

Notitie zienswijzen

Notitie zienswijzen 'Buizerdstraat 8 Zwijndrecht'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buizerdstraat 8 Zwijndrecht' heeft van 12 december 2019 t/m 22 januari 2020 (6 weken) ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er is binnen deze termijn één zienswijze ingediend. In onderstaande notitie is de zienswijze samengevat. De gemeentelijke beantwoording is cursief weergegeven.

Zienswijze 1

- a. Ten onrechte en ongemotiveerd wordt uitgegaan dat dit bouwplan geen onevenredige invloed heeft op het woongenot van cliënten en omwonenden. Beoogde herontwikkeling is niet mogelijk volgens vigerende bestemmingsplan.
- b. Woongenot wordt in grote mate aangetast. Uitzicht op groene omgeving wordt ontnomen. Illegale bomenkap heeft plaatsgevonden terwijl de gemeente zich tracht te profileren als groene gemeente.
- c. Bouwplan ligt dicht op het perceel van de indiener en tast privacy en lichtinval aan, waardoor ook waarde van woning flink zal dalen.
- d. De AERIUS berekening kan niet rechtsgeldig worden geacht. De conclusie dat er geen invloed te verwachten is, is niet houdbaar, omdat het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied op vier kilometer afstand ligt.
- e. Onduidelijk is of er een aanvullende PFAS beoordeling is uitgevoerd.
- f. Niet is aangetoond dat met deze woning duurzaam wordt voorzien in een actuele regionale behoefte aan woningbouw, zowel kwantitatief als kwalitatief. Niet bekend is hoe dit bouwplan zich verhoudt tot de bestaande plancapaciteit.
- g. Plan is financieel niet uitvoerbaar gelet op het structurele begrotingstekort van de gemeente.
- h. Het plan is in strijd met de 'Structuurvisie 2020 De Ondernemende Tuinstad'. De ambitie is om het groen op te waarderen en een groene woonomgeving te bieden. Het verwijderen van groen en het aldaar realiseren van een woongebouw valt niet onder binnenstedelijke herstructurering.
- i. Onvoldoende rekening gehouden met aanwezige flora en fauna. Niet volstaan kan worden met een quickscan, maar een uitgebreid ecologisch onderzoek moet verricht worden.
- j. Veldbezoek heeft plaatsgevonden na het moment dat het terrein door de gemeente op onrechtmatige wijze bouwrijp is gemaakt door verwijderen van groen en het kappen van bomen. Het verjagen van fazant en vleermuis wordt in de quickscan bevestigd.
- k. Er is niet gekeken naar alternatieven voor de herontwikkeling, bijvoorbeeld tussen Fazantplein en Leeuwerikplein. Verzocht wordt om de mogelijkheden op die locatie te onderzoeken.

Gemeentelijke reactie

- a. *In de toelichting is op zowel stedenbouwkundig, planologisch als milieutechnisch vlak onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan vormt een herziening van het vigerende bestemmingsplan Nederhoven en moet uiteindelijk voorzien in het juridisch-planologisch kader om deze ontwikkeling mogelijk te maken.*
- b. *Het bouwplan heeft nauwelijks invloed op het aanwezige groen, doordat het gebouw en de omliggende bestrating op nagenoeg dezelfde plek als het schoolgebouw en schoolplein komt te liggen. Randvoorwaarde bij deze ontwikkeling is behoud van de omliggende*

groenstructuur. Ten aanzien van de illegale bomenkap loopt een separate bezwarenprocedure, waarbij een bomencompensatieplan is overgelegd waaruit blijkt dat de verloren waarde wordt teruggebracht.

- c. Voorop wordt gesteld dat in zijn algemeenheid geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. De woning van de indiener ligt op meer dan 75 meter afstand van het te realiseren appartementengebouw dat blijkens de verbeelding is omgeven door gronden met de bestemming 'Groen'. Het is hierdoor voldoende aannemelijk dat dit bouwplan niet leidt tot verlies van zonlichttoetreding of privacy. Door te bouwen binnen de contouren van de schoollocatie wordt de omliggende groene hoofdstructuur nauwelijks aangetast. Dat sprake zou zijn van een flinke waardedaling is niet (financieel) onderbouwd.
- d. Alle Natura-2000 gebieden vallen onder de habitatrictlijn. Echter alleen de bijdrage van plannen en activiteiten op stikstofgevoelige habitattypen /Natura-2000 gebieden mag maximaal 0,00 mol/ha/jaar bedragen. Er zijn Natura-2000 gebieden die wèl onder de habitatrictlijn vallen, zoals bijv. Oude Maas en Haringvliet, maar geen stikstofgevoelig Natura-2000 gebied zijn. Dit blijkt onder meer uit het rekenmodel Aerius Calculator, die geen effecten laat zien en ook als depositie info geeft: niet relevant. Ook blijkt dit uit de aanwijsbesluiten van deze Natura-2000 gebieden. De Aerius Calculator is een rechtsgeldige rekentool waarmee de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden wordt berekend. Op 16 september 2019 is een nieuwe versie van de AERIUS Calculator beschikbaar gekomen.
- e. Conform de Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond Zuid-Holland Zuid (d.d. 13 juni 2018) is voor zone 0 en 1, waarbinnen de locatie valt, ten behoeve van een omgevingsvergunning geen onderzoek op PFOA nodig. Voor beide zones geldt dat het voldoende zeker is dat te verkrijgen onderzoeksresultaten niet zullen leiden tot zodanige risico's als gevolg van PFOA dat deze belemmerend zijn voor het verlenen van een bouwvergunning. Als bij herontwikkeling grond vrijkomt is het voor het bepalen van de hergebruiksmogelijkheden wel noodzakelijk om onderzoek op PFOA uit te voeren. Tot zover de handreiking. Aanvullend is het momenteel zo dat, indien grond aangeboden wordt bij een erkende verwerker, deze grond onderzocht moet zijn conform de parameters die Bodem+ voorschrijft, zie Advieslijst te meten PFAS (d.d. 12 juli 2019). Voor de bestemmingsplanprocedure was onderzoek dus niet noodzakelijk, desalniettemin heeft de gemeente ervoor gekozen toch te onderzoeken conform de toen geldende richtlijnen, hieruit is het volgende naar voren gekomen: Er worden geen risico's voor de volksgezondheid verwacht op basis van de aangetoonde gehalten en huidige beschikbare kennis. De aangetoonde gehalten liggen ruim onder de strengste risicogrens 'Wonen met moestuin' en zijn niet belemmerend voor het beoogde gebruik (woningbouw en groen).
- f. Het bouwplan draagt bij aan kwalitatief aanbod en zal voorzien in woningen in het midden en hogere segment waardoor een meer evenwichtige woningvoorraad ontstaat. De huishoudensgroei bedraagt 1410 huishoudens en de plancapaciteit 801 woningen. Er is derhalve sprake van een tekort. Voor de onderbouwing van de woningbehoefte is verwezen naar de Woonvisie 2017-2031, die is vastgesteld in de Drechtraad. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die past binnen de ladder duurzame verstedelijking omdat daarin allereerst de voorkeur wordt gegeven aan binnenstedelijke ontwikkelingen. Het bouwplan is regionaal afgestemd en opgenomen in de vastgestelde provinciale planmonitor. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met het geldende gemeentelijke en regionale beleid.
- g. Momenteel is de gemeente Zwijndrecht nog eigenaar van de grond waarop het appartementencomplex gepland is. De gemeente zal deze grond verkopen aan een ontwikkelaar, die het appartementencomplex (voor eigen rekening) zal realiseren. Het kostenverhaal vindt derhalve plaats via de gemeentelijke grondexploitatie. Het kostenverhaal is daarmee 'anderszins verzekerd' en het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Op basis van een globale financiële verkenning (mei 2018) houdt de gemeente rekening met een eindsaldo van de grondexploitatie binnen een bandbreedte van licht voordelig tot beperkt nadelig. Als er bij het vaststellen van de grondexploitatie daadwerkelijk een nadelig eindsaldo berekend is dan zal voor dat verwachte exploitatieverlies een voorziening getroffen worden. In de reserves van het grondbedrijf is hier meer dan voldoende ruimte voor. Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

- h. Zoals in de toelichting (paragraaf 3.5.1) is gemotiveerd past het bouwplan binnen de doelstellingen en ambities van de structuurvisie. Om de volgende redenen betreft het plan juist een binnenstedelijke herontwikkeling:*
- het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de gemeente;*
 - het gaat om een prominente zichtlocatie centraal gelegen in een woonwijk op het kruispunt van doorgaande ontsluitingswegen.*
 - het plan beoogt de transformatie van een verouderde voormalige basisschool (inclusief omliggende speelpleinen) tot nieuwe woonlocatie (een urban villa in een boomrijke groene setting).*
- i. Zoals gemotiveerd in de uitgevoerde quickscan zal bij de voorgenomen werkzaamheden het groen binnen de onderzoekslocatie in de huidige staat aanwezig blijven. Daardoor zullen mogelijke verblijfplaatsen niet worden aangetast. Het plangebied zal na de realisatie geschikt blijven als vliegroute en foerageergebied van vleermuizen. Er wordt derhalve geen overtreding verwacht van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Er is geen nader onderzoek nodig naar beschermde soorten. Indien er geen kap- en snoeiwerkzaamheden plaatsvinden binnen het broedseizoen wordt er geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht wat betreft nestlocaties voor vogels. Bij kap- en snoeiwerkzaamheden binnen het broedseizoen moet voorafgaand hieraan de locatie worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog. Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is. Op basis van de quickscan is geen nader aanvullend onderzoek nodig.*
- j. Voor de sloop van het schoolgebouw is op 7 augustus 2018 een sloopmelding ingediend. Door de gemeente is de ontvangst hiervan bevestigd per brief van 31 augustus 2018 (verzonden op 3 september 2018). In de quickscan wordt geen melding gemaakt van het verjagen van fazant of vleermuis.*
- k. Het voorliggende planvoornemen ziet op de herontwikkeling van een vrijgekomen voormalige schoollocatie. De keuze voor een appartementengebouw is ingegeven vanuit de randvoorwaarde om zoveel mogelijk groen te behouden en tegelijkertijd invulling te geven aan de gemeentelijke doelstelling om meer woningen te realiseren in het midden en hogere segment. Verplaatsing van het planvoornemen naar de voorgestelde locatie tussen Fazantplein en Leeuwerikplein is ongewenst en gaat ten koste van een bestaande groen- en speelvoorziening.*

Ambtshalve wijzigingen

Richting de vaststelling zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Het begrenzen van de situering van de bovenste terugliggende bouwlaag van het appartementengebouw door middel van een vlak op de verbeelding heeft als ongewenste uitwerking dat bij het kleiner uitvoeren van het gebouw niet meer verzekerd is dat aan alle zijden sprake is van een voldoende terugliggende bouwlaag. Om dit te ondervangen is de bouwhoogte voor het bouwvlak geheel op 16 meter gezet en aangevuld met een bepaling in de bouwregels (artikel 5.2.1) die regelt dat de vijfde bouwlaag op tenminste 4 meter afstand is gesitueerd ten opzichte van de gevels van de daaronder gelegen vierde bouwlaag.

- het begrenzen van de situering van de geluidluwe buitenruimte door middel van een vlak op de verbeelding heeft als ongewenste uitwerking dat bij het kleiner uitvoeren van het gebouw niet meer verzekerd is dat de geluidluwe buitenruimte direct grenst aan het hoofdgebouw. Om dit te ondervangen is de aanduiding 'specifiek vorm van wonen - geluidluwe buitenruimte' vergroot met 10 meter in noordelijke richting en in de bouwregels (artikel 5.3.4) aangevuld dat deze gelegen moet zijn ter plaatse van de onbebouwde gronden.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op twee punten aangepast zoals hiervoor beschreven onder 'ambtshalve wijzigingen'.