese) grenswaarden voor de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht zijn vastgelegd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Deze grenswaarden zijn gericht op de bescherming van de gezondheid van mensen en dienen op voorgeschreven data te zijn bereikt.

Tabel 5: grenswaarden uit de Wet milieubeheer voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

Stof	Soort norm	Grenswaarde
NO ₂	Jaargemiddelde	Maximaal 40 µg/m ³
PM ₁₀	Jaargemiddelde	Maximaal 40 µg/m ³
PM ₁₀	Daggemiddelde	Maximaal 35 maal per jaar meer dan 50 µg/m ³
PM _{2,5}	Jaargemiddelde	Maximaal 25 µg/m ³

Het Besluit NIBM

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip

NIBM. Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Plannen of projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen', die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate' zijn. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak. Deze ontwikkelingen hoeven dan niet nader onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hiervoor hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3%-criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

6.11.2 Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de transformatie van al bestaande woningen en detailhandel met een minimale toevoeging. Dit is een ontwikkeling die kleiner is dan 1.500 woningen en minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak aan kantoren op één ontsluitingsweg. Het aantal extra voertuigbewegingen als gevolg van de ontwikkeling bedraagt circa 950 (toevoegen van gestapelde woningen en commerciële ruimtes). De ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet benodigd. Dit volgt ook uit de NIBM-tool, zie onderstaande figuur.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	950
Aandeel vrachtverkeer	7,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,18
PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 19: NIBM-tool, versie 2022

6.11.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

6.12 Bedrijven en milieuzonering

6.12.1 Kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat (toekomstige) bewoners en gebruikers een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast dient aangetoond te worden dat (bestaande) bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Hiertoe kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt een milieuzone genoemd.

Om te bepalen in hoeverre er voldoende afstand is tussen bedrijven en gevoelige objecten kan gebruik gemaakt worden van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, versie 2009.

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. Het is geen wet, maar een gangbare manier om milieuzonering toe te passen. In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

De VNG-brochure bevat specifieke regelingen voor "rustige woonwijk/rustig buitengebied", "gemengde gebieden" en "gebieden met functiemenging". In een rustige woonwijk of buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd, omdat een hogere milieubelasting aanvaardbaar wordt geacht.

Tabel 6: milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

6.12.2 Toetsing

Omgevingstype

Voor de beoordeling van het omgevingstype zijn in de VNG-brochure enkele verduidelijkende richtlijnen opgegeven. Onder een rustige woonwijk wordt verstaan een locatie waar afgezien van wijkgebonden voorzieningen vrijwel geen andere functies voorkomen zoals bedrijven en kantoren. Bovendien is er sprake van weinig verstoring door verkeer. Van het omgevingstype gemengd gebied is sprake bij matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies zoals detailhandel, horeca en bedrijvigheid voor. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur zijn gelegen, behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Het deelgebied Boulevard Noord omvat het winkelcentrum met woningen. Het deelgebied de Passage omvat wijkwinkelcentrum de Passage, inclusief de openbare ruimte die rond het winkelcentrum ligt. Gezien de ligging van het plangebied is er sprake van een gemengd gebied.

Functies en voorzieningen in het plangebied

Deelgebied Boulevard Noord voorziet in de huidige situatie in een winkelcentrum met horeca, kantoren, woningen, parkeervoorzieningen en openbare ruimte. In de toekomstige situatie wordt een supermarkt gerealiseerd (onder de voorwaarde dat de supermarktactiviteiten in de Passage zijn beëindigd) en worden woningen toegevoegd. De functies kantoor, detailhandel, maatschappelijk en dienstverlening blijven ook toegestaan.

Deelgebied De Passage bestaat in de huidige situatie uit twee winkelstrips van drie bouwlagen die tegenover elkaar staan. Alle niet-woonfuncties zijn mogelijk op de begane grond en op de verdiepingen zijn woningen toegestaan. Beide blokken worden in de toekomstige situatie behouden. De twee bestaande detailhandel koppen worden gesloopt en vervangen door nieuwe koppen met een hogere bouwhoogte. Tevens wordt er een compleet nieuwe kop bijgebouwd aan het Wagenveld, waarbij ook geldt dat alle niet-woonfuncties mogelijk zijn op de begane grond en op de verdiepingen zijn woningen toegestaan. De supermarkt in deelgebied De Passage wordt verplaatst naar deelgebied Boulevard Noord.

Het binnenplein van de Passage is in de huidige situatie een gedeeltelijke overdekte winkelpassage met een aantal kiosken. De kiosken blijven in de toekomstige situatie behouden in de huidige omvang. In de toekomstige situatie mag er over het gehele binnenterrein een overkapping worden gebouwd in van een atrium waardoor er een prettige binnenruimte ontstaat om te verblijven en waaronder de groenstructuur kan doorlopen.

De toekomstige woningen in het plangebied worden aangemerkt als milieuhindergevoelig. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kunnen de toekomstige functies in het plangebied worden gecategoriseerd als in de volgende tabel. De VNG-brochure geeft de volgende minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functie:

Tabel 7: categorisering functie in het plangebied

Type	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Minimale afstand in gemengd gebied
Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	0
Supermarkt	0	0	10	10	0
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons, viskramen, e.d.	10	0	10	10	0

Café's, bars	0	0	10	10	0
Dienstverlening (kantoren)	0	0	10	0	0

Aangezien het een gemengd gebied betreft, kan de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand tussen de woningen en de functies in het plangebied bedraagt daarom 0 meter. De functies vormen geen belemmering voor de toekomstige woningen.

Bedrijventerreinen in de omgeving van het plangebied

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein 'Corridor'. Ten noordwesten van het plangebied liggen bedrijventerreinen 'Molenvliet - Ter Steeghe', 'Bakestein' en 'Bedrijvenpark Ambachtsezoom'. Op deze bedrijventerreinen zijn inrichtingen tot maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Deze terreinen zijn van belang vanuit het aspect milieuzonering. Dit houdt in dat bij een nieuwe gevoelige bestemming rekening moet worden gehouden met de richtafstanden behorend bij de bedrijven op de genoemde bedrijventerreinen. Ten opzichte van een gemengd gebied geldt hier een richtafstand van 50 meter tot een gevoelige functie. Het dichtstbijzijnde stuk bedrijventerrein met de milieucategorie 3.2. is echter op circa 500 meter gelegen van het plangebied. Hiermee wordt er voldaan aan de richtlijnen die zijn gesteld vanuit de VNG-brochure.

6.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect Bedrijven en Milieuzonering zijn geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

6.13 Kabels en leidingen

6.13.1 Kader

Onder kabels en leidingen worden met name kabels en leidingen voor data/telecommunicatie, elektriciteit, brandstof, water en aardgas verstaan. Het duurzaam behoud van kabels en leidingen dient geborgd te worden in een bestemmingsplan.

6.13.2 Toetsing

In het plangebied bevinden zich geen kabels of leidingen met een dubbelbestemming; 'Leiding – Riool', 'Leiding – Water', 'Leiding – Waterstof' of anderzijds planologisch relevante kabels en leidingen.

6.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.14 Duurzaamheid

De gemeente Zwijndrecht heeft de opgave om te werken aan een goede leefomgeving, voor nu, en voor de volgende generaties. In het Raadsprogramma 2018-2022 is vermeld dat duurzaamheid, klimaatadaptatie, de energietransitie en de omslag naar een circulaire economie essentieel zijn om ons voor te bereiden op de toekomst. Zwijndrecht moet een gemeente zijn waar iedereen fijn kan wonen, werken en verblijven. Alleen op deze manier kunnen we een toekomstbestendige gemeente vormen. De drie landelijke duurzaamheidsambities die bijdragen aan een toekomstbestendige gemeente zijn:

- Energieneutraal in 2050
- Klimaatadaptief in 2050
- Circulaire economie in 2050

Groen en biodiversiteit ziet de gemeente als belangrijk middel om deze ambitie te bereiken.

Energie

Bestaande situatie

In de huidige situatie draagt het plangebied niet bij aan de energiedoelstelling van Zwijndrecht. De panden zijn momenteel nog energievragend uit niet-duurzame bronnen.

Visie

Vanuit de doelstelling Zwijndrecht energieneutraal in 2050 en het voorkomen van een extra in te vullen energieopgave streven we naar energieneutrale nieuwbouw. Met het ontwikkelen van nieuwbouw dient invulling te worden gegeven aan het huidige energiebeleid van de gemeente Zwijndrecht: de Regionale Energiestrategie Drechtsteden 1.0 en de Transitievisie Warmte 2021. Deze documenten vormen de leidraad voor de ontwikkeling van de warmtevoorziening in het plangebied. Sinds 2018 wordt nieuwbouw niet meer aangesloten op het gasnet. De woningen in de in het plangebied moeten op een duurzame manier worden verwarmd. Vanuit het energiebeleid van gemeente Zwijndrecht zijn de volgende criteria van toepassing:

Voorkeursvolgorde warmte

Bij toepassing van warmtebronnen hanteren we de volgende voorkeursvolgorde van warmtebronnen:

1. Direct bruikbare warmte
Voorbeelden van direct bruikbare warmte zijn restwarmte uit afvalverbranding en diepe geothermie.
2. Op te waarderen warmte
Dit is duurzame warmte uit omgevingswarmte, zoals oppervlaktewater en andere vormen van aquathermie, laagtemperatuur restwarmte, ondiepe geothermie en (ventilatie)lucht.
3. De minste voorkeur gaat uit naar te maken warmte.
Voorbeelden hiervan zijn groene waterstof en groen gas.

In het energiebeleid vindt u toelichting op deze voorkeursvolgorde voor warmtebronnen. Ook staat daar informatie over de beschikbare warmtebronnen en de warmteoptie per buurt die de laagste maatschappelijke kosten heeft (perspectiefkaart).

Het hoofdtracé van het warmtenet loopt langs de locatie en het biedt kansen om hier op aan te sluiten.

II Ontwikkelperspectief warmtetransitie

Hoe verhoudt het initiatief voor het aardgasvrij maken van een cluster gebouwen zich tot het perspectief voor de buurten eromheen, de verwachte infrastructuur, het temperatuurniveau en de bronnenstrategie (RES)

III Integrale samenhang energiesysteem (warmte, hernieuwbaar gas, elektriciteit; pieken opvangen; koppeling van warmtenetten)

Het is belangrijk om de integrale samenhang van het energiesysteem (warmtenet, (hernieuwbaar)gasnet en elektriciteitsnet) te bekijken. Het warmtenet als onderdeel van het energiesysteem kan helpen om pieken in het energiesysteem op te vangen en de steeds grotere energievraag te beperken. Met een warmtenet voorkomen we de elektrificatie van de warmtevraag met de bijbehorende en in onze verstedelijkte gemeente lastig in te vullen verduurzamingsopgave. Daarnaast kunnen met een warmtenet de gevolgen van een eventuele netcongestie bij Stedin worden voorkomen of beperkt.

Voor het openbaar gebied blijkt energieopwekking mogelijk via bijvoorbeeld zonnepanelen en het aanleggen van laadinfra voor elektrische auto's en fietsen. De beleidsregels voor parkeren voorzien hier in.

Wettelijk kader

Het Bouwbesluit verplicht bij nieuwbouw dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG-norm per 01-01-2021). Het Bouwbesluit is uitputtend bedoeld als het gaat om het stellen van regels over de energieprestatie van gebouwen.

Nieuwe gebouwen krijgen met ingang van 1 juli 2018 geen gasaansluiting meer. Dit is het gevolg van een wijziging van de Gaswet.

In het bouwbesluit (10 maart 2020) is de verplichting opgenomen bij woningbouw met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein elk parkeervak de leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd voor de aanleg van laadpunten.

Duurzaam bouwen GPR

Voor gebouwen wordt het instrument GPR Gebouw gebruikt. De Omgevingsdienst OZHZ geeft initiatiefnemers een gratis licentie voor dit instrument (een door initiatiefnemer zelf in te vullen online-tool), waarmee de duurzaamheid van een gebouw wordt berekend (rapportcijfer, maximaal score 10) en kan worden verhoogd. De gemeente Zwijndrecht kiest voor de volgende scores als minimale prestatieniveau:

- Energie: 9
- Gezondheid 8
- Gebruikskwaliteit: 8.5
- Toekomstwaarde 7.5
- Duurzaamheid 8.5

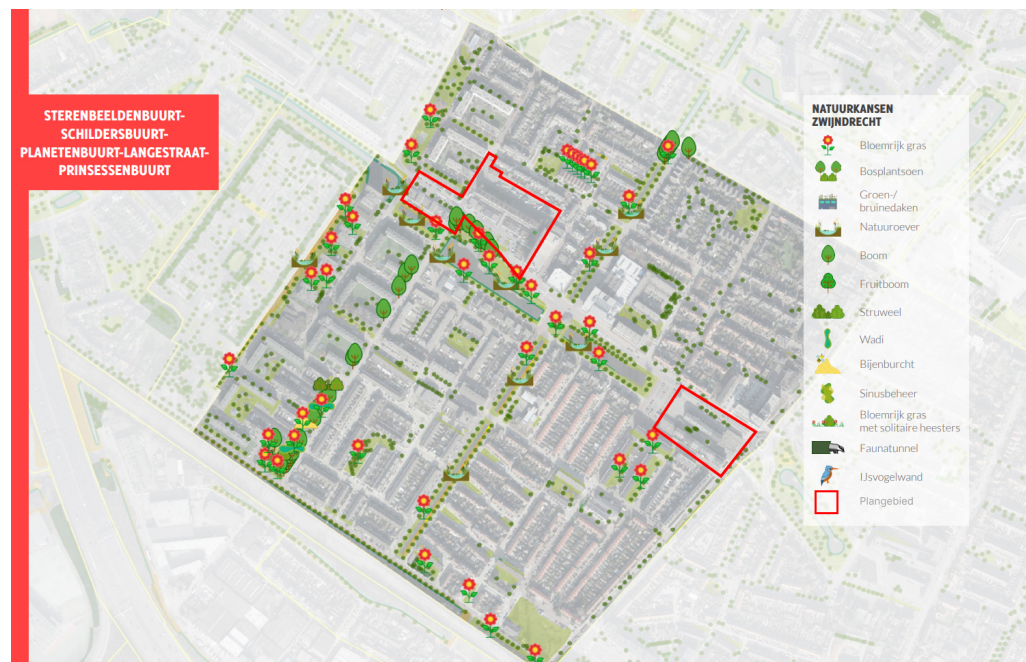
Klimaatadaptatie

De aarde warmte op en het klimaat verandert. Het is belangrijk dat we ons voorbereiden op de gevolgen van een veranderend klimaat met extremer weer, zoals extreme regenval, langdurige droogte en hoge temperaturen. Het doel is om de leefbaarheid van de gebieden in Zwijndrecht te versterken vanwege de verwachte klimaatveranderingen. Het gaat hierbij om de thema's: wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Een groene inrichting van de terreinen en de openbare ruimte kan hieraan bijdragen, en zorgt tevens voor een prettige woon- en verblijfsomgeving. De gemeente Zwijndrecht heeft het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend. Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat creatief wordt bekeken hoe invulling kan worden gegeven aan de doelstellingen van het convenant. Hierbij kunnen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

Figuur xx: Doelen en eisen Omgevingsvisie en Omgevingsplan

Biodiversiteit

De gemeente Zwijndrecht heeft in 2022 de Natuurkansenkaart opgesteld. Per buurt geeft deze aan welke kansen er zijn om de biodiversiteit te versterken en welke maatregelen toegepast kunnen worden voor de iconsoorten. Hieronder uitsneden voor de Passage en Boulevard Noord.



Figuur 19: natuurkansenkaart

Circulariteit

De gemeente Zwijndrecht hecht veel waarde aan de circulaire economie en wil overmatig gebruik en onnodig verlies van grondstoffen en materialen voorkomen. We stimuleren daarom ook het opnemen van het thema circulariteit in bouwplannen. Denk daarbij aan:

- Het inzetten van een materiaal/ gebouwen paspoort. Op deze manier leggen we materialen vast, wat de impact is en wat er gebeurt met de uitstroom van de materialen.
- Het inzetten van materialen met een lage milieuprestatiescore.
- Schaarse en toxische materialen en grondstoffen worden zoveel mogelijk vermeden
- Het ontwerp van de gebouwen is flexibel, zodat het gebouw snel en makkelijk aanpasbaar is wanneer de bestemming en de inrichting van de ruimte verandert.

Goede afvalscheiding en afvalinzameling draagt bij aan de doelstellingen van een circulaire economie. Daarom dient ook afvalinzameling integraal onderdeel te zijn van het plan.

Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Grondgebonden woningen krijgen drie minicontainers aan huis voor inzameling van de grondstoffen GFTE (groente-, fruit- & tuinafval en etensresten), PMD (verpakkingen van plastic, metaal/blik en drankenkartons) en OPK (oud papier & karton). Inzameling van restafval gaat via ondergrondse verzamelcontainers;
- Minicontainers dienen op eigen grond gestald te worden, zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte;
- Gestapelde bouw (hoogbouw) heeft de beschikking over verzamelcontainers voor OPK, PMD en restafval. In 2021 worden naar verwachting ook zogenaamde cocons voor GFE geplaatst t.b.v. de hoogbouw.
- Alle woningen krijgen een adres-gebonden afvalpas, waarmee toegang verkregen kan worden op de toegewezen ondergrondse containers en op het afvalbrengrstation.

We dagen de ontwikkelende partijen uit om stallingsmogelijkheden voor de minicontainers integraal in het ontwerp mee te nemen en om na te denken over in de woning geïntegreerde voorzieningen, die de bewoners helpen en stimuleren hun afval goed te scheiden.

Onze afvalinzamelaar HVC dient in een vroegtijdig stadium op de hoogte te worden gesteld van de plannen, zodat zij er voor kunnen zorgen dat de nieuwe woningen bij oplevering

worden meegenomen in de inzamelroutes en de benodigde containers worden geleverd.

6.15 Gezondheid

De gemeente Zwijndrecht heeft de nota 'gezonde basis voor iedereen' vastgesteld. Een gezonde basis zorgt ervoor dat mensen langer gezond blijven en op de lange termijn mee kunnen blijven doen en minder (snel) (gezondheids-)problemen krijgen. Met een gezonde basis werken we preventief om (erger) te voorkomen. De Wet publieke gezondheid (Wpg) schrijft voor dat een gemeente een nota vaststelt met doelstellingen, acties en resultaten ten behoeve van de wettelijke taken. Dit zijn:

- Gezondheidsbevordering d.m.v. preventieprogramma's.
- Gezondheidsbescherming; hieronder vallen infectieziektebestrijding (vaccinaties), zorg rondom zwangerschap, gezondheid & milieu en leefomgeving (medische milieukunde) en gezondheid & hygiëne (technische hygiëne zorg).
- Ziektepreventie; hieronder vallen Jeugdgezondheidszorg en ouderengezondheidszorg.
- Crisisorganisatie (gezondheidsonderzoek en psychosociale hulp na rampen)
- Epidemiologie en monitoring

Het overgrote deel van deze taken is door de wet ingekaderd. Alleen de taak gezondheidsbevordering geeft veel beleidsvrijheid. Uitgangspunten vanuit de Zwijndrechtse ambities zijn:

- preventie, dus het voorkomen van (verergering van) ziekte en andere problemen binnen het sociaal domein (op lange termijn);
- een inclusieve samenleving, waarin iedereen meedoet door middel van een gezonde basis voor iedereen;
- daarnaast werken we, voor zover nog niet van toepassing, toe naar een structurele aanpak ten behoeve van een duurzaam resultaat.

Een gezonde leefomgeving heeft effect op de lichamelijke en psychische gezondheid. Een gezonde leefomgeving is "een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is" (RIVM). De meeste impact op het vergroten van gezondheidswinst in relatie tot een gezonde levensverwachting is het terugdringen van fijnstof en het creëren van een rookvrije omgeving. Daarnaast wordt steeds duidelijker dat een groene omgeving die uitdaagt tot bewegen, positieve effecten heeft op het algemene welbevinden van inwoners.

De gemeente Zwijndrecht heeft de ambitie om een aantrekkelijke en gezonde woon- en leefomgeving te creëren door verdichting, versterking en ontgroening te voorkomen. Bestaande verkeersroutes worden aan elkaar verknoopt via assen door Zwijndrecht zodat langzaamverkeersroutes ontstaan. De kerngedachte hierachter is dat de verschillende voorzieningen op deze manier beter te bereiken zijn met de fiets of te voet. Op deze manier wordt de afstand relatief kleiner en wordt beweging gefaciliteerd. Daarnaast ambieert de gemeente een openbare ruimte van hoge kwaliteit waar alle inwoners van de gemeente Zwijndrecht, ongeacht de leeftijd, kunnen recreëren en ontmoeten.

Bij het herontwikkelen van Boulevard Noord en de Passage wordt dan ook uitgegaan van het 'toevoegen van kwaliteit'. Dit vertaalt zich in twee doelstellingen:

- Het verbeteren van de verblijfskwaliteit voor voetgangers in de te ontwikkelen gebieden, door het clusteren van winkels en voorzieningen.
- Het creëren van een aantrekkelijk detailhandel gebied.

