

Bestemmingsplan

Verbrede reikwijdte Planetenbuurt

Bestemmingsplan

Verbrede reikwijdte Planetenbuurt

Projectnummer 480934
Revisie vastgesteld
Datum 3 december 2024

Opdrachtgever

Gemeente Zwijndrecht
Raadhuisplein 3
3331 BT Zwijndrecht

datum vrijgave	beschrijving revisie
3 december 2024	vastgesteld

goedkeuring
C. Stolzenbach

vrijgave
P. Kennes

Inhoudsopgave

Samenvatting

5

vastgesteld bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Planetenbuurt
Gemeente Zwijndrecht
Projectnummer 480934

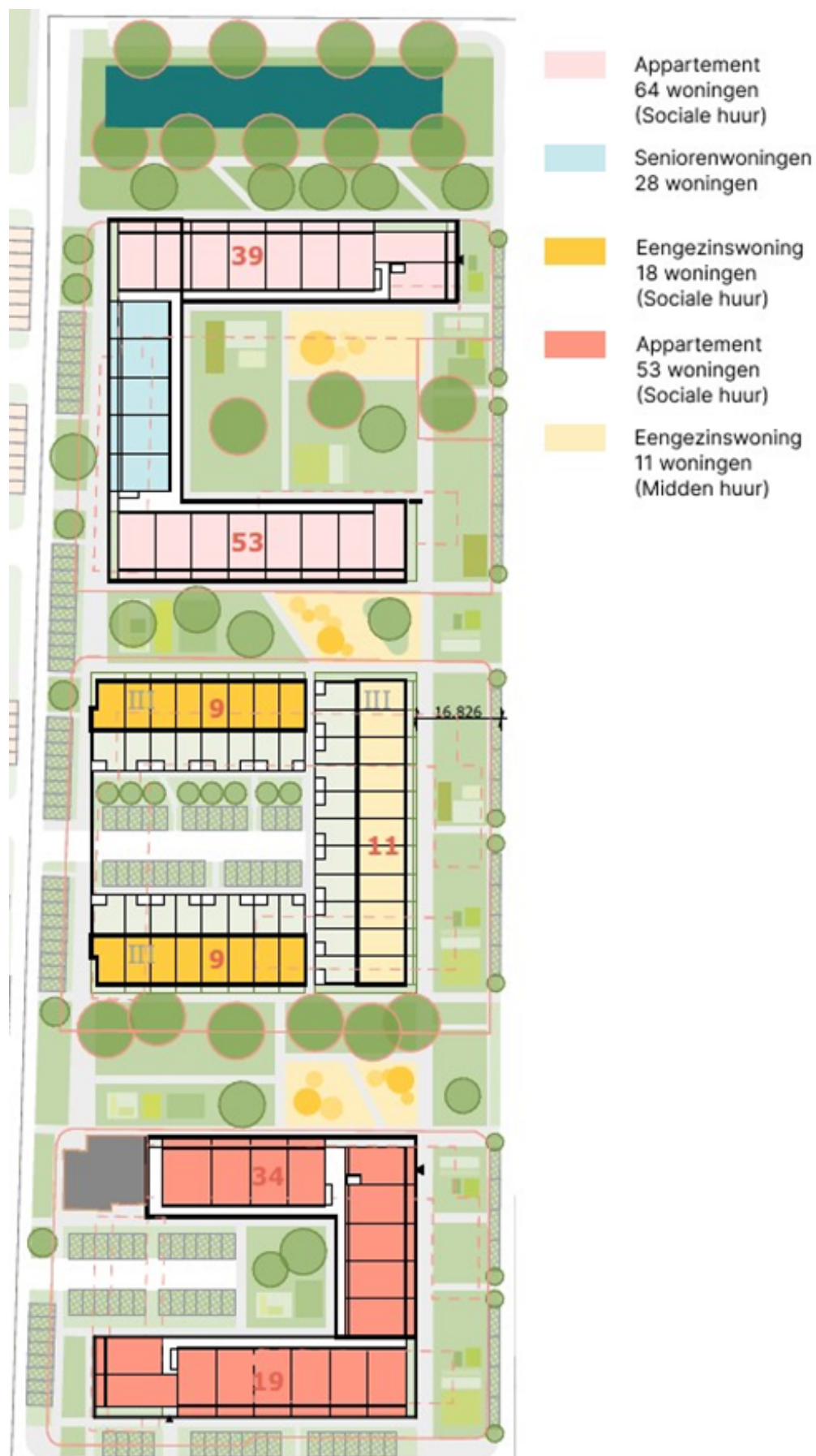
Samenvatting

In het noorden van Zwijndrecht ligt de Planetenbuurt. Deze buurt wordt begrensd door de Plutostraat in het noorden en de Jeroen Boschlaan in het zuiden. De Planetenbuurt is een diverse en multiculturele wijk waar veel verouderde woningen staan. Daarnaast is er veel openbaar groen aanwezig maar de kwaliteit is niet hoog. Woningcorporatie Trivire is de eigenaar van een groot aantal huurwoningen in de Planetenbuurt. Trivire is van plan om een gedeelte van hun woningen te renoveren en een gedeelte van hun woningen te slopen. Waar woningen worden gesloopt worden nieuwe woningen teruggebouwd.

De renovatie vindt plaats in het zuidelijk deel van de Planetenbuurt, de sloop vindt plaats in het noordelijk deel. In het zuidelijk deel liggen de Mercuriusstraat, Venusstraat, Uranusstraat, Marsstraat en een stuk van de Jupiterstraat. In het noordelijk deel liggen de Saturnusstraat, Grote Beerstraat, Neptunusstraat, Plutostraat en het andere stuk van de Jupiterstraat. In figuur 1 is te zien hoe het noordelijk deel eruit komt te zien. In figuur 2 is een overzicht van de hele Planetenbuurt te zien. In deze afbeeldingen is ook te zien dat de buitenruimte anders wordt ingedeeld. In de buitenruimte komt meer ruimte voor groen van hoge kwaliteit en de parkeerplaatsen komen op andere plekken. Door deze nieuwe indeling worden de Neptunusstraat en de Grote Beerstraat niet meer bereikbaar voor auto's. Deze straten worden groen ingericht met ruimte voor fietsers en wandelaars. De inrichting van de buitenruimte wordt samen met de gemeente Zwijndrecht opgepakt.

Alle plannen van Trivire bij elkaar zorgen voor de volgende veranderingen in de Planetenbuurt:

- De flat aan de Mercuriusstraat wordt gerenoveerd.
- De flats aan de Uranusstraat worden gerenoveerd.
- De flat aan de Venusstraat wordt gerenoveerd.
- De flats aan de Saturnusstraat worden gesloopt, behalve de hoge flat op de hoek met de Grote Beerstraat.
- De flat aan de Plutostraat wordt gesloopt.
- De flat aan de Grote Beerstraat wordt gesloopt.
- De flats aan de Neptunusstraat worden gesloopt.
- Op de plaats van de gesloopte flats worden nieuwe flats gebouwd, deze komen niet op precies dezelfde plek te staan. De nieuw indeling is te zien in figuur 1.
- De dagbestedingslocatie van de zorginstantie Gemiva-SVG Groep (hierna Gemiva) wordt gesloopt en nieuw gebouwd en herontwikkeld tot een woonzorglocatie.
- De groene buitenruimte wordt anders ingedeeld.
- Een gedeelte van de parkeerplaatsen komt op een andere plek.
- De Grote Beerstraat wordt een groenstrook waar geen auto's doorheen kunnen.
- De Neptunusstraat wordt een groenstrook waar geen auto's doorheen kunnen .



Figuur 1 Nieuwe indeling van het noordelijk deel van de Planetenbuurt



Figuur 2 Nieuwe indeling van de Planetenbuurt

De woningbouwplannen zijn niet toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan voor de Planetenbuurt is het bestemmingsplan "Noord" van de gemeente Zwijndrecht. Dit plan is vastgesteld op 12 september 2017. Om de woningbouwplannen mogelijk te maken moet daarom een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan wordt opgesteld voor het grootste gedeelte van de Planetenbuurt. In figuur 3 is te zien welk deel van de Planetenbuurt wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het deel wat wordt meegenomen valt binnen de rode stippellijn.



Figuur 3 Het deel van de Planetenbuurt dat wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan (Gebied binnen de rode stippellijn)

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is om de herontwikkeling van de Planetenbuurt mogelijk te maken. In het bestemmingsplan legt de gemeenteraad vast wat en hoe er gebouwd mag worden en hoe de percelen binnen het plangebied gebruikt mogen worden.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een verbeelding een toelichting en regels.

De **verbeelding** is de kaart die hoort bij het bestemmingsplan. Op deze kaart is aangegeven welke bestemmingen er horen bij welke locatie. Zo hebben alle woningen binnen de Planetenbuurt de bestemming Woongebied. Ook kunnen er zaken als de maximale bouwhoogte op deze verbeelding staan. In de regels is geregeld wat er binnen een bestemming gedaan en gebouwd mag worden.

De **toelichting** vormt de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt een beschrijving gegeven van waarom er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld (uitleg van de planontwikkeling), of de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt voldoet aan het geldende beleid en komen alle relevante omgevingsaspecten (denk bijvoorbeeld aan geluid, flora en fauna, verkeer en parkeren etc.) aan bod.

Het eerste onderdeel is een toetsing aan het beleid. Het nieuwe bestemmingsplan wordt getoetst aan relevant beleid van de Rijksoverheid, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Zwijndrecht.

Daarnaast wordt er ook getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Het is daarbij belangrijk dat er voor elk aspect sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat, zowel voor de bewoners binnen de ontwikkeling, als voor de omwonenden rondom de ontwikkeling. De volgende

omgevingsaspecten komen aan bod:

- Geluid: er wordt getoetst of de plannen niet tot geluidsoverlast leiden voor de omgeving. Daarnaast wordt er gekeken of de nieuwe woningen geen overlast krijgen van de omgeving. Bijvoorbeeld door een bedrijf of weg dat in de buurt ligt.
- Trillingen: de Planetenbuurt ligt dicht bij het treinspoor. Treinen die langs de Planetenbuurt over dit spoor gaan kunnen zorgen voor trillingen. Deze trillingen kunnen voor onveilige situaties zorgen. Om te bekijken of de trillingen onveilig zijn voor de nieuwe woningen wordt hier onderzoek naar gedaan.
- Verkeer en parkeren: hier wordt bekeken of de plannen zorgen voor extra drukte op de weg en bij de parkeerplaatsen. In deze paragraaf moet worden aangetoond dat er voldaan kan worden aan de geldende parkeernormen. Daarnaast wordt er uitgelegd waarom bepaalde aanpassingen aan de weg worden gedaan.
- Ontploffbare oorlogsresten: door heel Nederland liggen bommen en explosieven in de grond van onder andere de tweede wereldoorlog. Voordat er gegraven wordt is het daarom belangrijk om te kijken of er bommen of explosieven worden verwacht in een gebied.
- Bodem: op veel plekken is sprake van bodemvervuiling. Bodemvervuiling kan zorgen voor gezondheidsklachten en kan gevaarlijk zijn. Om te bekijken of er bodemvervuiling aanwezig is of dat er sprake is van andere problemen in de bodem wordt er bodemonderzoek gedaan. Hiermee wordt gekeken of de bodemkwaliteit in de Planetenbuurt geschikt is om te kunnen graven voor de nieuwe woningen en of de bodem geschikt is om op te wonen.
- Archeologie en cultuurhistorie: hier wordt gekeken of er in de bodem archeologische vondsten worden verwacht. Als er een hoge verwachting is voor archeologische vondsten moet de bodem eerst worden onderzocht voordat je kan graven. Bij cultuurhistorie wordt er gekeken of de plannen zorgen voor de versterking van waardevolle gebouwen, waardevolle gebieden en monumenten.
- Externe veiligheid: in de omgeving van de Planetenbuurt zijn een aantal bedrijven en gebieden waar een hoger risico is op een onveilige situatie. Zo worden er bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen over het spoor vervoerd. In een onderzoek naar externe veiligheid wordt gekeken hoe hoog het risico is dat er iets fout gaat bij gevoelige gebieden en objecten. Een voorbeeld van een gevoelig gebied is een woonwijk, een gevoelig object is bijvoorbeeld een woning.
- Water: door een ontwikkeling kan de hoeveelheid verharding groter worden. Hierdoor kan regenwater niet goed meer in de bodem zakken. Of daar sprake van is en of er dan maatregelen getroffen moeten worden gebeurt door middel van de watertoets. Daarnaast wordt er in de watertoets ook naar andere onderdelen van water gekeken. Bijvoorbeeld of er een beschermde dijk in de buurt ligt of dat er sloten gedempt moeten worden. Dit kan allemaal invloed hebben op de kwaliteit van het water en het risico op overstroming.
- Ecologie: een ontwikkeling kan zorgen voor verstoring van het leefgebied van beschermde dier- en plantsoorten. Een ontwikkeling kan ook zorgen voor het verstoren van beschermde (natuur)gebieden. Om duidelijk te krijgen of de ontwikkeling in de Planetenbuurt hier voor zorgt is er ecologisch onderzoek gedaan.
- Stikstof: de uitstoot van stikstof kan zorgen voor schade in beschermde natuurgebieden. Met de bouw en sloop van woningen kan er stikstof worden uitgestoten. Om duidelijk te krijgen dat er geen schadelijke effecten zijn voor de beschermde natuurgebieden wordt er onderzoek gedaan. Hier wordt met gebruik van een rekenprogramma uitgerekend of er schadelijke effecten zijn.
- Luchtkwaliteit: een slechte luchtkwaliteit kan ongezond zijn. Daarom wordt berekend of de ontwikkeling zorgt voor een slechtere luchtkwaliteit.
- Duurzaamheid: hier wordt gekeken of het plan voldoet aan de duurzaamheidsplannen van de gemeente Zwijndrecht
- Bezonning: hier wordt gekeken of de bouw van de nieuwe woningen zorgt voor slechtere

bezonning van de bestaande woningen.

- Gezondheid: hier wordt gekeken of het plan voldoet aan de standaarden voor gezondheid.

Voor een aantal aspecten is een verder onderzoek verplicht. De bouwplannen kunnen pas worden uitgevoerd als de verdere onderzoeken akkoord zijn bevonden door de gemeente.

In het bestemmingsplan moet ook aangetoond worden dat het plan haalbaar is. Het gaat hier onder andere om de financiële haalbaarheid, de maatschappelijk haalbaarheid en handhaving. Bij de financiële haalbaarheid wordt uitgelegd wie er verantwoordelijk is voor welke kosten. Bij de maatschappelijke haalbaarheid is uitgelegd hoe de omwonenden zijn geïnformeerd en wat er met de zienswijzen is gedaan. Bij de handhaving wordt uitgelegd hoe de handhaving van het bestemmingsplan is geregeld.

De **regels** zijn de juridische regels van het bestemmingsplan. In de regels wordt onder andere geregeld welk gebruik en wat voor gebouwen zijn toegestaan in het plangebied. Binnen de bestemming Woongebied is bijvoorbeeld de bouw van woningen toegestaan en mogen lichtmasten niet hoger zijn dan 6 meter. In de regels wordt bijvoorbeeld ook geregeld of er een bedrijf aan huis is toegestaan en of hier een vergunning voor nodig is.