

Bestemmingsplan

Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht

Bestemmingsplan

Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht

Projectnummer 0480722

Datum 24 november 2023

datum vrijgave	beschrijving revisie
24 november 2023	ontwerp

goedkeuring
CS

vrijgave
PK

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Ontwikkeling van NoordoEVERs	7
1.2	Ligging van NoordoEVERs	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Visie op de ontwikkeling van NoordoEVERs	11
Hoofdstuk 3	Planopzet	17
3.1	Algemeen	17
3.2	Wijze van bestemmen	18
3.3	Opzet van de verbeelding en regels	19
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	23
4.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.2	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	25
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
4.4	Handhaving	26
Hoofdstuk 5	Beleidskader	27
5.1	Rijksbeleid	27
5.2	Provinciaal beleid	29
5.3	Regionaal beleid	33
5.4	Gemeentelijk beleid	34
Hoofdstuk 6	Sectorale aspecten	39
6.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
6.2	Geluid	40
6.3	Verkeer en parkeren	42
6.4	Niet-gesprongen explosieven	45
6.5	Bodem	45
6.6	Archeologie	48
6.7	Cultuurhistorie	50
6.8	Externe veiligheid	52
6.9	Water	53
6.10	Ecologie	58
6.11	Stikstof	59
6.12	Luchtkwaliteit	60
6.13	Bedrijven en milieuzonering	61
6.14	Kabels en leidingen	63
6.15	Duurzaamheid	64
6.16	Gezondheid	68







Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Ontwikkeling van NoordoEVERS

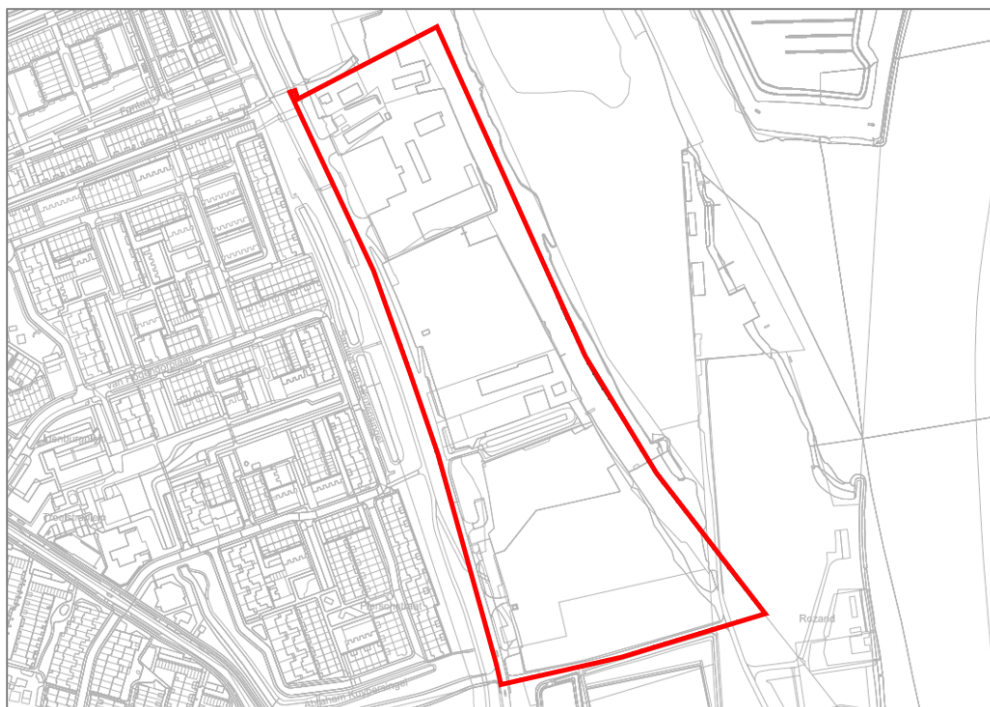
NoordoEVERS ligt in het noordoostelijk deel van de gemeente Zwijndrecht, tussen de Ringdijk in het westen en de Strooppot in het oosten. Het gebied bestaat nu uit een aantal onbebouwde percelen, afgewisseld met enkele bedrijfskavels. Een deel van de gronden in het gebied is in gebruik geweest als gemeentewerf.

In de komende jaren wordt NoordoEVERS herontwikkeld als woningbouwlocatie, met veel ruimte voor natuur en landschap. NoordoEVERS ligt buitendijks en wordt onderdeel van een (getijden)park dat een verbinding legt met de Strooppot en de Noord. In NoordoEVERS worden maximaal 405 woningen gebouwd, in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen (maximaal 40%). Het (getijden)park en de waterkant worden publiek toegankelijk. Hierdoor ontstaat voor de inwoners van Zwijndrecht én voor de nieuwe bewoners van NoordoEVERS een aantrekkelijk groen gebied dat een verbinding legt met de rivier. Met de ontwikkeling van NoordoEVERS wordt een bijzonder woonmilieu toegevoegd aan Zwijndrecht.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van NoordoEVERS tot (getijden)park en woongebied mogelijk te maken.

1.2 Ligging van NoordoEVERS

NoordoEVERS ligt in het noordoosten van Zwijndrecht. Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 10 hectare en wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de gemeentegrens met Hendrik-Ido-Ambacht. Aan de zuidzijde ligt de plangrens op de weg Noordpark. De voetbalvelden van VVGZ blijven gehandhaafd en liggen buiten het plangebied. De Ringdijk vormt de westelijke grens van het plangebied.



Begrenzing van het plangebied



1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan 'Ringdijk'. Dat bestemmingsplan is op 18 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels bestemd als 'Bedrijf' of 'Bedrijventerrein'. De Strooppot is bestemd als 'Water'. Het bestemmingsplan 'Ringdijk' maakt herontwikkeling van Noordoevers naar een (getijden)park en woongebied niet mogelijk, vandaar dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

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. 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 Huidige situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling van Zwijndrecht en Noordoever

Zwijndrecht is ontstaan in de vroege middeleeuwen en profiteerde al snel van de nabijheid van Dordrecht, dat in die periode het economisch hart van Holland was. Na de bedijking van de Zwijndrechtse Waard in de 14e eeuw ontwikkelde Zwijndrecht zich tot een land- en tuinbouwnederzetting die profiteerde van haar ligging aan de route tussen Dordrecht en Rotterdam. In de loop van de 19e eeuw vestigde zich industrie in en rond Zwijndrecht, waardoor het dorp transformeerde van een oversteekplaats tot een volwaardige kern.

Aan het begin van de 20e eeuw concentreerde de bebouwing in Zwijndrecht zich rond de kruising van de Ringdijk, de Rotterdamseweg en het Veerplein, op de plek waar het pontveer naar Dordrecht aanlandde. De kern bestond toen uit (lint)bebouwing aan weerszijden van de Ringdijk en enige bebouwing aan de Rotterdamseweg. Vanaf het begin van de 20e eeuw werden rond de dorpskern woonwijken gebouwd, eerst voornamelijk aan de zuidzijde van de Rotterdamseweg, later ook aan de noordzijde ervan. In de tweede helft van de 20e eeuw groeiden Zwijndrecht en de overige Drechtsteden hard. Met de ontwikkeling van De Volgerlanden groeide het stedelijk gebied van Hendrik-Ido-Ambacht vast aan dat van Zwijndrecht. In de huidige situatie is het oostelijk deel van de gemeente Zwijndrecht bebouwd met woonwijken en bedrijventerreinen. Het westelijk deel van de gemeente bestaat grotendeels uit landelijk gebied, dat een buffer vormt tussen de kernen Zwijndrecht en Heerjansdam. De gemeente wordt doorsneden door de A16 en de spoorlijn Dordrecht-Rotterdam.

Op een deel van de buitendijks gelegen gronden werden vanaf de 14e eeuw polders aangelegd, waaronder de Noordpolder aan de oostzijde van de Ringdijk. De buitendijks gelegen gronden waren lange tijd vooral in gebruik als landbouwgrond en boden daarnaast ruimte aan industrie, met name in en rond de dorpskern van Zwijndrecht. Vanaf de jaren 70 van de vorige eeuw zijn de gronden aan de zuidzijde van de Ringdijk, gelegen tegenover het stadscentrum van Dordrecht, geleidelijk herontwikkeld met woningbouw en andere functies. In de voormalige Noordpolder werden woningen gebouwd, kreeg voetbalvereniging VVGZ een plek en werd het Noordpark aangelegd. De gronden ten noorden daarvan (binnen het plangebied van dit bestemmingsplan) bleven een bedrijfsmatig karakter houden. Hier werd onder meer de gemeentewerf gevestigd en bevonden zich verschillende bedrijfspercelen.

2.1.2 Ruimtelijke karakteristiek van Noordoever en omgeving

In de huidige situatie bestaat Noordoever uit een afwisseling van onbebouwde percelen en bedrijfspercelen. De onbebouwde percelen, waaronder het terrein van de voormalige gemeentewerf, bestaan uit grasland zonder opgaande beplanting. Op de bedrijfspercelen staan bedrijfsgebouwen van verschillende omvang en uit verschillende tijdperiodes. In combinatie met de buitenopslag die op enkele percelen plaatsvindt, hebben delen van het gebied een rommelig aanzien. Op en rond de bedrijfspercelen staan wat bomen en struikgewas, maar structuurbepalende groenelementen ontbreken. De bedrijfspercelen zijn toegankelijk vanaf de Ringdijk, die de westelijke grens van Noordoever vormt.



Luchtfoto van het plangebied

De oostgrens van Noordoever wordt gevormd door de Strooppot: een afgedamde zijtak van de Rietbaan, die op zijn beurt een zijtak is van de Noord. De Strooppot wordt door Watersportvereniging Zwijndrecht gebruikt als jachthaven. Aan de oostzijde van de Strooppot, op grondgebied van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, ligt de Galgeplaat. Op de Galgeplaat ligt een trainingsveld van VVGZ en bevindt zich een scheepswerf. De rest van de Galgeplaat is beperkt toegankelijk en bestaat uit bebossing rond een waterpartij. Oostelijk van de Galgeplaat, en daarvan gescheiden door de Rietbaan, ligt de Sophiapolder. De Sophiapolder is in de afgelopen jaren ontwikkeld tot een natuureiland waarin de werking van de rivier ervaarbaar is. Het eiland bestaat voornamelijk uit slikken die droogvallen bij laagwater.

Aan de westzijde van de Ringdijk ligt de woonwijk Walburg. De Ringdijk heeft een kruinhoogte van 4,5 á 5 meter boven NAP, terwijl het maaiveld in Walburg 0,5 á 1 meter onder NAP ligt. Door dit hoogteverschil, en doordat de woningen in Walburg op enige afstand (40 tot 60 meter) van de kruin van de dijk staan, hebben de woningen in Walburg geen visuele of ruimtelijke relatie met het water van de Strooppot of met de Galgeplaat. Zuidelijk van het plangebied van Noordoever ligt het sportcomplex van VVGZ, bestaande uit drie volwaardige velden en enkele kleinere oefenvelden. Oostelijk van het sportcomplex ligt het Noordpark, dat voor een deel is ingericht als beeldentuin. Vanaf de oever van het Noordpark is ruim zicht over de Noord, richting Papendrecht in het oosten en het historische stadscentrum van Dordrecht in het zuiden. Op de Ringdijk sluiten enkele smalle wegen aan: één richting Galgeplaat en Noordpark (op de zuidelijke grens van het plangebied) en één richting jachthaven.

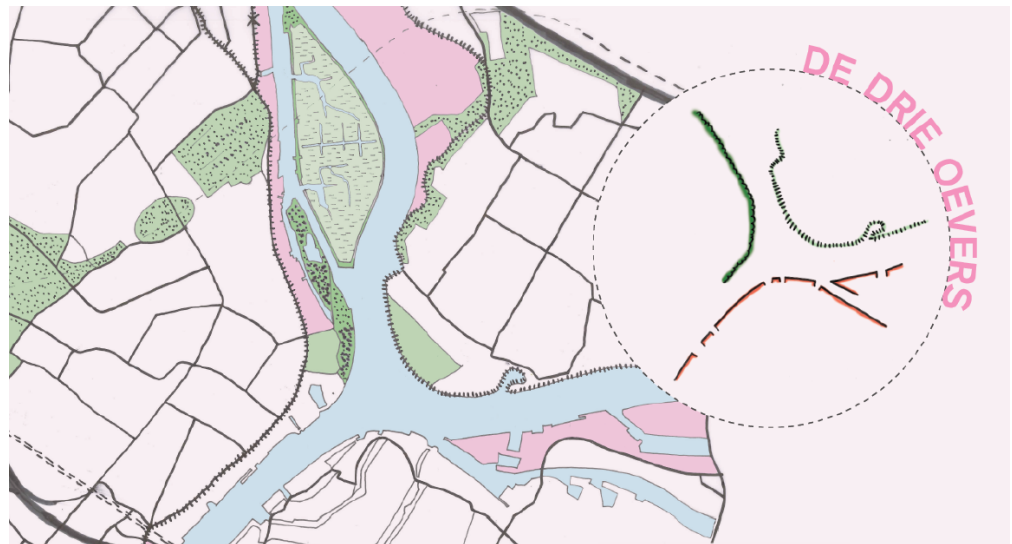
2.2

Visie op de ontwikkeling van Noordoevers

2.2.1

De drie oevers en de ontwikkeling van een (getijden)park

De Noordoevers zijn onderdeel van een unieke locatie aan het drierivierenpunt: het punt waar de Noord samenvloeit met de Oude Maas en de Beneden-Merwede. Op het drierivierenpunt wordt het beeld bepaald door drie oevers in vier gemeenten: het verstedelijkte gebied van Dordrecht (stadscentrum en de nieuwe wijk Stadswerven), de dijk met daarachter woningbouw, bedrijvigheid en een sportpark in Papendrecht en de groene oever van het Noordpark en de Galgeplaat in Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht. Voor de herontwikkeling van Noordoevers is het groene en natuurlijke karakter van de oever het uitgangspunt. Het Noordpark, de voetbalvelden van VVGZ en de Galgeplaat behouden hun groene karakter. De kracht van de rivier en de natuur is hier voelbaar en het streven is om meer ruimte te bieden voor de rivier.



De Drie Oevers

De Noord is een getijdenrivier. Door inrichting van een (getijden)park kan het stijgen en dalen van het water zichtbaar worden gemaakt. Onderdeel van het (getijden)park is de Sophiapolder, waar door ontpoldering midden in de Noord een natuurgebied is ontstaan dat onder invloed staat van eb en vloed. Voor de ontwikkeling van een (getijden)park op en rond de Galgeplaat is een grotere ontwikkeling nodig dan binnen de grenzen van de gemeente Zwijndrecht alleen. Door de Strooppot weer in open verbinding te brengen met de rivier kunnen eb en vloed ook hier zichtbaar worden. Er kan een uniek landschap ontstaan als de verbinding wordt gezocht met het grondgebied van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, met inbegrip van de Galgeplaat en de Sophiapolder.

De ontwikkeling van een (getijden)park op en rond de Galgeplaat overstijgt de scope van dit bestemmingsplan. Op dit moment is nog onduidelijk of en hoe hier een (getijden)park kan worden ontwikkeld. Met de ontwikkeling van Noordoevers wordt wel geanticipeerd op de mogelijke aanleg van het (getijden)park. Noordoevers vormt de westelijke grens van het (getijden)park en krijgt daarom een groen en landschappelijk karakter. Doorzichten van de Ringdijk naar de Galgeplaat maken dat het groen vanuit de Galgeplaat diep doordringt in Noordoevers en richting de Ringdijk en de woonwijk Walburg. De groengebieden en oevers worden publiek toegankelijk, zodat ze niet alleen een kwaliteit vormen voor de nieuwe bewoners, maar ook voor bestaande inwoners van Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht. Door Noordoevers vorm te geven als deel van het (getijden)park wordt de relatie tussen het bebouwd gebied van Zwijndrecht en het water van de rivier versterkt.

2.2.2 Ontwikkeling van Noordoevers

Uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van Noordoevers zijn uitgangspunten geformuleerd, die de basis zijn voor de planvorming. De belangrijkste uitgangspunten luiden als volgt:

1. Er wordt gestreefd naar een woonkwaliteit die onderscheidend is binnen Zwijndrecht en die ook onderscheidend is van de nieuwbouw in de Volgerlanden. De belangrijkste doelgroepen voor Noordoevers zijn gezinnen met een hoog inkomen en empty nesters met een hoog inkomen. Er wordt rekening gehouden met de voorkeuren en leefstijlen van deze doelgroepen. Met creatieve en innovatieve woonconcepten kunnen nieuwe doelgroepen worden aangetrokken.
2. Op het gebied van duurzaamheid krijgen water, ecologie en biodiversiteit de prioriteit. Het uitgangspunt is dat de natuur, het landschap, centraal staat. Wonen in Noordoevers betekent wonen in een (getijden)park. De kwaliteit van dit (getijden)park staat voorop. Voor de inrichting wordt uitgegaan van een continu landschap, waarin harmonie is tussen woningen en infrastructuur en de natuurkwaliteiten.
3. Noordoevers behoudt de functie van recreatie en daarom blijven de waterkanten publiek toegankelijk. Zo worden de Noordoevers onderdeel van de Zwijndrechtse gemeenschap en worden de inwoners van Zwijndrecht uitgenodigd tot bewegen en sporten in het gebied.
4. Noordoevers biedt ruimte voor de bouw van maximaal 405 woningen, waarbij er een verhouding van maximaal 40% appartementen en minimaal 60% grondgebonden woningen wordt gehanteerd. Vanwege de woningmarktvorkeuren is het percentage appartementen met een maximum begrensd.

Voorgeschiedenis en ambitie

Het gebied Noordoevers kent een lange voorgeschiedenis. In de afgelopen jaren zijn meerdere plannen gemaakt voor dit gebied. De groeiagenda van de Drechtsteden en de positieve ontwikkelingen op de woningmarkt maken dat er nu weer kansen zijn voor ontwikkeling.

De woningvoorraad in de gemeente Zwijndrecht en de regio Drechtsteden wordt gekenmerkt door een relatief groot aandeel goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen. Regionaal zijn afspraken gemaakt om deze scheefgroei recht te trekken. In de regionale woonvisie (zie ook paragraaf 5.3.1) is ervoor gekozen om de voorraad goedkope koopwoningen niet uit te breiden en ook voor de sociale huurvoorraad te kiezen voor een pas-op-de-plaatsbeleid. Vanwege de verschillen in sociale huurvoorraad per gemeente wordt gestreefd naar een meer evenwichtige spreiding. Met name de gemeenten Sliedrecht en Zwijndrecht hebben een bovengemiddeld grote voorraad sociale huurwoningen. De groei-opgave moet dan ook voornamelijk worden ingevuld met woningen in het duurdere segment. Noordoevers heeft de potentie om een uniek woonmilieu toe te voegen aan de gemeente Zwijndrecht en de regio Drechtsteden, mede vanwege de bijzondere buitendijkse ligging en de plannen voor realisering van een getijdenpark. Met het project Noordoevers wordt gestreefd naar een beter evenwicht in de gemeentelijke woningvoorraad. Door de unieke ligging van het plangebied aan de rivier en nabij het drierivierenpunt (daar waar Noord, Beneden-Merwede en Oude Maas bij elkaar komen) leent het zich bij uitstek voor de realisatie van woningen in het middeldure en dure segment. Hierdoor kan Noordoevers een belangrijke bijdrage leveren aan de uitvoering van de regionale groeiagenda, zowel kwalitatief als kwantitatief.

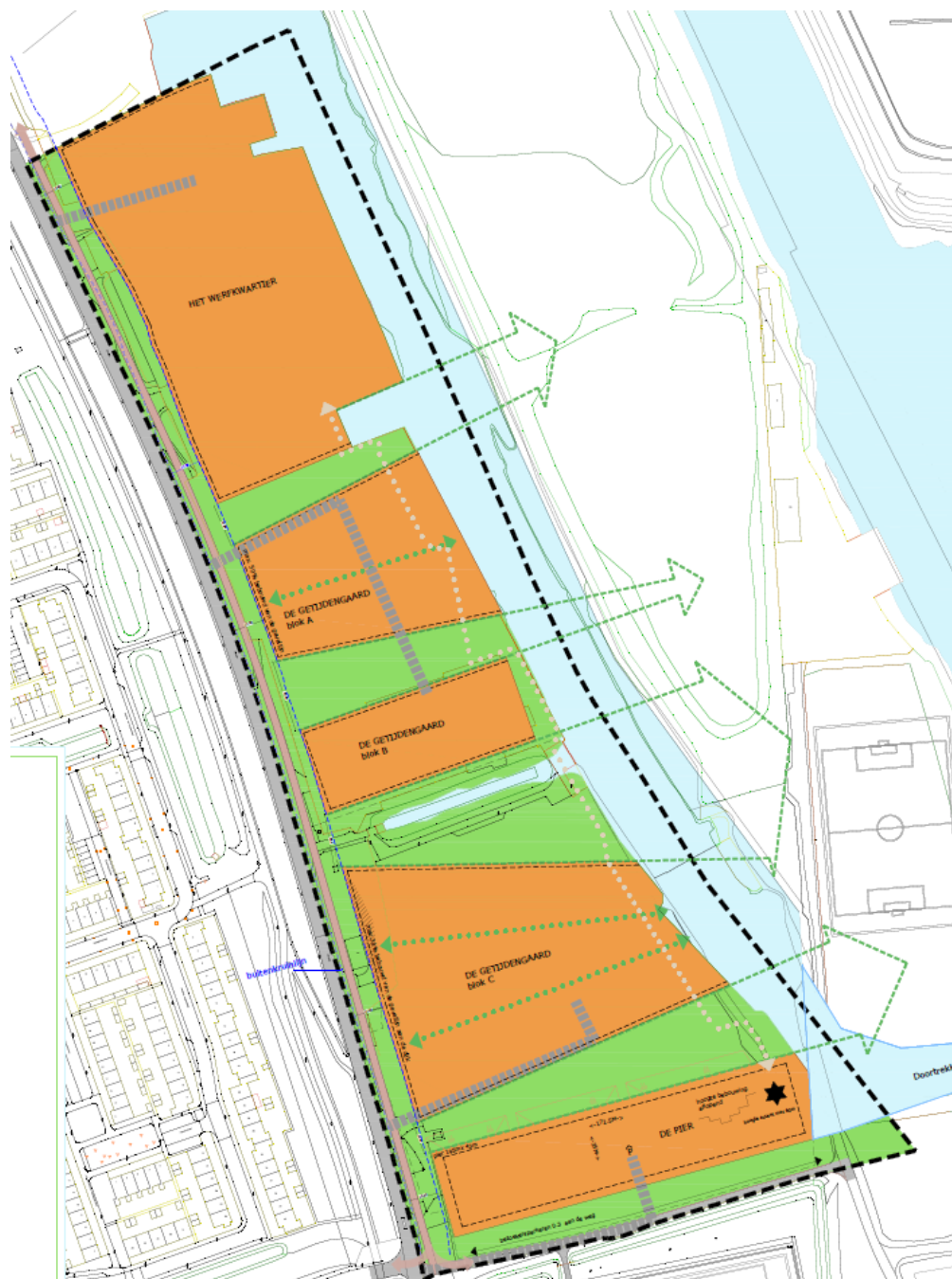
Binnen de Drechtsteden is de ambitie om de kracht van de regio te benutten, onder meer door de ligging aan het water en de oevers in te zetten voor groei van de regio. Door oevers te transformeren worden natuurgebieden ontsloten, worden deze bereikbaar en leefbaar gemaakt, wordt de economie versterkt en worden (nieuwe) bewoners, bedrijven en bezoekers



verleid. Het toevoegen van woningen in Noordoevers geeft de mogelijkheid om echt aan de oevers te wonen.

Randvoorwaardenkaart

De ontwikkeling van Noordoevers is uitgewerkt in een randvoorwaardenkaart. De randvoorwaardenkaart geeft geen gedetailleerd beeld van de exacte invulling van Noordoevers, maar geeft wel aan binnen welke kaders de ontwikkeling van het gebied kan plaatsvinden. De ligging van de Strooppot wordt niet gewijzigd, wel wordt er vanuit gegaan dat de watersportvereniging wordt verplaatst. Er wordt op dit moment (rivierkundig) onderzoek gedaan om te bepalen of het mogelijk is om de Strooppot door te trekken en deze (opnieuw) in open verbinding met de Noord te stellen. Hoewel doortrekking van de Strooppot bijdraagt aan het voornemen om een getijdenpark te realiseren, is doortrekking niet noodzakelijk voor de ontwikkeling van Noordoevers. Ook zonder verbinding tussen de Strooppot en de Noord kan Noordoevers worden ontwikkeld zoals voorzien in de randvoorwaardenkaart.



Randvoorwaardenkaart Noordoevers

In de randvoorwaardenkaart is zichtbaar dat gronden tussen de Strooppot en de Ringdijk worden ontwikkeld als (getijden)park, waarbinnen woningbouw plaatsvindt. Er zijn vijf woonvelden onderscheiden. De woonvelden worden gerealiseerd binnen drie woonsferen (planonderdelen). Van noord naar zuid zijn dat het Werkwijk (één woonveld), de Getijdengård (drie afzonderlijke woonvelden) en de Pier (één woonveld). Voor ieder woonveld is een woningbouwprogramma vastgesteld. De Getijdengård bestaat volledig uit grondgebonden woningen, terwijl in het Werkwijk en de Pier ook gestapelde woningen kunnen worden gerealiseerd. In het beeldkwaliteitplan voor Noordoevers zijn beeldkwaliteitseisen gesteld voor de drie sferen.

De woonvelden worden van elkaar gescheiden door brede groenzones, die onderdeel zijn van het (getijden)park en die van de Ringdijk tot aan de Strooppot lopen. In de groenzones is

ruimte voor voetpaden, die de woonvelden en de oever bereikbaar maken. Ontsluiting van de woonvelden vindt aan de zuidzijde plaats vanaf de weg Noordoever. Mogelijk wordt de bestaande weg hier verbreed om een verkeersveilige ontsluiting naar het zuidelijke woonveld te kunnen maken. De overige woonvelden worden ontsloten via drie aansluitingen op de Ringdijk. De locatie van de aansluitingen is mede afhankelijk van de exacte invulling van de woonvelden en ligt daarom nu nog niet vast. Langs de rijbaan van de Ringdijk wordt een vrijliggend fietspad aangelegd. Voor alle woningen is het uitgangspunt dat het bewonersparkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. Bezoekersparkeren is mogelijk in de woonvelden, en (voor het zuidelijke woonveld) langs de weg Noordpark.

De verkeersintensiteit zal als gevolg van de woningbouw in het gebied toenemen. Goede verbindingen en doorstroming zijn belangrijk. Door en langs het gebied worden langzaam verkeerroutes aangelegd en verbindingen gemaakt met het achterland op logische aansluitpunten. Zo wordt het gebied goed met de rest van Zwijndrecht verbonden, maar ook met Hendrik-Ido-Ambacht. In paragraaf 6.3 wordt verder ingegaan op de verkeerskundige aspecten die samenhangen met de ontwikkeling van Noordoever.

2.2.3 Programma en bouwmogelijkheden

In Noordoever wordt een gevarieerd programma aan woningen gerealiseerd, bestaande uit maximaal 405 woningen, waarvan ten hoogste 40% appartementen (maximaal 162 stuks). De overige woningen zijn grondgebonden woningen in verschillende typologieën. Appartementen kunnen worden gebouwd in het meest noordelijke woonveld (het Werfkwartier) en het meest zuidelijke woonveld (de Pier). In de tussengelegen woonvelden van de Getijdengaard worden uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd. De bouwhoogte loopt uiteen van maximaal 13 meter voor de grondgebonden woningen tot maximaal 60 meter in de vorm van een hoogteaccent in het zuidelijke woonveld, waar dit woonveld grenst aan de Strooppot. Het programma van de woonvelden ziet er - van zuid naar noord - als volgt uit:

- Woonveld 1 (zuidelijk woonveld): maximaal 175 woningen, waarvan maximaal 118 appartementen. Bouwhoogte grondgebonden woningen maximaal 13 meter, bouwhoogte appartementen maximaal 30 meter met hoogteaccent in oostelijk deel van het woonveld tot 60 meter.
- Woonveld 2: maximaal 50 grondgebonden woningen. Bouwhoogte maximaal 12 meter. Minimaal 30% openbaar groen binnen het woonveld.
- Woonveld 3: maximaal 35 grondgebonden woningen. Bouwhoogte maximaal 12 meter. Minimaal 20% openbaar groen binnen het woonveld.
- Woonveld 4: maximaal 35 grondgebonden woningen. Bouwhoogte maximaal 12 meter. Minimaal 20% openbaar groen binnen het woonveld.
- Woonveld 5 (noordelijk woonveld): maximaal 110 woningen, waarvan maximaal 44 appartementen. Bouwhoogte grondgebonden woningen maximaal 13 meter, bouwhoogte appartementen maximaal 22 meter. Minimaal 20% openbaar groen binnen het woonveld.

De woningen en infrastructuur worden ingepast in het (getijden)park. Er wordt uitgegaan van een continu landschap en er wordt gezocht naar manieren om het groen en landschap door te zetten in de bebouwde omgeving. Binnen de woonvelden wordt daarom uitgegaan van een minimaal te realiseren percentage openbaar groen. Parkeren wordt zoveel mogelijk onzichtbaar opgelost, zodat het beeld niet wordt gedomineerd door blik, in ieder geval niet vanaf de buitenranden van de woonvelden.

De bebouwing in Noordoever wordt buitendijks gerealiseerd. Tussen de rijbaan van de Ringdijk en de bebouwing in Noordoever blijft een zone vrij van bebouwing. Deze zone biedt ruimte voor de aanleg van een vrijliggend fietspad en krijgt een groene inrichting. Binnendijks, aan de zijde van Walburg, ligt een 35 tot 50 meter brede zone tussen de rijbaan op de Ringdijk en de woonpercelen, waarin een fietspad, groenvoorzieningen (waaronder



een rij forse bomen) en watergangen liggen. De Ringdijk krijgt straks aan twee zijden een groen profiel. Door de aanwezigheid van de dijk en de groenzones aan weerszijden van de dijk wordt een ruime afstand aangehouden tussen de woningen in Noordoevers en de woningen in Walburg.

Bouwen nabij de Ringdijk

Noordoevers wordt aan de westzijde begrensd door de Ringdijk. Het plangebied ligt blijkens de legger van het waterschap deels binnen de 'kernzone waterkering' en deels binnen de 'beschermingszone buitenkant' van de dijk. Er heeft overleg plaatsgevonden met Waterschap Hollandse Delta over de mogelijkheden om te bouwen in de omgeving van de dijk en binnen de beschermingszones. Voor de Ringdijk geldt ter plaatse van het plangebied een profiel van vrije ruimte van circa 30 meter, gemeten vanaf de buitenkruinlijn van de dijk. Binnen het profiel van vrije ruimte geldt op grond van artikel 3.2 van de Keur van het waterschap een vergunningplicht voor diverse ingrepen en werkzaamheden. De vergunningplicht geldt niet voor werkzaamheden die in de 'Algemene regels voor het watersysteem en de wegen' zijn uitgezonderd. Het waterschap heeft aangegeven dat bebouwing in Noordoevers mogelijk is vanaf een afstand van 14 meter van de buitenkruinlijn van de dijk. De woonvelden worden begrensd door deze lijn.

Hoofdstuk 3

Planopzet

3.1 Algemeen

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 motivatie van het plan. De toelichting is enerzijds van belang voor de besluitvorming 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). Bij het opstellen van de verbeelding is gebruik gemaakt van een kadastrale kaart en van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT).

3.1.1 Crisis- en herstelwet

Dit bestemmingsplan is opgesteld met gebruik van de Crisis- en herstelwet (Chw), meer specifiek met gebruik van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dat artikel 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. Noordoevers Zwijndrecht is in artikel 3.1 van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet aangewezen als plangebied waarvoor artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geldt.

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;
 - c. 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.
10. Het kostenverhaal mag worden gefaseerd, hetgeen betekent dat het exploitatieplan kan worden uitgesteld tot het moment van vergunningverlening.
11. In het geval kostenverhaal wordt gefaseerd, gelden daarvoor specifieke regels.
12. In het bestemmingsplan mogen gebiedsgerichte geur- en geluidswaarden worden gesteld, die hoger of lager zijn dan het Activiteitenbesluit voorschrijft.
13. De raad kan de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het bestemmingsplan delegeren aan het college.
14. In het bestemmingsplan kan voor activiteiten een vergunningplicht met voorwaarden worden opgenomen (vergunning voor bestemmingsplanactiviteit).
15. De indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning zijn verbreed van 'een goede ruimtelijke ordening' naar 'fysieke leefomgeving'.
16. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik wordt ook getoetst aan de regels voor een 'verbrede reikwijdte' als bedoeld in het eerste lid.

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

- onder 1: verbrede reikwijdte (onder andere regels voor duurzaamheid);
- 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 (voor duurzaamheid en beeldkwaliteit);
- onder 9: inzicht in uitvoerbaarheid op hoofdlijnen, 'uitgestelde' onderzoeksplicht (bij omgevingsvergunning in plaats van bestemmingsplan) en hogere waardenbesluit als onderdeel van het plan.

3.2 Wijze van bestemmen

3.2.1 Globale plansystematiek

Voor Noordoever is gekozen voor een globale plansystematiek. Het woningbouwprogramma, de randvoorwaardenkaart en bestaande elementen uit de omgeving (de functie van de Ringdijk als ontsluiting en waterkering, het water van de Strooppot) geven kaders voor de ontwikkeling. Deze kaders zijn vertaald in een bestemmingsplanregeling, die enerzijds de bestaande waarden beschermt en anderzijds ontwikkeling van Noordoever mogelijk maakt.

Ontwikkelgebied met woonvelden

Het hele ontwikkelgebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Woongebied - Noordoever'. Binnen deze bestemming is met (gebieds)aanduidingen aangegeven waar de woonvelden liggen, en waar dus mag worden gebouwd. Per woonveld is in de regels vastgelegd wat het maximale programma is en wat de bouw mogelijkheden zijn. De belangrijkste bouw- en gebruiksregels zijn vastgelegd in de planregels.

(Getijden)park

Op de gronden tussen de ontwikkelvelden kunnen op grond van de planregels geen woningen of andere gebouwen worden gebouwd. Deze gronden blijven op grond van het bestemmingsplan dus vrij van bebouwing, waarmee de doorzichten van de Ringdijk naar de Strooppot en de Galgeplaat zijn vastgelegd. Bij de inrichting van deze gronden is van belang dat een (getijden)park tot stand komt. Dit betekent dat de gronden voor het grootste deel groen worden ingericht, en dat moet worden voorkomen dat een te groot deel van de gronden wordt verhard. Omdat de plannen voor de parkinrichting nog verder worden uitgewerkt, is op dit moment niet precies duidelijk waar verharding wordt aangelegd en welke gronden groen worden. Het is dus niet mogelijk om via een gedetailleerde manier van bestemmen vast te leggen waar (ontsluitings)wegen en andere verharding precies komen te liggen.

Overige bestemmingen

Voor het ontwikkelgebied is gekozen voor een globale, ontwikkelgerichte bestemming. Daarnaast komen binnen het plangebied gronden voor waar geen ontwikkeling is voorzien, en waar dus een bestemmingsregeling kan worden opgenomen die meer is gericht op het consolideren van de bestaande situatie. Dit geldt aan de westzijde van het plangebied voor de rijbaan van de Ringdijk, aan de zuidzijde voor de rijbaan van de weg Noordpark (bestemming 'Verkeer') en aan de oostzijde voor het water van de Strooppot (bestemming 'Water') en het deel van het Noordpark dat binnen het plangebied ligt (bestemming 'Groen').

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 gewenste flexibiliteit is het nu niet mogelijk om alle bouw- en gebruiksregels gedetailleerd vast te leggen in het bestemmingsplan. De belangrijkste bouw- en gebruiksregels – waaronder de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige structuur, 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 planspecifieke beleidsregels.

- Beleidsregel 'Duurzaamheid Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Noordoevers';
- Beleidsregel 'Beeldkwaliteitsplan Noordoevers Zwijndrecht'.

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 verbeelding en regels

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 en de toelichting vormt de uitleg en onderbouwing van de op de verbeelding en in de 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 de ontwikkeling van Noordoevers. Op grond van de Crisis- en herstelwet is voor dit gebied onder andere niet meer 'een goede

ruimtelijke ordening' het kader waarin regels worden gesteld, 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 dit bestemmingsplan is daarom een aantal bepalingen opgenomen die in reguliere bestemmingsplannen niet voorkomen.

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

3.3.1 Verbeelding

De verbeelding bij dit bestemmingsplan laat zien waar de verschillende functies en bestemmingen (Woongebied-Noordoevers, Water, Groen, Verkeer) zijn toegewezen. Daarmee wordt de ruimtelijke toedeling van de verschillende functies en activiteiten inzichtelijk. In de regels is invulling gegeven aan de manier waarop de gronden gebruikt kunnen worden en welke bouw mogelijkheden er zijn. Naast de functies en bestemmingen zijn op de verbeelding aanduidingen opgenomen om specifieke bepalingen ten aanzien van bouwen en gebruik te kunnen geven binnen de genoemde bestemmingen en functies.

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

De regels van het omgevingsplan zijn ingedeeld in zeven hoofdstukken:

1. Algemene regels
2. Doelen en zorgplicht
3. Normen met betrekking tot ontwikkeling en beheer van de fysieke leefomgeving
4. Ontwikkelgebied Noordoevers
5. Bestemmingen consolideren
6. Overgangsrecht
7. Slotbepalingen

De hoofdstukken zijn onderverdeeld in afdelingen. In de afdelingen zijn artikelen met regels opgenomen. In tegenstelling tot in een regulier bestemmingsplan, worden de artikelen niet per hoofdstuk of afdeling genummerd, maar zijn ze doorlopend genummerd van artikel 1 (begripsbepalingen) tot artikel 47 (de slotregel).

Hierna 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.

1. Algemene bepalingen

In hoofdstuk 1 van de regels zijn algemene bepalingen opgenomen. 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. De afdeling over de wijze van meten (afdeling 1.2) bepaalt de te gebruiken meetmethodes. In artikel 1.3 is een afdeling opgenomen over het toepassingsbereik van de planspecifieke beleidsregels. In deze afdeling is bepaald dat wordt getoetst aan de beleidsregels zoals die gelden op het moment van aanvraag van een vergunning en is bepaald door welk bestuursorgaan ze mogen worden aangepast. De

beleidsregels maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan maar staan hier los van.

2. Doelen en zorgplicht

In hoofdstuk 2 van de regels zijn in afdeling 2.1 de doelen van dit bestemmingsplan weergegeven. Naast de algemene doelen die volgen uit de verbrede reikwijdte van dit plan (het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit alsmede het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften) geldt als specifiek doel dat dit bestemmingsplan de transformatie van Noordoevers mogelijk maakt. Het doel is hier een gebied te realiseren waar wonen in een (getijden)park centraal staat, met landschap, natuur en water als belangrijke dragers en met ruimte voor de bouw van grondgebonden en gestapelde woningen. Bij de ontwikkeling van dit gebied wordt een duurzame, gezonde, veilige en klimaatbestendige leefomgeving nagestreefd. De doelen van het bestemmingsplan zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt in concrete planregels en in de beleidsregels die samenhangen met dit bestemmingsplan.

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 de zorgplicht expliciet opgenomen in de regels van het plan.

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

In hoofdstuk 3 van de regels zijn algemene normen opgenomen die gelden voor het gehele plangebied of voor een groter deel van het plangebied. Hieronder vallen bijvoorbeeld de regels voor parkeren en voor bescherming van de waterkering. 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.

4. Ontwikkelgebied Noordoevers

Hoofdstuk 4 bevat de regels voor het ontwikkelgebied Noordoevers. Aan het hele ontwikkelgebied is de functie Woongebied - Noordoevers toegekend. Deze functie komt overeen met een bestemming zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, maar de juridische regeling sorteert qua opzet en inhoud al voor op de Omgevingswet. Binnen de functie Woongebied - Noordoevers zijn de ontwikkeling van woningbouw en de inrichting van het (getijden)park geregeld. In de regels is een koppeling gemaakt met de beleidsregel 'Beeldkwaliteitsplan Noordoevers Zwijndrecht'.

5. Bestemmingen consolideren

Het water van de Strooppot wordt niet betrokken bij de ontwikkeling van Noordoevers. Voor deze gronden is daarom de geldende bestemming Water opgenomen. Ook het deel van de A-watgang binnen de plangrenzen is bestemd als Water. De Ringdijk en de weg Noordpark zijn bestemd als Verkeer en het deel van het Noordpark dat binnen de plangrenzen ligt is bestemd als Groen. Deze bestemmingen zijn in overeenstemming met de huidige bestemmingen van de gronden. De regels bestaan uit een bestemmingsomschrijving (met daarin de toegelaten functies), bouwregels en gebruiksregels.

6. Overgangsrecht

In hoofdstuk 6 is overgangsrecht opgenomen. In dit hoofdstuk is het standaardovergangsrecht weergegeven zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

7. Slotbepalingen

Hoofdstuk 7 bevat de slotbepalingen. In dit hoofdstuk is de slotregel opgenomen, waarin is bepaald hoe het plan kan worden aangehaald.



Hoofdstuk 4

Uitvoerbaarheid

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.1 Kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de ladder. Sinds 1 juli 2017 luidt artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro 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 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.

4.1.2 Toetsing

De ontwikkeling van Noordoevers is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking (*Onderbouwing ladder duurzame verstedelijking OP Noordoevers Zwijndrecht, Antea Group, 27 maart 2023*). De rapportage is als bijlage 1 opgenomen.

Ladderplicht en bestaand stedelijk gebied

In de ladderonderbouwing is geconcludeerd dat de ontwikkeling van Noordoevers moet worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke onderbouwing. Dit bestemmingsplan is daarmee 'ladderplichtig'. Het plangebied is gekwalificeerd als bestaand stedelijk gebied, aangezien er sprake is van herontwikkeling van bedrijventerrein naar woningbouw. De huidige bestemmingen van de gronden ('Bedrijf' en 'Bedrijventerrein') worden aangemerkt als stedelijke bestemmingen.

Behoeftetoets

In de Omgevingsverordening van de 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 Noordoevers, daarmee wordt voldaan aan de behoeftetoets in de ladder.

In de laddertoets is het onderzoeksgebied voor de ladder (zijnde de regionale woningmarkt) afgebakend als de gemeenten Alblasterdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. Deze gemeenten zijn ruimtelijk en functioneel met elkaar verbonden. In het samenwerkingsverband Drechtsteden zijn 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 (prestatieafspraken lange termijn).

Marktonderzoek

In de gemeentelijke woonvisie (Woonplan Zwijndrecht 2020-2030) is Noordoevers aangewezen als een locatie met (boven)regionale potentie voor wonen in het topsegment. Het voornemen is om vermogende woningzoekenden aan te trekken en aan de regio te binden. Dit betekent dat de woningen en de woonomgeving moeten passen bij deze doelgroep. Om inzicht te krijgen in de wensen van deze doelgroep is een marktonderzoek uitgevoerd, waarvan hierna de conclusies zijn weergegeven.

Er zijn twee doelgroepen voor Noordoevers:

1. Gezinnen van alle leeftijden met een hoog inkomen hebben een voorkeur voor een eengezinswoning in één van de volgende woonmilieus: landelijk, luxe woonwijk, dorps, woonwijk laagbouw.
2. Empty nesters (55-75 jaar) met een hoog inkomen hebben een voorkeur voor een appartement in één van de volgende woonmilieus: luxe woonwijk, dorps, woonwijk laagbouw, landelijk.

In Noordoevers wordt gestreefd naar een woonkwaliteit die onderscheidend is binnen Zwijndrecht en die ook onderscheidend is van de nieuwbouw in De Volgerlanden. Voorop staat dat de locatie zich onderscheidt van de omgeving door de ligging in het groen en dicht bij de rivier. Dit biedt kansen voor de ontwikkeling van een voor de regio uniek woonmilieu. Voor Noordoevers is de verwachting dat de meeste huishoudens uit een gebied met een straal van circa 6 km rond Zwijndrecht komen. Als alleen naar de hogere segmenten wordt gekeken, zal het grootste deel komen uit een gebied met een straal van circa 8 km rondom de locatie. Het grootste percentage van de vraag naar het hogere segment gaat uit naar eengezinswoningen (koop) met een prijs tussen €300.000,- en €600.000,- (prijsspeil 2020).

In de bestaande voorraad in de gemeente Zwijndrecht is er een tekort aan twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen met lift. Een programma met eengezinswoningen, bij voorkeur twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen in het hogere segment is daarmee goed inpasbaar in Noordoevers. Een kleiner percentage van de woningen kan duurder zijn dan €600.000,-, maar deze moeten dan wel van hoge kwaliteit zijn. Appartementen zijn ook mogelijk, in kleine aantallen met goed uitzicht en privacy.

Woningbouwopgave

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

Toekomstig aanbod

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

Woningbehoefte

Als de vraag (14.030 woningen tot 2040) wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit (8.017 woningen) dan volgt hieruit een behoefte aan 6.013 woningen in het onderzoeksgebied.

Kwalitatieve behoefte

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 groenstedelijke woonmilieus. Er is een overaanbod van suburbane woonmilieus.

De herontwikkeling van Noordoevers voorziet in de vraag naar woningen. In Noordoevers wordt een gevarieerd bouwprogramma gerealiseerd met zowel appartementen als grondgebonden woningen. Er worden in Noordoevers woningen in het duurdere segment voorzien, wat aansluit bij de behoefte in het onderzoeksgebied. Daarnaast wordt door het gevarieerde bouwprogramma in verschillende type woningen voorzien, waardoor de doorstroming op de woningmarkt beter op gang kan komen.

4.1.3 Conclusie

In de periode 2020-2040 is er - bovenop de harde planvoorraad - behoefte aan de bouw van 6.013 woningen in de regio Drechtsteden. Er is met name behoefte aan duurdere woningen in centrum- en groenstedelijke woonmilieus. In Noordoevers wordt voorzien in een groen woonmilieu, dat een sterke relatie krijgt met de rivier ('wonen in een getijdenpark'). Het bouwprogramma bestaat hoofdzakelijk uit duurdere woningen, zowel in de vorm van grondgebonden woningen als in de vorm van appartementen. Door het gevarieerde bouwprogramma wordt voorzien in de behoefte aan verschillende type woningen en kan de doorstroming op de woningmarkt beter op gang komen. Gezien de grote 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 Noordoevers voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

De gronden binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn deels eigendom van de gemeente Zwijndrecht en zijn deels in eigendom van derde partijen. Voor de wijziging van het bestemmingsplan op de gronden van de gemeente Zwijndrecht stelt de gemeente een gemeentelijke grondexploitatie op. Voor de wijziging van het bestemmingsplan op de gronden van derden sluit de gemeente een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst worden alle gemeentelijke kosten verhaald die worden gemaakt voor dit gebied. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn al circa 20 jaar plannen voor de ontwikkeling van Noordoevers. Met name in de afgelopen 5 jaar hebben intensieve overleggen plaatsgevonden met verschillende instanties, zoals de provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, drinkwaterbedrijf Oasen, watersportvereniging Zwijndrecht, voetbalvereniging VVGZ en grondeigenaar en ontwikkelaar ABB Bouwgroep.

Mede op basis van deze overleggen is een randvoorwaardenkaart opgesteld en is in 2022-2023 gewerkt aan voorliggend bestemmingsplan. Het concept ontwerpbestemmingsplan is tijdens een inloopavond op 14 juni 2023 gepresenteerd aan omwonenden. Deze bijeenkomst kon op veel belangstelling rekenen. Vragen en opmerkingen uit deze avond zijn gebundeld, voorzien van een reactie en aan de vraagstellers teruggekoppeld. Belangstellenden kunnen terecht op de projectwebsite (denoordoevers.nl) en de gemeentelijke website. Via beide sites kan men zich inschrijven voor een nieuwsbrief.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht' doorloopt de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van die procedure gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in de toelichting vermeld.

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 erop 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 burgers 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

Beleidskader

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Algemeen

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

- Nationale omgevingsvisie
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Uit de toetsing aan de Nationale omgevingsvisie 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 geregeld. Op de uitwerking van de Ladder voor duurzame verstedelijking is nader ingegaan in paragraaf 4.1. Op grond van het Barro ligt het plangebied in het rivierbed. Hierna wordt daarom ingegaan op de regels die hiervoor gelden op grond van het Barro en de Beleidslijn grote rivieren.

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. Lagere overheden moeten de regels van het Barro in acht nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Het Barro bevat onder meer regels voor het bouwen in het rivierbed van de grote rivieren. De regels zijn overgenomen uit de Beleidslijn grote rivieren en vormen een juridische vertaling van deze beleidslijn. Bestemmingsplannen die zijn gelegen in het rivierbed van de grote rivieren moeten voldoen aan de regels die in het Barro zijn opgenomen.

Volgens de kaarten behorende bij het Barro ligt Noordoevers in het rivierbed, maar maken de gronden geen deel uit van het stroomvoerend deel van het rivierbed. In artikel 2.4.3 van het Barro is bepaald dat bestemmingsplannen in een rivierbed alleen nieuwe bestemmingen mogen aanwijzen als:

- a. het veilig en doelmatig gebruik van de rivier gewaarborgd blijft;
- b. geen feitelijke belemmeringen ontstaan voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- c. de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Als een nieuwe bestemming wordt vastgesteld in het rivierbed, is daarnaast compensatie nodig van de waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen. Voor het bouwen in het stroomvoerend deel van het rivierbed gelden aanvullende, strengere eisen.

De regels van het Barro zijn alleen van toepassing op activiteiten in het rivierbed waarop artikel 6.12 eerste lid of artikel 6.15 van het Waterbesluit van toepassing zijn. Het plangebied valt in een gebied waarop deze artikelen niet van toepassing zijn (zie paragraaf 5.1.3). Voor de gebieden waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is, gelden dus ook geen regels vanuit het Barro. Het Barro stelt dus geen beperkingen aan de ontwikkeling van Noordoevers.

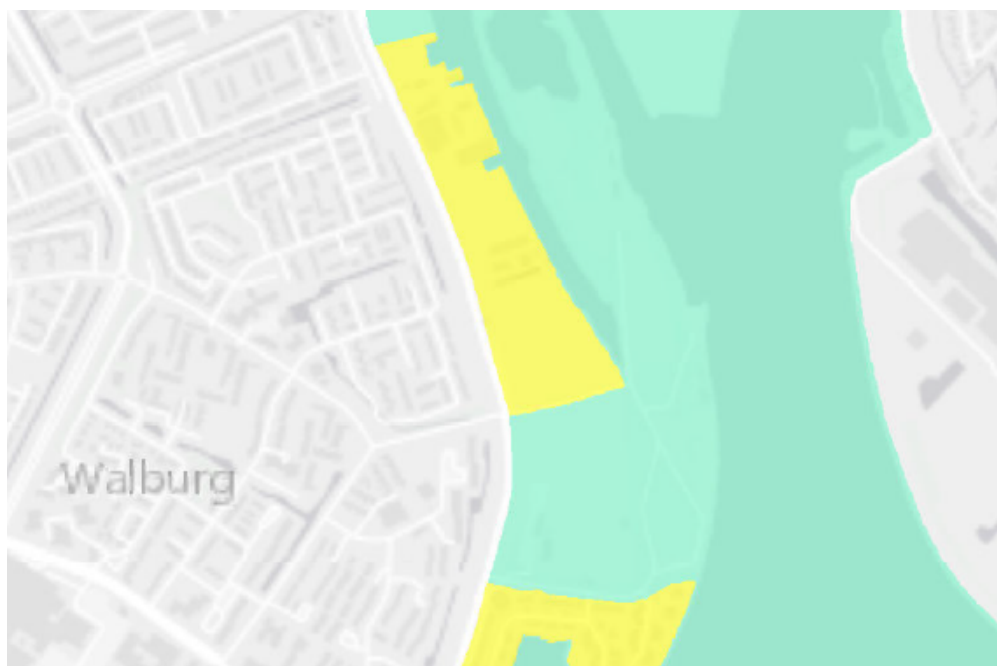
5.1.3 Waterwet en waterbesluit

De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling vormen een wettelijk kader voor water, waarin onder meer regels zijn opgenomen voor het bouwen in het stroomvoerend en waterbergend rivierbed van de grote rivieren. Voorheen waren in de Beleidslijn grote rivieren al beleidsregels opgenomen met betrekking tot activiteiten in het rivierbed. Deze beleidsregels zijn in de Waterwet deels vertaald in een wettelijk kader. De beleidsregels zijn daarnaast van een juridische vertaling voorzien in het Barro.

Inhoudelijk zijn de beleidsregels voor de grote rivieren zoals opgenomen in de Beleidslijn grote rivieren nog altijd van toepassing. Het uitgangspunt van de wetgeving en het beleid voor de rijksrivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Onder strikte voorwaarden zijn er mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed, mits de nieuwe activiteiten de waterafvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen, geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.

In artikel 6.5 van de Waterwet is bepaald dat werkzaamheden en werken in of rond rijkswateren vergunningplichtig kunnen zijn. In artikel 6.12 van het Waterbesluit is aangegeven voor welke werken een watervergunning nodig is. In artikel 6.15 van het Waterbesluit zijn algemene regels opgenomen voor werken die niet onder de vergunningplicht vallen. Beperkte activiteiten en kleinschalige bouwwerken zijn niet vergunningplichtig. Voor grotere (bouw)werken is een watervergunning nodig.

In principe valt het hele gebied dat deel uitmaakt van het rijkswaterstaatwerk (in de meeste gevallen de rivier inclusief het rivierbed, tot aan de primaire waterkering) onder de vergunningplicht van de Waterwet. In een aantal gebieden, met name het bestaand stedelijk gebied, zijn de gevolgen van activiteiten voor de waterhuishouding echter zodanig beperkt dat de vergunningplicht hier niet geldt. Voor deze gebieden is paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit (en daarmee de vergunningplicht) niet van toepassing. Dit betekent niet dat er nooit hoogwater op kan treden.



Kaartblad behorende bij het Waterbesluit met begrenzing van de rivier (groen) en de gebieden waarvoor geen vergunningplicht geldt (geel)

Noordoever valt op grond van de kaarten van het Waterbesluit in een gebied waar geen vergunningplicht van toepassing is. Voor activiteiten (waaronder het oprichten van bebouwing) is hier dus geen watervergunning nodig. Als werkzaamheden plaatsvinden in het water van de Strooppot geldt wel een vergunningplicht. Initiatieven worden hier enerzijds getoetst aan het bestemmingsplan en zijn anderzijds vergunningplichtig in het kader van de Waterwet.

5.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is opgenomen in drie instrumenten: de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening. Hierna wordt op deze drie instrumenten ingegaan. Voor dit bestemmingsplan zijn met name het beleid uit de Omgevingsvisie en de juridische vertaling daarvan in de Omgevingsverordening van belang.

5.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland geeft aan waar de provincie voor staat en hoe de provincie de toekomst voor zich ziet. Het document beschrijft zeven ambities, waar de beleidsdoelen richting aan geven en waar met de beleidskeuzes invulling aan wordt gegeven. De zeven ambities zijn:

1. Samen werken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een concurrerend Zuid-Holland
5. Versterken natuur in Zuid-Holland
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland

De onderwerpen 'versterken natuur', 'sterke steden en dorpen' en 'gezond en veilig' zijn van belang voor de voorgenomen ontwikkeling. Hieronder worden de bijbehorende relevante beleidskeuzes toegelicht.

Gezonde en veilige leefomgeving

De provincie wil zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving. Hierbij wordt het fysieke en sociale domein verbonden. De provincie streeft naar een omgeving die inwoners als prettig ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en die beschermt tegen negatieve invloeden, zoals luchtvervuiling, veiligheidsrisico's, wateroverlast en hittestress. Naast het beschermen wil de provincie een duidelijke verbetering van de huidige leefomgeving bevorderen door de leefomgeving ook op gezond gedrag in te richten.

Doordat de ontwikkeling van Noordoever onderdeel uitmaakt van het (getijden)park wordt invulling gegeven aan bovenstaande beleidskeuze. Door de Strooppot (op termijn) weer in open verbinding te brengen met de rivier krijgt de rivier meer ruimte en kunnen eb en vloed ook hier zichtbaar worden. Het toegankelijk maken van het groen en de oevers binnen het plangebied draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

Landschap

De provincie zet in op het versterken en benutten van de vier groepen landschappen die in de provincie te vinden zijn. Door bij ontwikkelingen rekening te houden met het landschap behoudt het landschap ook in de toekomst identiteit waarmee de aantrekkelijkheid om er te wonen, te werken en te recreëren wordt behouden en zelfs toeneemt.

Noordoever is in gebruik (geweest) als bedrijventerrein en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied. De ruimte in het stedelijk gebied is beperkt en functies bevinden zich op korte afstand van elkaar. Bij de woningbouwopgave gaat het niet alleen om het accommoderen van de woningbouwopgave, maar ook om 'verstedelijking' en om de

leefomgeving, het groen, het landschap en de klimaatadaptatie. Het plangebied ligt daarnaast aan de buitenzijde van de Ringdijk en in het rivierenlandschap. Voor de provinciale landschapsstructuur en de ruimtelijke kwaliteit is het belangrijk dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met 'het ruimtelijk perspectief dijken'. De waterveiligheidsfunctie van de dijk is daarbij het uitgangspunt, maar er moet altijd breder gekeken worden naar andere opgaven en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In het plan voor Noordoevers wordt de buitendijkse ligging (en de groene en blauwe kwaliteiten die daarmee samenhangen) aangegrepen om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te versterken.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied grenst aan de Galgeplaat, die onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied maakt zelf geen deel uit van het NNN. Door het fysiek inrichten en planologisch en juridisch borgen van begrensde NNN-gebieden wordt de natuur hersteld en kan de biodiversiteit in deze gebieden weer toenemen. Ook kunnen zeldzame soorten waar Zuid-Holland een (inter)nationale verantwoordelijkheid voor heeft, weer een plek krijgen.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Door Noordoevers integraal onderdeel te laten uitmaken van het (getijden)park wordt niet alleen voorzien in de woningbehoefte, maar draagt de ontwikkeling ook op een positieve manier bij aan de kwaliteit van de omgeving waarin tevens gerecreëerd kan worden.

Sport, recreatie en water- en groenbeleving

De provincie streeft naar behoud en versterking van de sportieve en recreatieve belevingswaarde van landschap, water en erfgoed. In omvang en kwaliteit optimale sport- en recreatiemogelijkheden dragen bij aan een goed en gezond leef-, woon- en vestigingsklimaat en aan (ook spreiding van) toerisme. Door in Noordoevers tussen de woonvelden en langs de oevers voetpaden aan te leggen ontstaan mogelijkheden om op deze locatie te recreëren. Het gebied is nu beperkt toegankelijk, maar wordt door de ontwikkeling getransformeerd tot een aantrekkelijk park- en woongebied, waar een nadrukkelijke relatie wordt gelegd met het water van de rivier.

Toekomstbestendig bouwen

De provincie wil zorgen voor een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied dat zorgt voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient (in toenemende mate) energieneutraal, klimaatbestendig en waterrobuust te zijn, circulaire oplossingen te bieden bij realisatie en beheer en een gezonde en veilige leefomgeving te bevorderen. Bij de ontwikkeling van Noordoevers wordt klimaatbestendig gebouwd door gebruik te maken van duurzame materialen en gasloos te bouwen.

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. Eén van de uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen is primair te bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Uit kaart 14 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (zie ook paragraaf 5.2.3) blijkt dat Noordoevers binnen bestaand stads- en dorpsgebied ligt. Er dient gebouwd te worden naar behoefte en in samenhang met het stedelijk netwerk en klimaatadaptieve recreatie- en natuurgebieden.

Waterveiligheid

Noordoevers is gelegen aan de buitenzijde van de Ringdijk. De Ringdijk is een primaire waterkering. Voor buitendijkse gebieden in het benedenrivierengebied vraagt de provincie

van gemeenten dat zij bij ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden een inschatting maken in de risico's van overstromingen. In artikel 6.12 van het Waterbesluit (zie ook paragraaf 5.1.3) is weergegeven dat de ontwikkellocatie is gelegen in gebied waar geen vergunningplicht geldt. De gevolgen van activiteiten voor de waterhuishouding zijn zodanig beperkt dat de vergunningplicht hier niet geldt.

Wonen

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar (toekomstige) inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gebouwd, waar de behoefte zich manifesteert: de juiste woningen op de juiste plekken en op het juiste moment. In de bestaande voorraad in de gemeente Zwijndrecht is er een tekort aan twee onder één kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen met lift, terwijl er relatief veel goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen zijn. De ambitie van de regio Drechtsteden en de gemeente Zwijndrecht is om deze 'scheve' woningvoorraad recht te trekken, door bij nieuwbouwplannen te voorzien in middeldure en duurdere woningen. Noordoevers voorziet hierin door een divers aanbod aan woningen te bouwen gericht op gezinnen en empty nesters.

Conclusie

De ontwikkeling van Noordoevers draagt bij aan de ambities die gesteld worden in de Omgevingsvisie en houdt daarbij rekening met de relevante provinciale beleidskeuzes. Er zijn geen uitgangspunten in de Omgevingsvisie Zuid-Holland die de ontwikkeling van het Noordoevers belemmeren.

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. Noordoevers ligt 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 uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland wordt juridisch geborgd door de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is onder meer de Ladder voor duurzame verstedelijking geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) ontwikkelingen in de provincie.

Door middel van bepalingen over de ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9) en de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 6.10) stelt de provincie randvoorwaarden aan de voorgenomen ontwikkeling. Hierna is de ontwikkeling van Noordoevers getoetst aan de benoemde artikelen van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Artikel 6.9. Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9. van de Omgevingsverordening stelt regels in het kader van de ruimtelijke kwaliteit. In het eerste lid is bepaald 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 gelijkblijft dient

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.

Kaart 14 '*Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën*' wijst gebieden aan die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en waar beschermingscategorieën en/of aanvullende regels voor gelden. Vanuit deze kaart gelden geen aanvullende regels of beschermingscategorieën voor het plangebied.

De schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren wordt in lid 5 als volgt beschreven:

'Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.'*

Op basis van bovenstaande omschrijvingen kan de ontwikkeling van Noordoever worden aangewezen als de categorie 'transformeren'. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit bedrijfs- en onbebouwde percelen die worden getransformeerd tot een (getijden)park waarbinnen woningen worden gerealiseerd. De kwaliteit van het water, het groen en het landschap zijn belangrijke pijlers van de ontwikkeling en versterken de relatie tussen het bebouwd gebied van Zwijndrecht en de rivier. De huidige, deels verrommelde, situatie maakt plaats voor een nieuwe invulling waarbij het gebied toegankelijk wordt gemaakt. Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkeling

Op basis van dit artikel dient er in een bestemmingsplan rekening gehouden te worden met:

- a. 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 van deze toelichting. Op basis van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het planvoornemen voldoet aan de eisen die zijn gesteld in de ladder voor duurzame verstedelijking.
- b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald. Uit kaart 14 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland blijkt dat Noordoever binnen bestaand stads- en dorpsgebied ligt. Daarmee is de 3 ha-kaart voor ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied niet van toepassing.

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 tot 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 even zoveel 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. Een eenvoudige rekensom wijst uit dat de plancapaciteit ten minste moet worden opgehoogd tot $9.560 + 2.000$ (compensatie sloop) $+ 20\% = 13.800$ woningen. Door alle zeven gemeenten wordt gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Indien 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. Noordoevers wordt in de woonvisie benoemd als één van de locaties langs de rivieroever/Drierivierenpunt waar grote kansen liggen om de verschillende kernen meer met de rivier en met elkaar te verbinden. Belangrijk is dat op de oeverlocaties niet alleen woningen worden gebouwd, maar dat de kwaliteit van deze locaties integraal wordt versterkt. Dit betekent dat de oevers zoveel mogelijk openbaar toegankelijk blijven, zodat er naast ruimte om te wonen ook ruimte is om te recreëren.

Wonen in de Drechtsteden 2021

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 november 2021 is de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2021' gepubliceerd, waarmee de stand van zaken van de regionale doelstellingen zoals vastgelegd in de Woonvisie inzichtelijk is gemaakt. 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:

- Kwantitatief zou de doelstelling gehaald moeten kunnen worden als het bouwtempo op het gewenste niveau verkregen kan worden. Er zijn genoeg locaties voor plannen in ontwikkeling.
- Kwalitatief wordt aangesloten op de gewenste ontwikkelingslijn: bouwen in hogere segmenten daar waar ook de grootste behoefte ligt.

- Energetisch wordt hard gewerkt aan de slag met verduurzaming van het woningbezit en het aanleggen van een duurzame infrastructuur.
- Voor de sociale woningbouw blijft het pas-op-de-plaatsbeleid en de betekenis van de regionale spreiding van sociale woningbouw die in de woonvisie is opgenomen, actueel.
- Maatregelen worden ondernomen om te komen tot versnelling van woningbouw; hierbij wordt niet alleen gekeken naar grootschalige gebiedsontwikkelingen zoals aan de rivieroevers, maar ook naar andere projecten waar ontwikkelingen worden vertraagd.
- Er wordt toegewerkt naar intensiever samenwerking met de markt, waarbij het 'ja-mits' in lijn met de Omgevingswet steviger wordt toepassen.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met en draagt bij aan de regionale woonvisie.

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 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 verschillende thema's:

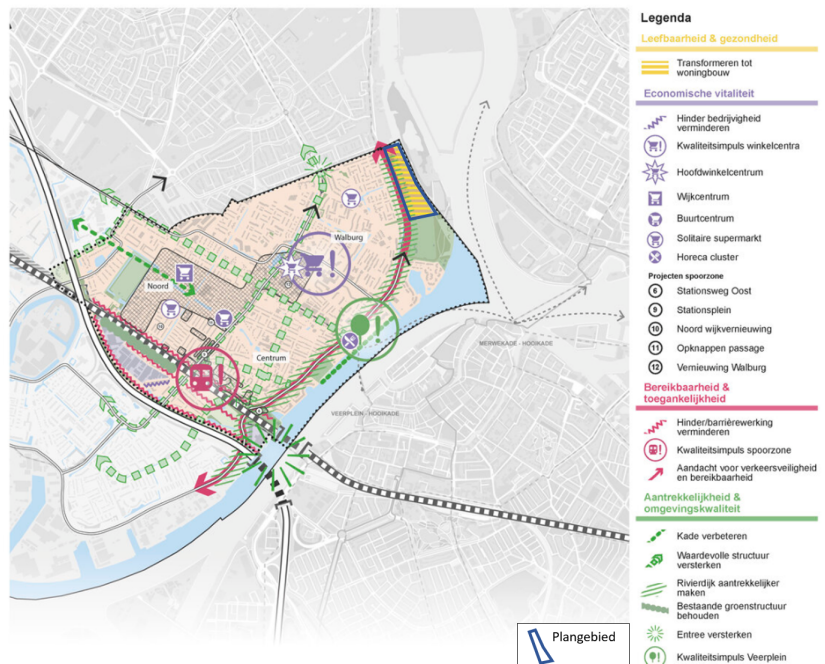
- Wonen, leefbaarheid en gezondheid
- Economische vitaliteit
- Duurzaamheid, energie, milieu, klimaat
- Aantrekkelijkheid en identiteit
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Woongebieden Noord'. Hier is een visiekaart voor opgesteld. Vanuit de visiekaart is het plangebied aangewezen als locatie voor de transformatie tot woningbouw.

Daarnaast zijn er vanuit de visiekaart opgaven vanuit de volgende richtingen voor het plangebied geformuleerd:

- bereikbaarheid & toegankelijkheid (aandacht voor verkeersveiligheid en bereikbaarheid);
- aantrekkelijkheid & omgevingskwaliteit (rivierdijk aantrekkelijker maken).

*Deelgebied Woongebieden Noord
Walburg, Centrum en Noord*



Uitsnede visiekaart Woongebieden Noord - Omgevingsvisie

Het plangebied ligt langs de Ringdijk, aan de rand van de wijk Walburg. De woon- en leefkwaliteit van de wijk kan worden verbeterd door ruimtelijk de koppeling met de rivieroever te maken. Bij het versterken van de ruimtelijke kwaliteit wordt aangesloten bij de bestaande (historische) groenstructuren en wordt voldoende ruimte gecreëerd voor de natuur en het vergroten van de biodiversiteit.

Daarnaast zijn er vijf thema's vanuit de Omgevingsvisie geformuleerd, hieronder worden deze in verhouding tot de ontwikkeling beschreven:

Wonen, leefbaarheid en gezondheid

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

De ontwikkeling van Noordoever richt zich op gezinnen en empty nesters met een hoog inkomen en voorziet in eengezinswoningen, vrijstaande woningen en appartementen met een lift, waar binnen de bestaande woningvoorraad in de gemeente een tekort aan is. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de doelstellingen uit de omgevingsvisie om een evenwichtigere bevolkingsopbouw te creëren. Door de locatie vorm te geven als deel van het (getijden)park wordt de relatie tussen het bebouwd gebied van Zwijndrecht en het water van de rivier versterkt.

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.

In het plangebied zijn in de huidige situatie diverse (voormalige) bedrijfspercelen gelegen. Met de ontwikkeling van Noordoever worden deze vervangen door een breed woningaanbod in het hogere segment. Dit thema is daarom voor deze ontwikkeling minder relevant.

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 bedrijfsgebouwen, 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 de ontwikkeling van de Noordoevers.

Aantrekkelijkheid & identiteit

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

Noordoevers is door haar ligging aan het Drierivierenpunt als getijdenpark een unieke locatie binnen Zwijndrecht. Water, ecologie en biodiversiteit hebben de hoogste prioriteit binnen de ontwikkeling. Voor de inrichting wordt uitgegaan van een continu landschap, waarin harmonie is tussen woningen en infrastructuur en de natuurkwaliteiten.

Bereikbaarheid & toegankelijkheid

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

Het plangebied ligt aan de Ringdijk, vanwaar het station van Zwijndrecht en de centra van Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht zowel met de fiets als de auto binnen enkele minuten te bereiken zijn. Door de parkeervoorzieningen van de ontwikkeling zoveel mogelijk buiten het zicht te realiseren wordt het natuurlijke beeld van de omgeving zoveel mogelijk behouden.

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 woningen nodig om het aantal inwoners op termijn constant te houden. De huidige plancapaciteit is ruim voldoende om dit aantal te realiseren. Hier bovenop heeft de gemeente Zwijndrecht de ambitie om nog eens 2.100 woningen te bouwen tot 2030. In totaal gaat het dus om een bouwambitie van 3.500 woningen tot 2030. Daarbij wordt rekening gehouden met 30% extra plancapaciteit om stagnatie en planuitval op te kunnen vangen.

Om te komen tot een meer evenwichtigere bevolkingssamenstelling en gemixte wijken ligt de focus op ontwikkelingen in het duurdere segment. Met het oog op de Regionale woonvisie is in de Woningbouwstrategie Zwijndrecht 2019-2031 daarom 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 doorstroommogelijkheden in de wijk en een aantrekkelijker woningaanbod voor koopkrachtige huishoudens.

De woningbouwstrategie samengevat

De behoefte aan nieuwe woningen in Zwijndrecht is groot en bouwlocaties zijn schaars. Om optimaal gebruik te maken van de beschikbare capaciteit:

- wordt primair gebouwd voor de doorstroming, zodat één nieuwe woning meerdere woningzoekenden in staat stelt om hun woonwensen te realiseren;
- wordt bij elke nieuwe ontwikkeling de bovenkant van de markt voor die locatie opgezocht;
- wordt bijgevolg ongeveer driekwart van de nieuw te bouwen woningen in het hogere koopsegment (> 300.000 vrij op naam) en de geliberaliseerde huursector gerealiseerd.

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

Conclusie

Met de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangesloten op de actuele planbehoefte, die onder andere voortvloeit uit de Woonvisie Zwijndrecht en het Woonplan Zwijndrecht 2020-2030. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Zwijndrecht en het Woonplan Zwijndrecht 2020-2030.

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

De ontwikkeling van Noordoevers raakt alle thema's van het gemeentelijke groenbeleid. Noordoevers vormt de westelijke grens van het (getijden)park en krijgt daarom een groen en landschappelijk karakter. Door de inrichting van een (getijden)park kan het stijgen en dalen van het water zichtbaar worden gemaakt. Er kan een uniek landschap ontstaan waarin water en ecologie en biodiversiteit de prioriteit hebben. Met behulp van doorzichten van de Ringdijk naar de Galgeplaat wordt het groene karakter van de omgeving de bebouwde omgeving in gebracht wat de relatie tussen het bebouwd gebied van Zwijndrecht en het water van de rivier versterkt. De groengebieden en oevers worden publiek toegankelijk, zodat zowel bewoners van het gebied, als inwoners van Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht hier kunnen verblijven en recreëren.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling haakt aan op een aantal thema's uit het integraal groenbeleid, om zo een kwalitatief sterke groene leefomgeving te kunnen realiseren.

5.4.4 Welstandsnota Zwijndrecht 2013

De gemeenteraad heeft de welstandsnota in 2013 vastgesteld. De welstandsnota bestaat uit gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria. Een gemeentebreed onderzoek en nauwkeurige analyses van de gebouwde omgeving hebben geleid tot specifieke gebiedsgerichte criteria op wijk-, buurt-, straat- en zelfs gebouwniveau. Bij deze inventarisatie is onderscheid gemaakt tussen drie verschillende waardebeoordelingen: generieke bebouwing, waardevolle bebouwing en bijzonder waardevolle bebouwing. Het doel van deze opzet is het inzichtelijker en publieksvriendelijker maken van het welstandsbeleid van de gemeente Zwijndrecht. Voor de meeste plannen is nu voor eenieder inzichtelijk gemaakt wanneer een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voor de gebieden waar de objectgerichte criteria onvoldoende zijn om de ruimtelijke kwaliteit van die buurt of wijk te behouden of te versterken zijn gebiedsgerichte criteria gemaakt. Deze criteria bestaan uit het benoemen en vastleggen van enerzijds de architectonische kwaliteiten en/of de architectonische kenmerken van deze gebieden en anderzijds ter plaatse veelvoorkomende, relatief kleine, bouwplannen. Ook deze criteria zijn enerzijds bedoeld om te worden gebruikt als uitgangspunt voor een plan en anderzijds als toetsingskader.

Voor ontwikkelingslocaties van enige omvang kan worden gewerkt met specifieke beeldkwaliteitsplannen, waarin de (architectonische) uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling zijn vastgelegd.

Conclusie

Voor Noordoevers wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarmee gewaarborgd wordt dat de gebouwde omgeving aansluit en in balans is met haar omgeving.

5.4.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zwijndrecht

In 2021 heeft de gemeente Zwijndrecht het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) van 2016 geactualiseerd. Het GVVP 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 doelen 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 doelen 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

Het plangebied ligt aan de Ringdijk. Deze weg kent een maximumsnelheid van 50 km/h, maar ligt deels binnen en deels buiten de bebouwde kom. Dit strookt niet met het beleidsdoel van de gemeente om de wegen binnen de gemeente te categoriseren volgens het landelijke programma Duurzaam Veilig. Bij de ontwikkeling van Noordoevers zal ook de Ringdijk aangepakt worden. Tevens zal meer ruimte gecreëerd worden voor voetgangers en fietsers. Het aspect verkeer wordt verder uitgewerkt in paragraaf 6.3.

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.

Voor alle activiteiten gelden drempelwaarden. 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. 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.. De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets wordt veelal de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

In onderdeel 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 van circa 10 hectare. Dit bestemmingsplan maakt binnen het plangebied de bouw van maximaal 405 woningen mogelijk. Het project Noordoever blijft daarmee ruimschoots onder de drempelwaarden die gelden voor een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage is daarom geen 'formele m.e.r.-beoordeling' nodig.

Omdat de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' voorkomt op de D-lijst, moet er in dit geval wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden verricht. 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. noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r. worden uitgevoerd.

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 en conclusie

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om na te gaan of het planvoornemen mogelijk tot significant negatieve milieueffecten zou kunnen leiden. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is als Vormvrije merbeoordeling toegevoegd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn geen bezwaren gebleken, waaruit geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

6.2 Geluid

6.2.1 Kader

De Wet geluidhinder beschermt woningen en andere geluidgevoelige objecten tegen geluidhinder. De wet onderscheidt geluidzones en onderzoekszones rond geluidgezoneerde bedrijventerreinen ('industrieterreinen'), wegen en spoorwegen. Er worden grenzen gesteld aan de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten terwille van het woon- en leefklimaat.

6.2.2 Toetsing

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor dit bestemmingsplan (*Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Noordoevers te Zwijndrecht, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 9 mei 2023*). De onderzoeksrapportage is als bijlage 3 opgenomen.

Wegverkeerslawaaï en industrielawaai

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszones van de Ringdijk/Veersedijk en de Burgemeester Slobbelaan. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is daarom onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Daarnaast is aandacht besteed aan het verkeer op de bestaande 30 km-wegen Onderdijkse Rijweg en Fonteinkruid en de nieuw aan te leggen 30 km-wegen. Gezien de schaal van de totale ontwikkeling is sprake van een significante toename van het aantal verkeersbewegingen op de route Ringdijk/Veersedijk. Daarom is ook de verandering van de geluidbelasting ter plaatse van bestaande woningen beschouwd die het gevolg is van de planontwikkeling. In het akoestisch onderzoek is zowel getoetst op de grens van de woonbestemming als op een stedenbouwkundige proefverkaveling. De grens van de woonbestemming is gebruikt voor het berekenen van de maximale geluidbelasting op de nieuwe woningen. De proefverkaveling geeft inzicht of bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Ten oosten van het plangebied ligt scheepswerf Niessen. Dit bedrijf is een zogenaamde geluidzoneringsplichtige inrichting. Het bedrijfsterrein waar het bedrijf is gevestigd is daarom een geluidgezoneerd bedrijventerrein (een 'industrieterrein' in de zin van de Wet geluidhinder). De geluidzone vanwege het industrieterrein ligt over het oostelijk deel van het plangebied. In het akoestisch onderzoek is daarom ook onderzoek gedaan naar de geluidhinder vanwege dit bedrijf.

Resultaten

In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken.

Nieuwe woningen

Uit het onderzoek blijkt dat het wegverkeer op de Ringdijk en de Burgemeester Slobbelaan en het industrieterrein Niessen een geluidbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat voor deze bronnen een hogere waarde moet worden vastgesteld die respectievelijk maximaal 58 en 49 dB voor wegverkeer op de Ringdijk en de Burgemeester Slobbelaan bedraagt, alsmede 51 dB(A) voor het industrieterrein Niessen.

Omdat de maximale hogere waarde van 63 dB voor wegverkeer en 55 dB(A) voor industrielawaai niet wordt overschreden zijn geen verdergaande maatregelen als bijvoorbeeld dove gevels noodzakelijk. Uit het onderzoek blijkt verder dat rijenwoningen haaks op de Ringdijk of éénzijdig georiënteerde appartementen niet kunnen voldoen aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid. Deze woningen zullen niet zonder meer een geluidluwe gevel en/of buitenruimte hebben. In het uiterste oosten van het plan ondervinden de woningen binnen de zone van het industrieterrein 'Niessen' mogelijk een belemmering als deze éénzijdig georiënteerd zijn en zijn gelegen op de derde verdieping of hoger.

Bestaande woningen

Aan de overzijde van de Ringdijk zijn bestaande woningen gelegen. Door de planontwikkeling zal vanwege extra geluidreflectie en een verkeerstoename een toename van de geluidbelasting optreden ter plaatse van deze woningen. Uit de berekening blijkt dat deze toename op verschillende woningen hoger is dan 1,5 dB, waardoor de toename hoorbaar en daarmee significant is. De exacte toename hangt vooral af van de bebouwingsdichtheid langs de weg en dient in een later stadium van de planontwikkeling exact te worden bepaald.

Geluidreducerende maatregelen

Omdat de geluidbelasting op de nieuwe woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en de toename bij de bestaande woningen hoger kan zijn dan 1,5 dB moet onderzoek plaatsvinden naar geluidreducerende maatregelen. Om aan beide zijden van de weg effect te sorteren is een bronmaatregel in de vorm van een stiller wegdek voor de hand liggend. Met een juiste keuze van stiller wegdek kan de geluidtoename bij de bestaande woningen volledig worden gecompenseerd en de geluidbelasting bij de nieuwe woningen significant worden gereduceerd. Het deel van de Ringdijk dat in beheer is bij de gemeente Zwijndrecht is recent (najaar 2023) van stil asfalt voorzien.

Toets geluidbeleid

Het is noodzakelijk om voor een deel van de nieuwe woningen een hogere waarde vast te stellen. Bij de vaststelling van hogere waarden wordt getoetst aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid. Uit het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat rijenwoningen haaks op de Ringdijk of éénzijdige (of tweezijdige hoek)appartementen op de Ringdijk of binnen de zone van het industrieterrein 'Niessen' niet passen binnen deze voorwaarden zonder aanvullende (bouwkundige) maatregelen.

6.2.3

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor een deel van de woningen een hogere waarde moet worden vastgesteld. De hogere waarden die worden vastgesteld zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Daarnaast is een regeling opgenomen die ervoor zorgt dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

In de afdeling 'Geluid' (afdeling 3.3 van de planregels) zijn de vastgestelde hogere waarden opgenomen. Daarbij is bepaald dat, als ter plaatse van een nieuwe woning de

voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, moet worden voldaan aan de beleidsregel 'Geluidbeleid goede ruimtelijke ordening gemeente Zwijndrecht'. Op basis hiervan wordt bij een bouwaanvraag getoetst aan de regels van het gemeentelijk geluidbeleid. Bij de bouwaanvraag wordt bijvoorbeeld bepaald of woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

6.3 Verkeer en parkeren

6.3.1 Kader

Voor het aspect verkeer en vervoer 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: alle vormen van verplaatsing als voetganger
- Trappen: alle vormen van verplaatsing als fietser
- Openbaar Vervoer: alle soorten openbaar vervoer
- Mobility as a Servicediensten en het systeem wat daarboven hangt
- Parkeren, privé autoverkeer, gemotoriseerde voertuigen

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 Noordoevers

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 Noordoevers zijn de volgende onderdelen van het principe aanwezig:

- Stappen - Voetgangers
- Trappen - Fietzers
- Parkeren, privé auto's - Gemotoriseerde voertuigen

Gelet op de relatief grote afstand tot het NS-station speelt het openbaar vervoer geen grote rol voor Noordoevers. Hetzelfde geldt voor Mobility as a Service: er is in Noordoevers voldoende ruimte om in de benodigde parkeergelegenheid te voorzien. De inzet van Mobility as a Service (deelauto's, deelfietsen en dergelijke) is daarom geen noodzaak.

Vanzelfsprekend kunnen Mobility as a Service-initiatieven wel worden ingezet als daar behoefte aan is.

Stappen - Voetgangers

Het plangebied ligt tussen bestaande bebouwing (woonwijk Walburg) en het water van de Noord in. In de toekomst wordt op deze locatie een getijdenpark gerealiseerd. Door de unieke ligging ontstaat een plangebied met een woonfunctie en een openbare functie. Om deze reden zijn er twee verschillende vormen van voetgangersverkeer aan te duiden: enerzijds een ontsluiting van de bebouwing en anderzijds een meer recreatief gebruik door voetgangers.

De ontsluiting van de bebouwing bestaat uit een noord-zuidgerichte as die alle bouwvlakken met elkaar verbindt. Deze verticale as ligt tegen de Ringdijk aan en sluit aan de noordzijde van het plangebied aan op de ontwikkeling Noordoevers in Hendrik Ido Ambacht. Aan de zuidkant van het plangebied sluit deze as aan op de kruising van de Burgemeester Slobbelaan en de Ringdijk. Naast deze noord-zuidgerichte as langs de Ringdijk wordt ieder woonveld in oost-westrichting op deze as ontsloten. Deze ontsluiting vindt plaats aan de randen van de bebouwing plaats en vanuit de 'binnenkant' van de woonvelden.

Naast de ontsluiting van de bebouwing is er een recreatieve waarde in het groen tussen de bouwvlakken in. Hiervoor wordt in het groen tussen de woonvelden voorzien in langzaam verkeerspaden. De oevers van de rivier worden bereikbaar gemaakt voor voetgangers. Op deze manier wordt de recreatieve kwaliteit voor voetgangers in het plangebied versterkt.

Trappen - Fietzers

Voor de fietser is ook sprake van een noord-zuidgerichte verbindingsas over het plangebied. Deze verbinding sluit aan de noordkant van het plangebied aan op de fietsverbinding van Hendrik Ido Ambacht en aan de zuidkant op het kruispunt Burgemeester Slobbelaan - Ringdijk. Langs het plangebied komt een metropolitane fietsroute te liggen (benedendijks) die een directe doorfietsroute wordt tussen de Erasmusbrug in Rotterdam en Dordrecht. De noord-zuidgerichte as in het plangebied wordt hier op verkeerskundig verantwoorde wijze mee verbonden. De woonvelden worden afzonderlijk ontsloten op deze as. Naast de ontsluitingen moet elk bouwvlak een fietsparkeergelegenheid hebben. Dit kan per woning of op meer centrale manier geregeld worden.

Parkeren - auto's

Het stedenbouwkundig plan voor Noordoevers gaat uit van een ontsluitingsstructuur waarin vier oost-westgerichte ontsluitingswegen de woonvelden ontsluiten vanaf de Ringdijk. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt daardoor gespreid plaats en doorkruising van de groene zones tussen de woonvelden wordt zoveel mogelijk beperkt. De ontsluitingen kruisen de noord-zuidgerichte verbinding van fiets en voetganger. In het plangebied hebben fiets en voetganger voorrang op gemotoriseerde voertuigen. Dit krijgt aandacht bij de verdere uitwerking van de ontsluiting.

Door de ontwikkeling van Noordoevers zal de hoeveelheid motorvoertuigbewegingen op (met name) de Ringdijk toenemen. In het akoestisch onderzoek is de verkeerstoename ingeschat op circa 2.700 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De toegevoegde woningen in Noordoevers zijn - net als woningen op andere ontwikkelingslocaties binnen Zwijndrecht - opgenomen in het verkeersmodel en het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, 2021). Het verkeersmodel laat zien dat er geen problemen zijn te verwachten ten aanzien van de verkeersafwikkeling. In het GVVP is al rekening gehouden met een toename in verkeersintensiteiten ten gevolge van nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen in de gemeente.

Parkeren

De hoofdlijn van parkeren in Noordoevers is dat alle parkeergelegenheid binnen de woonvelden plaatsvindt. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- De parkeernormen uit het CROW van het ASVV zijn richtinggevend voor het aantal parkeerplaatsen. De parkeernormen die gehanteerd worden vallen in de bandbreedte 'rest bebouwde kom'. Daarbinnen is de minimale parkeernorm gehanteerd.
- Regulier parkeren van de bewoners: elke woning moet beschikken over minimaal één

- parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeerbehoefte (waaronder bezoekersparkeren) bevindt zich in de openbare ruimte binnen de woonvelden.
- Bezorgservice: elk woonveld moet een parkeerruimte hebben specifiek voor laden en lossen van bezorgdiensten. Deze voorziening staat los van de reguliere parkeerbehoefte.
 - Laadinfrastructuur: gezien de omvang van de ontwikkeling zal er sprake zijn van behoefte aan laadinfrastructuur. Een aantal mensen zal op eigen terrein opladen. Daarnaast gelden de eisen uit het Bouwbesluit.

Parkeerbehoefte

Om de uitvoerbaarheid van het plan in beeld te brengen, is de parkeerbehoefte van Noordoevers bepaald. Daarbij is uitgegaan van de woningaantallen die zijn opgenomen op de randvoorwaardenkaart en die zijn overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Omdat het plan opgedeeld is in drie zones met verschillende woningtypes (het Werfkwartier, de Getijdengaard en de Pier) is de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van deze drie zones. De berekening berust op de parkeernormen zoals genoemd in het CROW door het ASVV. De berekening is als bijlage 4 opgenomen. Hieronder is de parkeerbehoefte weergegeven.

Het Werfkwartier

In het Werfkwartier worden 110 woningen gerealiseerd, waarvan 66 grondgebonden woningen en 44 appartementen. De totale parkeerbehoefte zoals in de parkeernormenberekening is te zien is voor het Werfkwartier 157 parkeerplaatsen. Van deze parkeerplaatsen worden minimaal 110 parkeerplaatsen op eigen terrein of in een parkeerdek gesitueerd. De overige parkeerplaatsen moeten goed toegankelijk zijn voor bezoekers.

De Getijdengaard

De Getijdengaard bestaat uit drie woonvelden. Deze woonvelden hebben eenzelfde woningtypologie. Het gaat hier in totaal over 120 grondgebonden woningen die een totale parkeerbehoefte hebben van 168 parkeerplaatsen. Ook hier geldt dat elke woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein moet hebben. De overige parkeerplaatsen zijn bestemd voor bezoekers en moeten daarom goed toegankelijk zijn. In de parkeernormenberekening is een onderverdeling te vinden per woonveld.

De Pier

De Pier bestaat uit grondgebonden woningen en gestapelde woningen, voor een deel in een hoogteaccent met een bouwhoogte van maximaal 60 meter. Gelet op het beeld dat hier wordt beoogd, is het van belang dat de volledige parkeerbehoefte uit het zicht is. Er is voorzien in 57 grondgebonden woningen en 118 appartementen. De totale parkeerbehoefte is 250 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er 52 voor bezoekers, die daarmee dus goed toegankelijk moeten zijn.

6.3.3 Conclusie

In het stedenbouwkundig plan voor Noordoevers 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 Niet-gesprongen explosieven

6.4.1 Kader

Als er conventionele explosieven (CE) in de bodem zijn achtergebleven is dat een risico voor betrokken personeel in de uitvoeringsfase (Arbo-veiligheid). Daarnaast kan een risico ontstaan in het kader van de openbare orde en publieke veiligheid. Bij het bepalen van risico's die ontstaan door het uitvoeren van werkzaamheden in een gebied waar mogelijk CE zijn achtergebleven, wordt daarom gesproken van een gecombineerde verantwoordelijkheid in het kader van de 'openbare orde en publieke veiligheid' en 'Arbo-veiligheid'.

6.4.2 Toetsing

Door T&A Survey is een vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van conventionele explosieven voor het gehele grondgebied van de gemeente Zwijndrecht (*Vooronderzoek Conventionele Explosieven Grondgebied gemeente Zwijndrecht, T&A Survey, 25 september 2020*). De onderzoeksrapportage is als bijlage 5 opgenomen. Het vooronderzoek had tot doel om te beoordelen of er indicaties zijn dat er binnen het onderzoeksgebied explosieven aanwezig zijn en, zo ja, om het verdachte gebied af te bakenen.

Het onderzoeksgebied (de hele gemeente Zwijndrecht) is beschouwd als (deels) verdacht gebied. Op een bodembelastingkaart is inzichtelijk gemaakt welke delen van de gemeente verdacht zijn op de mogelijke aanwezigheid van explosieven (rood en roze gemarkeerd). In de rapportage is voor alle verdachte deelgebieden aangegeven tot welke diepte en voor welke soort explosieven het deelgebied verdacht is. Het plangebied van dit bestemmingsplan is op de bodembelastingkaart in zijn geheel groen weergegeven en is dus niet verdacht op het voorkomen van explosieven. Werkzaamheden kunnen hier regulier worden uitgevoerd.

6.4.3 Conclusie

Het plangebied is niet verdacht op de aanwezigheid van conventionele explosieven. Er hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

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

Het plangebied van dit bestemmingsplan is lange tijd in gebruik geweest voor bedrijfsactiviteiten. In het plangebied waren (en zijn) verschillende bedrijven gevestigd en delen van het plangebied zijn in gebruik geweest als gemeentewerf of stortplaats. Hierdoor zijn op verschillende locaties bodemverontreinigingen ontstaan. In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn verschillende bodemonderzoeken gedaan en zijn bodemsaneringen uitgevoerd. Hierna is een korte samenvatting gegeven van de verrichte bodemonderzoeken. De onderzoeksrapportages zijn als bijlage opgenomen.

Ringdijk20-26 (voormalige gemeentewerf)

De percelen Ringdijk 20-26 zijn in het verleden onder meer in gebruik geweest als betonfabriek, gemeentewerf, afvalbrengstation en stortplaats. Als gevolg van dit gebruik is de bodem verontreinigd geraakt. De verontreinigingen zijn in 2013 in beeld gebracht in een bodemonderzoek (*Witteveen en Bos, 1 november 2013, bijlage 6*). Uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van een saneringsnoodzaak. In 2015 is een bodemsanering uitgevoerd. De sanering is voor het grootste deel van het perceel uitgevoerd door het aanbrengen van een leeflaag met een dikte van 50 à 60 centimeter. Op kleine delen van het terrein is bestrating aangebracht. Van de sanering is verslag gedaan in een evaluatierapport (*Geofoxx, 25 april 2016, bijlage 7*).

Op en rond het terrein Ringdijk 20-26 is vanaf 1996 de grondwaterkwaliteit rond de voormalige stortplaats Strooppot gemonitord. In 2016 is een monitoringsrapport opgesteld (*Geofoxx, 15 september 2016, bijlage 8*). Daarin is geconcludeerd dat in geen van de monitoringspeilbuizen signaalwaarden worden overschreden. Er is dus sprake van een stabiele situatie en verdere monitoring is niet meer nodig.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ingestemd met het evaluatierapport van de sanering en met het monitoringsrapport van de grondwaterkwaliteit (*ODZHZ, 17 november 2016, bijlage 9*). Gedeputeerde Staten beschouwen de sanering daarmee als afgerond. Omdat na sanering onder de aangebrachte leeflaag en de duurzame afdeklaag sterk verontreinigde grond en grondwater op het bovengenoemde perceel zijn achtergebleven gelden voor de locatie gebruiksbeperkingen en rust er een nazorgverplichting op de saneerder. De nazorgverplichting houdt het volgende in:

- Werkzaamheden op de locatie mogen niet leiden tot aantasting van de isolerende maatregelen (de leeflaag, inclusief signaleringsdoek en de duurzame afdeklaag).
- Indien aantasting van de isolerende maatregelen 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.
- Voorgenomen onttrekkingen of andere mogelijke beïnvloedingen van het grondwater dienen schriftelijk gemeld te worden bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

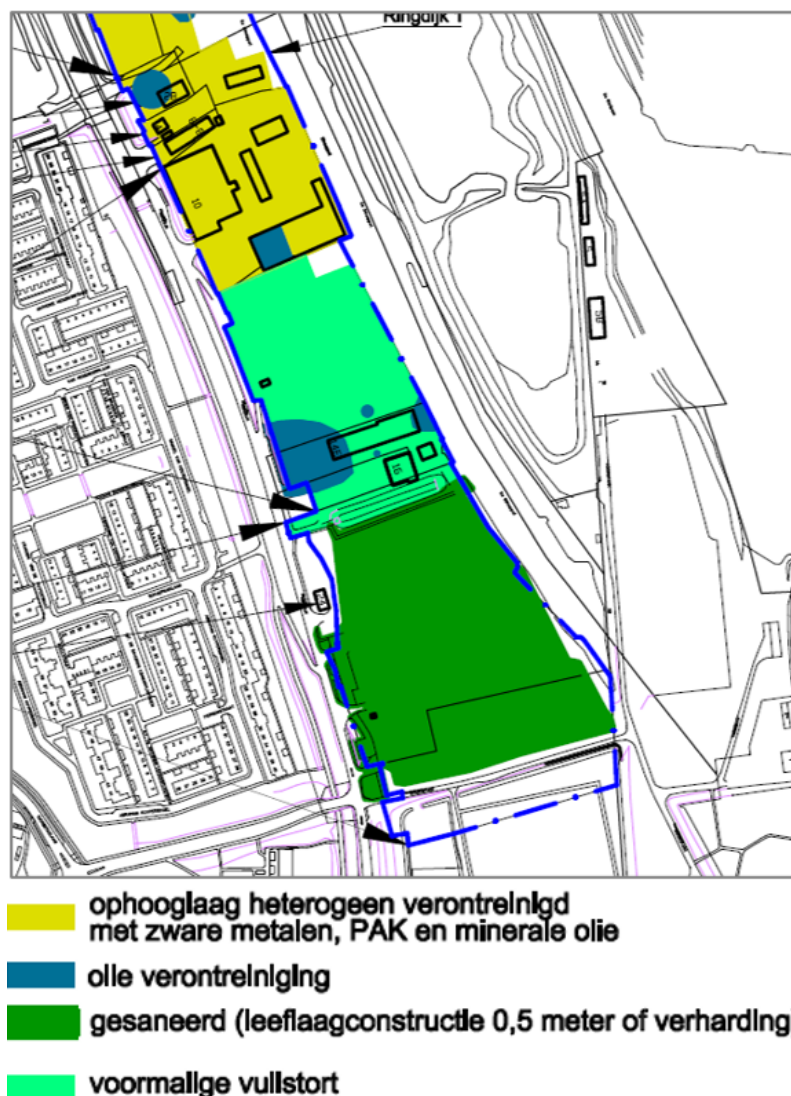
Ringdijk1 (voormalige scheepswerf)

In 2013 heeft bodemonderzoek plaatsgevonden op de percelen Veersedijk 301 in Hendrik-Ido-Ambacht en Ringdijk 1 in Zwijndrecht (*Witteveen en Bos, 23 december 2013, bijlage 10*). Op deze gronden was voorheen een scheepswerf gevestigd. In het onderzoek is geconcludeerd dat op de locatie een sterk verontreinigde ophooglaag aanwezig is. De grond is verontreinigd met zware metalen, PAK en plaatselijk minerale olie. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd is een saneringsplan op te stellen.

Overzicht verontreinigingen en saneringen (2017)

In 2017 is een kaart opgesteld met de verontreinigingen en saneringen zoals die op dat

moment bekend waren in het ontwikkelgebied Noordoevers (zowel in Hendrik-Ido-Ambacht als in Zwijndrecht). De kaart geeft een overzicht van de situatie met betrekking tot de bodemkwaliteit van de gronden.



Overzicht verontreinigingen en saneringen d.d. 10-10-2017 (Tritium advies)

Op de kaart is zichtbaar dat zich in het plangebied verschillende bodemverontreinigingen bevinden. Het zuidelijk deel van het plangebied (de voormalige gemeentewerf) is in 2015 gesaneerd, waarbij een leeflaag met een dikte van 0,5 meter dan wel een klinkerverharding is aangebracht. Om woningbouw in het plangebied mogelijk te maken, moeten nog verschillende maatregelen worden getroffen. Sommige bodemverontreinigingen moeten - al dan niet na sloop van de bestaande bebouwing - worden gesaneerd. Er zijn vanuit de grondexploitatie middelen beschikbaar om, waar nodig, gronden te saneren zodat woningbouw mogelijk is.

6.5.3 Conclusie

De grond binnen het plangebied is op verschillende locaties verontreinigd. Een deel van de verontreinigingen is reeds gesaneerd, op andere plekken moet nog sanering plaatsvinden. Op gronden waar al sanering heeft plaatsgevonden moet rekening worden gehouden met de beperkingen die daaruit voortvloeien. De leeflaag op het terrein van de voormalige gemeentewerf mag bijvoorbeeld niet worden aangetast. Op dit moment wordt in overleg met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid in beeld gebracht welke vervolgstappen moeten worden doorlopen om de gronden in Noordoevers geschikt te maken voor woningbouw. Het is onder meer nodig om de leeflaag op de voormalige gemeentewerf op te hogen. Hiervoor zijn middelen beschikbaar. Het bestemmingsplan is dan ook uitvoerbaar uit het oogpunt van bodemkwaliteit.

Op grond van het Bouwbesluit moet bij een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen worden aangetoond dat de bodemkwaliteit (al dan niet na sanering) geschikt is voor de bouw van het beoogde bouwwerk. Daarmee is geborgd dat de bodemkwaliteit ten tijde van de bouw van woningen voldoet aan de daarvoor geldende criteria. In dit bestemmingsplan hoeft daarom geen specifieke regeling te worden opgenomen.

6.6 Archeologie

6.6.1 Kader

Het Verdrag van Malta is erop 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:

- **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 weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.
- **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.
- **De 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 in 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. Sinds 1 juli 2016 is de voorgaande wetgeving vervangen door de Erfgoedwet 2016. Deze wet sluit aan op het hiervoor geschetste beeld.

6.6.2

Toetsing

Antea Group heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (*Bureauonderzoek Noordoevers Zwijndrecht, Antea Group, 5 juni 2023*). De onderzoeksrapportage is als bijlage 11 opgenomen. Het doel van een archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Een gespecificeerde verwachting gaat in op de mogelijke aanwezigheid, het karakter, de omvang, de datering en de eventuele (mate van) verstoring van archeologische waarden binnen het plangebied.

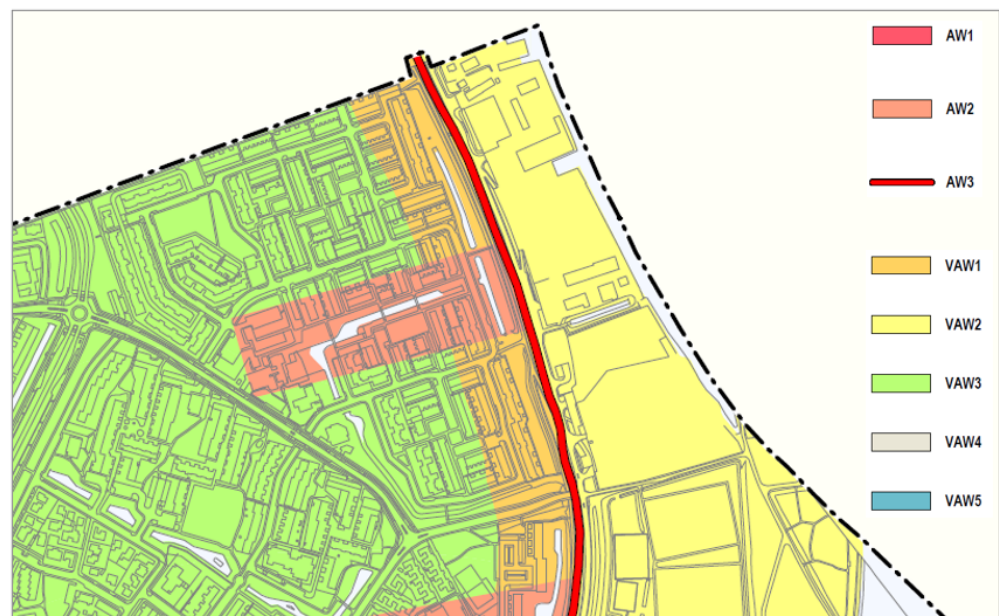
Het onderzoek toont aan dat er in het plangebied archeologische vindplaatsen kunnen voorkomen, te weten ijzertijd-vindplaatsen in het Hollandveen en (late) middeleeuwse vindplaatsen in de bovengelige klei. De archeologische resten zouden goed bewaard kunnen zijn door de aanwezigheid van het antropogene dek van ongeveer een meter dik dat in de jaren '70 van de vorige eeuw is aangebracht. Het is echter ook niet uit te sluiten dat het antropogene dek eventuele vindplaatsen juist verstoord heeft. Er is in het onderzoeksgebied weinig gravend onderzoek gedaan, waardoor er geen eenduidig beeld is van de archeologische verwachting. De vondstmelding van een Paffrath scherf en een gespitst paaltje op 200 meter van het plangebied doen vermoeden er mogelijk archeologische resten aanwezig kunnen zijn, mits niet verstoord.

Om vast te stellen of eventuele archeologische resten aanwezig zijn in het plangebied is geadviseerd een verkennend booronderzoek uit te voeren in het plangebied. Deze boringen zouden gezet moeten worden tot in het veen (maximaal 3 meter onder maaiveld) om zo te kunnen bepalen hoe intact de bodem is en of er eventuele archeologische indicatoren aanwezig zijn.

6.6.3

Conclusie

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Nader onderzoek is nodig. In het bestemmingsplan zijn daarom - overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid - dubbelbestemmingen opgenomen om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Op basis van de dubbelbestemmingen dient bij werkzaamheden rekening te worden gehouden met de archeologische waarden. Als gevolg daarvan kan een nader archeologisch onderzoek nodig zijn en kunnen er voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden

verbonden. Dit is afhankelijk van de locatie, het type werkzaamheden, de diepte van de werkzaamheden en de oppervlakte van de verstoring. Het gaat per dubbelbestemming om de volgende diepten en oppervlakten:

- Waarde - Archeologie 2: archeologisch onderzoek is nodig bij graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter en groter dan 500 m²;
- Waarde - Archeologie 5: archeologisch onderzoek is nodig in het geval van coupures/dijkdoorsnijdingen.

Bestaande bouwwerken kunnen worden vervangen, vernieuwd of veranderd, als de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.7 Cultuurhistorie

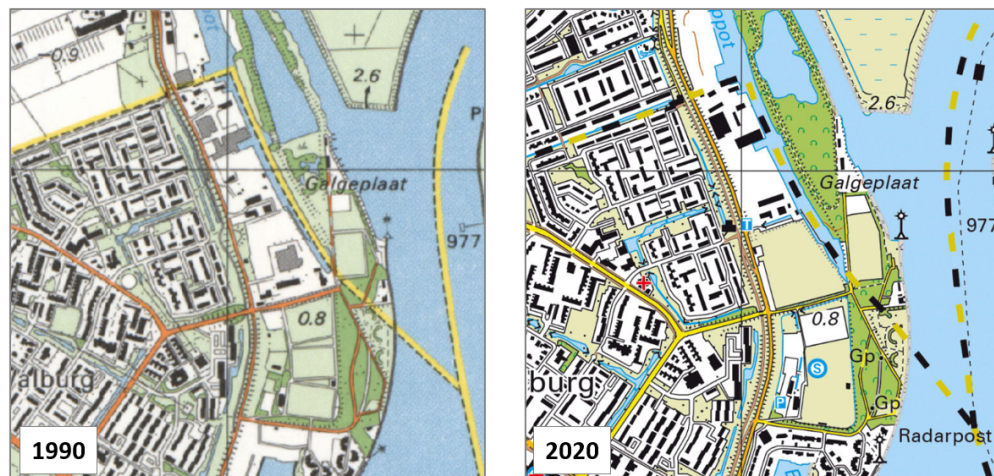
6.7.1 Kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden ingegaan op de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

6.7.2 Toetsing

Het plangebied is volgens historische topografische kaarten vanaf het begin van de 19e eeuw in gebruik geweest als landbouwgebied. Het plangebied was onderdeel van de buitendijks gelegen Noordpolder en was daardoor altijd kwetsbaar voor overstromingen. Aan het begin van de 20e eeuw bestond het plangebied uit grasland. De Strooppot stond op dat moment nog aan weerszijden in open verbinding met de rivier (de Rietbaan en de Noord) en de Galgeplaat was een eiland. Vanaf halverwege de 20e eeuw hebben stedelijke ontwikkelingen plaatsgevonden in en rond het plangebied. In het plangebied werd bedrijfsbebouwing gerealiseerd en ten zuiden van het plangebied en op de Galgeplaat - die inmiddels door afsluiting van de Strooppot was verbonden met de Noordpolder - werden sportvelden aangelegd. In de huidige situatie is het plangebied een mix van bedrijfspercelen en braakliggende gronden.





Topografische kaarten Noordoevers en omgeving circa 1900, 1960, 1990 en 2020 (topotijdreis)

De cultuurhistorische atlas 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 atlas is onderzocht welke historische en landschappelijke waarden aanwezig zijn in het plangebied en in de omgeving van het plangebied. Binnen het plangebied zijn op de cultuurhistorische atlas geen cultuurhistorische waarden aangeduid, met uitzondering van de Ringdijk. De Ringdijk is een rivierdijk van voor 1945. De dijk is als verstoord aangeduid als gevolg van profielwijzigingen (Deltawerken, dijkverbeteringen) en is aangemerkt als historisch landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde.

De Noord (buiten het plangebied) is aangeduid als onderdeel van het riviersysteem en heeft een hoge landschappelijke waarde. De Noord en de oevers aan weerszijden van de rivier zijn blijkens de cultuurhistorische atlas onderdeel van de 'Waterdriehoek', die wordt gevormd door UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk, de Biesbosch en de Drechtsteden. De grote rivieren verbinden deze drie iconen. In dit gebied komen de Zuid-Hollandse verhalen van het water samen: van overstromingen en inpolderingen, molens en gemalen, scheepsbouwers en baggeraars, met het water als levensader voor de handel en welvaart.

6.7.3

Conclusie

Bij de ontwikkeling van Noordoevers wordt het tracé van de Ringdijk niet gewijzigd: de (redelijk hoge) waarde van de dijk als historisch landschappelijke lijn wordt dus niet aangetast. Verder zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig die worden geschaad. Bij de planontwikkeling van Noordoevers is veel aandacht voor de ligging aan de oever. Er worden in Noordoevers zichtrelaties gelegd tussen Ringdijk en Strooppot en de rivieroever wordt bereikbaar gemaakt. In combinatie met de beoogde ontwikkeling van een getijdenpark rond de Galgeplaat wordt de ligging in het rivierenlandschap aangegrepen als inspiratie voor deze nieuwe woningbouwontwikkeling. Er wordt een relatie gelegd met de rivier, die cultuurhistorisch gezien van groot belang is geweest voor de ontwikkeling van de Drechtsteden. Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

6.8 Externe veiligheid

6.8.1 Kader

Bij externe veiligheid worden de risico's, die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen beschreven. Het juridisch kader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin staan de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) centraal.

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 (die 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.

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, waaronder de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

6.8.2 Toetsing

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft een advies uitgebracht over omgevingsveiligheid in het kader van de ontwikkeling van Noordoever (Advies *omgevingsveiligheid Noordoever Zwijndrecht, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 29 maart 2023*). De onderzoeksrapportage is als bijlage 12 opgenomen.

Resultaten

In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

1. Een deel van de locatie grenst direct aan de Noord en ligt binnen de vrijwaringszone van deze rivier. Deze zone bedraagt op het grootste gedeelte 50 meter. Deze zone dient vrij te blijven van bebouwing of begroeiing die de navigatie van de scheepvaart (radar of zicht) kan verstoren. Het betreft de gronden aan de oostzijde van de Strooppot, waar

- inrichting van een getijdenpark is beoogd. Het plangebied van dit bestemmingsplan liggen ruim buiten deze vrijwaringszone.
2. Slechts een klein gedeelte van het gebied waar woningbouw is voorzien ligt binnen de 200 meter-zone van de Noord. Hiervoor is geen volledige verantwoording van het groepsrisico nodig. Er vinden namelijk geen LT2-transporten plaats over deze rivier. Bovendien is de personendichtheid in het plangebied kleiner dan 500 personen per hectare.
 3. Het plangebied ligt volledig binnen het invloedsgebied van de Noord. Dit invloedsgebied wordt bepaald door het vervoer van toxische stoffen (LT1 en GT3), waarvoor de 1%-letaliteitsafstanden 600 meter respectievelijk 1.070 meter bedragen. Daarnaast ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van twee spoorroutes vanwege het transport van toxische stoffen (B3 en D4). Het groepsrisico dient beperkt verantwoord te worden voor bovengenoemde transportroutes (zie punt 4);
 4. Het advies van de veiligheidsregio (VRZHZ) dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

6.8.3 Conclusie

Uit het onderzoek naar omgevingsveiligheid blijkt dat het plangebied niet binnen de PR 10^{-6} /jaar-contour van risicovolle inrichtingen of transportroutes/buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt. Het plaatsgebonden risico levert dus geen beperkingen op voor woningbouw in het plangebied.

Vanwege de ligging van het plangebied in het invloedsgebied van de Noord en van twee spoorroutes is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Als bijlage bij het onderzoek van de omgevingsdienst is een standaardadvies voor deze verantwoording opgenomen. De veiligheidsregio adviseert om gebouwen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie, conform artikel 4.124, vierde lid van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het Bbl treedt op 1 januari 2024 in werking en is dan van toepassing op de bouw van nieuwe woningen. In dit bestemmingsplan hoeft daarom geen specifieke regeling te worden opgenomen.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet worden voldaan aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

6.9 Water

6.9.1 Kader

Water is een belangrijk aspect bij nieuwe ontwikkelingen. In ieder bestemmingsplan moet een waterparagraaf worden opgenomen, waarin is omschreven hoe wordt omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen. Om wateroverlast te voorkomen moeten toenames van verhard oppervlak worden gecompenseerd door het realiseren van voldoende waterberging. Daarnaast moet voorzien worden in een robuust watersysteem: een watersysteem dat rekening houdt met de omvang (en toename) van de hoeveelheid hemelwater en dat duurzaam omgaat met afvalwater.

6.9.2

Toetsing

Voor Noordoevers is een waterparagraaf opgesteld (*Waterparagraaf OP Noordoevers Zwijndrecht, Antea Group, 10 november 2023*). De rapportage is als bijlage 13 opgenomen. In de waterparagraaf is de watertoets uitgewerkt. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. In de waterparagraaf is de huidige situatie in het plangebied in beeld gebracht, zijn het beleid en de uitgangspunten geïnventariseerd en is aangegeven hoe in de toekomstige situatie met water wordt omgegaan.

Huidige situatie

Maaiveldhoogte en bodem

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert tussen NAP +1,0 m tot NAP +4,9 m. In het noordelijke deel zijn een aantal laagtes aanwezig. Het zuidelijke deel is het hoogst gelegen. De ondergrond ter plaatse van het plangebied bestaat tot circa NAP -13 m uit een holocene deklaag. De holocene deklaag bestaat uit afwisselende lagen van zand en klei, deze laag heeft dus wisselende doorlatendheden. Onder de holocene deklaag ligt een zandige eenheid tot een diepte van ca. NAP -23 m, deze laag heeft een doorlatendheid van 50 tot 100 m/d. Daaronder ligt een dunne zandige eenheid (circa 10 cm) met een doorlatendheid van 5 tot 10 m/d. Vervolgens is een slecht doorlatende laag aanwezig tot een diepte van ca. NAP -38 m, deze laag heeft een weerstand van 500 tot 5000 dagen.

Op DINOloket zijn twee grondboringen binnen het plangebied te vinden, beide in het zuidelijke deel. Volgens deze boringen bestaat de ondergrond voornamelijk uit zand tot een diepte van circa NAP -15 m. In beide grondboringen zijn kleilagen te zien op verschillende dieptes, deze kleilagen variëren in dikte tussen 0,35 m en 1,60 m. Langs de westelijke rand van het plangebied zijn vijf sonderingen aanwezig in DINOloket. Ook in deze sonderingen zijn afwisselend zand-, klei- en leemlagen te zien, met af en toe een veenlaag.

Grondwater

Op basis van peilbuisdata is de grondwaterstand in het plangebied bepaald. Eén peilbuis bevindt zich binnen het plangebied. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van deze peilbuis bedraagt 2,09 m-mv. De gemiddelde grondwaterstand (GG) bedraagt 2,41 m-mv en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt 2,64 m-mv. Vanwege de buitendijkse ligging van het plangebied worden de grondwaterstanden sterk beïnvloed door het oppervlaktewater. Via het regionale MORIA model kan de GHG in het plangebied worden bepaald tussen 1,4 en 6 m-mv, en de GLG tussen 1,8 en 6 m-mv.

Oppervlaktewater

De legger van waterschap Hollandse Delta is geraadpleegd voor de watergangen en kunstwerken in en nabij het plangebied. In het plangebied is een watergang in beheer van het waterschap aanwezig. Nabij het plangebied zijn watergangen in beheer van zowel de gemeente als het waterschap aanwezig. In het plangebied zijn een duiker en een hevel aanwezig, in beheer van respectievelijk de gemeente en het waterschap.

Waterkeringen

Noordoevers ligt buitendijks. Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen de beschermingszone van een primaire waterkering. Het plangebied en de geplande werkzaamheden liggen deels binnen het waterstaatswerk en de beschermingszone (keurzone) van de primaire waterkering.

Rijkswaterstaatswerken

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied langs het waterlichaam de Noord, dat op de legger van Rijkswaterstaat is aangeduid als 'vrijstelling vergunningplicht gebruik waterstaatswerken'.

Overstromingen

Het plangebied ligt buitendijks, derhalve is het risico voor overstromingen groot, afhankelijk van de hoogteligging van het maaiveld.

Riolering

Er is niet bekend of er reeds riolering aanwezig is in het plangebied. Er is momenteel industrie aanwezig binnen het plangebied, het is aannemelijk dat er een vorm van riolering aanwezig is.

Natuur

Ten oosten van het plangebied liggen gronden die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Binnen het plangebied komt geen NNN voor.

Beleid en uitgangspunten

In de watertoets zijn het beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, Waterschap Hollandse Delta en de gemeente Zwijndrecht in beeld gebracht. Gezien de buitendijkse ligging is vanuit het waterschap geen wateropgave van toepassing. In verband met de ligging binnen de zonering van een primaire waterkering heeft wel afstemming met het waterschap plaatsgevonden over de bouwmogelijkheden in de nabijheid van de dijk.

Toekomstige situatie

Wateropgave

Ruimtelijke plannen waarbij het verhard oppervlak uitbreidt, hebben tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Het oppervlaktewatersysteem wordt hierdoor zwaarder belast, met mogelijk wateroverlast als gevolg. Om de waterhuishouding niet te verslechteren in binnendijks gelegen gebieden dient ter compensatie voor de aanleg van nieuwe verhardingen een compensatieberging van minimaal 10% van de toename te worden aangelegd. Voor de benodigde watercompensatie in Noordoevers is afstemming geweest met het waterschap Hollandse Delta. Het waterschap heeft aangegeven geen eisen te stellen voor het plangebied, aangezien het plangebied buitendijks ligt. Vanuit de gemeente geldt het beleid dat hemelwater, daar waar mogelijk, direct in de bodem of het oppervlaktewater gebracht wordt. Verder dient oppervlaktewater binnen 100 meter beschikbaar zijn. Aan dit laatste wordt niet overal binnen het plangebied voldaan, sommige delen van de bebouwing liggen tussen de 100 m en 200 m afstand van oppervlaktewater.

Waterberging

Het is onbekend of in het plangebied niet-geheide gebouwen staan. Daarom wordt uitgegaan van een bui van 47 mm/u. Het verhard oppervlak binnen Noordoevers is voor de toekomstige situatie ingeschat op circa 61.000 m². De benodigde waterberging bedraagt zodoende $61.000 * 0,47 = 28.670 \text{ m}^3$. Deze waterberging kan gerealiseerd worden in bergingsvoorzieningen in het onverharde deel van het plangebied. Het onverharde deel van de woningbouwlocatie is ingeschat op circa 24.100 m². Hier is voldoende ruimte om bergingsmaatregelen te treffen.

Oppervlaktewater

Beheer van de watergang en kunstwerken in het plangebied dient mogelijk te blijven in de toekomstige situatie. De waterlichamen Strooppot en Noord gaan mogelijk op termijn verbonden worden. Nader onderzoek (rivierkundige analyse) naar de betreffende werkzaamheden en de effecten van de nieuwe waterverbinding vindt plaats in de planvorming voor die doortrekking.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt volgens de legger van Waterschap Hollandse Delta in het waterstaatswerk en in de beschermingszone van een primaire waterkering. De activiteiten binnen het waterstaatswerk en de beschermingszone van een waterkering zijn

vergunningplicht bij het waterschap. Voor de realisatie van het gebied Noordoevers gelden de volgende uitgangspunten:

- het bouwwerk wordt aangelegd buiten het leggerprofiel waarbij rekening wordt gehouden met zettingen gedurende de levensduur van het bouwwerk en waarbij het binnentalud van het leggerprofiel denkbeeldig wordt doorgetrokken tot onder het maaiveld;
- het bouwwerk kan in goede staat worden onderhouden zodat het geen negatieve invloed heeft op het waterkerend vermogen van de waterkering;
- het bouwwerk wordt zo aangelegd dat geen holle ruimtes in de waterkering ontstaan tijdens de aanleg en in de toekomst;
- het bouwwerk is bestand tegen een extra zijwaartse of opwaartse druk van mogelijke toekomstige grondophogingen;
- de bebouwing wordt aangelegd 14 meter vanaf de buitenkruinlijn.

Qua buitendijkse waterveiligheid beperkt de publieke verantwoordelijkheid zich tot een goede ruimtelijke ordening en hoogwatercommunicatie. De gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid van bewoners in buitendijks gebied.

Verantwoordelijkheid

Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. Aan de polderzijde is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk.

Buitendijks worden de risico's van overstroming bepaald door de maximale waterstanden van de rivier de Noord. Om de bereikbaarheid en veiligheid van de toekomstige bewoners van de Noorderoevers te waarborgen, het is aan te raden om het huidige maaiveld op te hogen.

Riolering

Conform het beleid van de gemeente moet de vuil- en hemelwaterafvoer in de toekomstige situatie gescheiden worden afgevoerd. Hierbij moet het vuilwater naar het bestaande rioolstelsel worden geleid en het hemelwater kan naar de rivier worden afgevoerd, mits dit geen negatieve invloed heeft op de waterkwaliteit van de rivier. Hierover dient nadere afstemming met Rijkswaterstaat plaats te vinden. Er dient riolering aangelegd te worden voor de bebouwing.

Waterkwaliteit

Ten opzichte van de huidige situatie heeft de realisatie van het gebied Noordoevers weinig tot geen invloed op de waterkwaliteit. Om hemelwater dat van de daken en overige verharde oppervlakken afstroomt te mogen infiltreren/bergen, dient onder meer aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- Vereist is de toepassing van niet-uitloogbare bouwmaterialen als kunststoffen en geen zink, lood, koper of asfalt. Staal, aluminium en zink voorzien van een duurzame coating kan wel worden toegepast. Hierbij ontstaan geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBomaatregelen).
- Hemelwater van (afgekoppelde) verhardingen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Bij de communicatie met de toekomstige gebruikers van het plangebied moet duidelijk worden gewezen op de risico's van het toepassen van chemicaliën en dergelijke, en de gevolgen voor de waterkwaliteit van het niet naleven van deze regels.

6.9.3

Conclusie

In de watertoets zijn voor de realisering van Noordoevers de randvoorwaarden die volgen uit de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied en uit het beleid van Rijk, provincie, waterschap en gemeente in beeld gebracht. Voor verschillende ingrepen in het plangebied (bijvoorbeeld activiteiten in of nabij de waterkering, versnelde afvoer van hemelwater, water brengen in een oppervlaktewater van het Rijk) is een vergunning nodig, moet een melding worden gedaan of geldt een zorgplicht.

Buitendijkse ligging

Noordoevers ligt buitendijks en valt dus binnen de reikwijdte van de Beleidslijn grote rivieren. Zoals blijkt uit paragraaf 5.1.3 ligt Noordoevers op grond van de kaarten van het Waterbesluit in een gebied waar geen vergunningplicht van toepassing is. Noordoevers is van oudsher in gebruik als bedrijventerrein en is deels al bebouwd en verhard. De maaiveldhoogte in het plangebied ligt fors hoger dan het waterniveau van de Strooppot en de Noord. Het grootste deel van het plangebied ligt tussen de 2 en 5 meter boven NAP. Een toename van bebouwing en verharding in Noordoevers heeft dan ook geen gevolgen voor het stroomvoerend en waterbergend vermogen van het rivierbed. Omdat de Strooppot onderdeel is van het rivierenstelsel is hier wel de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' opgenomen. Ter plaatse van die dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor de afvoer van oppervlaktewater, sediment en ijs, voor de waterhuishouding en voor verkeer te water met daarbij behorende voorzieningen.

Open water en waterberging

Het open water binnen het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Water'. Het betreft het deel van de Strooppot dat binnen de plangrens ligt en de A-watgang die centraal in het plangebied ligt. Binnen de functie 'Woongebied - Noordoevers' is de aanleg van open water en waterbergingsvoorzieningen overal mogelijk. Het bestemmingsplan biedt dus ruime mogelijkheden om in de waterbergingsopgave te voorzien.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die garandeert dat bij het bouwen van woningen voldoende waterberging wordt gerealiseerd. De regeling schrijft voor dat, als sprake is van het bebouwen van gronden, moet worden voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 50 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak (50 mm). De norm van 50 mm is iets hoger dan waarvan in de waterparagraaf is uitgegaan. De 50 mm-norm is gebaseerd op het programma van eisen klimaatbestendig bouwen (zie paragraaf 6.15). De bergingsvoorziening moet binnen 24 tot 48 uur na een bui weer beschikbaar zijn. Het bevoegd gezag kan hiervan bij omgevingsvergunning afwijken als het realiseren van de waterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

Waterkering

In dit bestemmingsplan is geborgd dat niet te dicht op de waterkering wordt gebouwd: de woonvelden waarbinnen woningen gebouwd mogen worden liggen op minimaal 14 meter van de buitenkruinlijn van de dijk. Op de gronden ten westen van deze lijn is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen ter bescherming van de waterkering.

6.10 Ecologie

6.10.1 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, de bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. Naast bescherming vanuit de Wnb zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het Natuur Netwerk Nederland (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, provinciale verordeningen en bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

6.10.2 Toetsing

Ten behoeve van de ontwikkeling van Noordoever is een quickscan flora en fauna verricht (*Quickscan t.b.v. de herontwikkeling van het project Noordoever, NWC Advies, januari 2022*). De onderzoeksrapportage is als bijlage 14 opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ongeveer 6 kilometer afstand van de Natura 2000-gebieden 'Boezems Kinderdijk' en 'Biesbosch'. Vanwege deze afstand en de aard van de werkzaamheden worden geen significant nadelige effecten verwacht op de habitattypen en instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden als gevolg van verstoring door geluid, verstoring door licht en andere storingsfactoren. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Hierdoor is een toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN niet nodig.

Soortbescherming

Het onderzoek naar beschermde dier- en plantensoorten heeft bestaan uit een literatuuronderzoek en drie veldbezoeken. In onderstaande tabel zijn de conclusies uit de quickscan weergegeven.

Soortgroep	Effecten beschermde soorten	Verplichtingen
Vleermuizen	Mogelijke aantasting en/of vernietiging van verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied en vliegroute.	Aanvullend onderzoek.
Vogels vaste verblijfplaats - Buizerd - Sperwer	Mogelijke verstoring van verblijfplaats van de buizerd en/of sperwer.	Aanvullend onderzoek naar buizerd en sperwer.
Grondgebonden zoogdieren - Marterachtigen - Konijn	Mogelijke verstoring of vernieling van verblijfplaatsen, foerageergebied en functionele leefomgeving.	Aanvullend onderzoek naar marterachtigen. Zorgplicht voor konijn.
Aquatische fauna	Mogelijke verstoring functionele leefomgeving.	Als werkzaamheden effect hebben op watergangen deze eerst leegscheppen en aquatische fauna verplaatsen. Zorgplicht.

Rivierrombout	Mogelijke verstoring essentieel leefgebied.	Aanvullend onderzoek.
Flora	Geen.	Zorgplicht.

6.10.3 Conclusie

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat voor verschillende soortgroepen nader onderzoek nodig is voordat werkzaamheden (zoals het slopen van bebouwing, het verwijderen van beplanting en het uitvoeren van grondwerkzaamheden) kunnen worden uitgevoerd. Dit nader onderzoek loopt op dit moment. De eerste resultaten (juli 2023) laten het volgende zien:

- Vleermuizen: Er zijn nog geen verblijfplaatsen vastgesteld in het plangebied, over het algemeen is de vleermuisactiviteit in het gebied beperkt. Enkel in het bosje in het zuidoosten is redelijk wat foerageeractiviteit. Ook boven de Strooppot vindt relatief weinig foerageeractiviteit plaats.
- Buizerd en sperwer: Er zijn geen broedgevallen van roofvogels vastgesteld in het plangebied.
- Ransuil: Is niet aangetroffen in het plangebied.
- Rivierrombout: Er zijn geen uitsluiphuidjes en imago's waargenomen in het plangebied.
- Marters: in het plangebied zijn steenmarters aangetroffen. In het plangebied bevindt zich een verblijfplaats, mogelijk zelfs een voortplantingsplaats.

Het onderzoek is nog niet afgerond en de rapportage is nog niet gereed. Zodra het onderzoek is afgerond, worden de resultaten ervan opgenomen in deze toelichting.

Omdat nog niet alle benodigde natuuronderzoeken zijn afgerond, is in de regels van de bestemming 'Woongebied - Noordoever' een regeling opgenomen op grond waarvan het uitvoeren van verschillende werkzaamheden pas is toegestaan nadat (aanvullend) ecologisch onderzoek is verricht en, indien nodig, de daarvoor benodigde ontheffing van de Wet natuurbescherming is verkregen. Gelet op het groene karakter van het plan zijn er binnen het plangebied ruime mogelijkheden om, indien dat nodig is, te voorzien in ecologische maatregelen, zoals vervangende verblijfplaatsen voor beschermde diersoorten. Aangenomen mag worden dat, als een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is, deze wordt verleend.

6.11 Stikstof

6.11.1 Kader

Op grond van de Wnb dient bij iedere ontwikkeling te worden onderzocht of er sprake kan zijn van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Als Natura 2000-gebieden op grote afstand van een ontwikkeling liggen, kunnen veel effecten op voorhand worden uitgesloten. Effecten vanwege bijvoorbeeld oppervlakteverlies, versnippering en verstoring (door geluid, licht, trillingen of mechanische effecten en optische verstoring) doen zich dan niet voor. Ook in die gevallen is wel onderzoek nodig naar stikstofdepositie, omdat effecten vanwege (een toename van) stikstofemissie zich ook op grote afstand van een nieuwe ontwikkeling voor kunnen doen.

6.11.2 Toetsing

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft een stikstofonderzoek gedaan voor Noordoever (*Stikstofdepositieonderzoek woningbouwontwikkeling Noordoever Zwijndrecht, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 22 mei 2023*). De onderzoeksrapportage is als bijlage 15 opgenomen.

In het plangebied worden maximaal 405 woningen gebouwd. Natura 2000-gebied de Biesbosch ligt op circa 7 kilometer van het plangebied. Voor het realiseren van de

woningbouwontwikkeling is met AERIUS Calculator 2022 een berekening naar de stikstofdepositie gedaan voor de aanlegfase en voor de gebruiksfase.

Aanlegfase

Voor de aanlegfase is de berekening gedaan op basis van kengetallen. Rekening is gehouden met een situatie waarin de bouw in 8 jaar plaatsvindt (bouw van 50 tot 51 woningen per jaar), waarbij het gebruik van Stageklasse IV mobiele werktuigen met een 6% AdBlue verbruik wordt verondersteld. Voor de gebruiksfase is rekening gehouden met 2.665 lichte voertuigbewegingen, 5,4 middelzware bewegingen en 2,7 zware voertuigbewegingen per dag. Uitgegaan is van gasloze woningen, zonder sfeerhaarden of houtkachels. Voor het bepalen van de stikstofdepositie als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling is rekening gehouden met intern salderen met de bestaande bedrijven op de planlocatie. Daarbij is na het eerste jaar de gebruiksfase van de al gerealiseerde woningen meegenomen. De stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gedurende de 8 jaar durende aanlegfase is met intern salderen niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Voor de gebruiksfase van het plan is de stikstofdepositie bepaald voor het scenario met 405 woningen, waarvan 60% grondgebonden woningen (tussen/hoek) en 40% appartementen (middelduur en duur). De stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gedurende de gebruiksfase is met intern salderen niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

De stikstofdepositie als gevolg van het gebruik en de aanleg van 405 woningen in het plangebied zal geen nadelige effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden veroorzaken.

6.11.3 Conclusie

Uit het stikstofonderzoek blijkt dat zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Er zijn vanwege stikstof daarom geen belemmeringen voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.12 Luchtkwaliteit

6.12.1 Kader

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c. een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht; of
- d. een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen

omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeerverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

6.12.2 Toetsing

Niet in betekenende mate

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 405 woningen mogelijk. Het aantal van 1.500/3.000 woningen zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate' wordt daarmee niet overschreden. Dit bestemmingsplan draagt dus 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Hoewel dit plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt en luchtkwaliteitsonderzoek dus niet nodig is, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzicht gewenst in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Hiervoor is gebruik gemaakt van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIML) van de rijksoverheid.

Op de kaart van het CIML is voor verschillende rekenpunten langs drukke wegen inzichtelijk gemaakt hoe hoog de concentraties stikstofdioxide en fijn stof op deze plekken zijn. Binnen de gemeente Zwijndrecht is onder andere de Ringdijk opgenomen in het CIML. Uit de kaart van het CIML blijkt dat de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof ter hoogte van het plangebied niet worden overschreden: de maximale concentratie NO₂ langs de Ringdijk bedroeg in 2021 circa 21 µg/m³ en de maximale concentratie PM₁₀ bedroeg in dat jaar circa 17 µg/m³ (receptorpunt nabij de kruising met de Burgemeester Slobbelaan). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³, die zowel voor NO₂ als voor PM₁₀ geldt. In de komende jaren nemen de concentraties verder af, tot circa 18 µg/m³ NO₂ en circa 15 µg/m³ PM₁₀ in 2030. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6.12.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit in het plangebied ruimschoots aan de daarvoor geldende normen. Uit oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van Noordoevers.

6.13 Bedrijven en milieuzonering

6.13.1 Kader

Milieuzonering is het ruimtelijk scheiden van milieubelastende functies zoals bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voldoende afstand te worden gehouden tussen milieugevoelige functies en bedrijven en andere functies die hinder veroorzaken. Deze afstand is enerzijds nodig om te garanderen dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en anderzijds om bedrijven voldoende ruimte te geven om hun bedrijfsactiviteiten uit te oefenen.

Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor verschillende bedrijfstypen voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is. In de VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee

vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In de VNG-publicatie zijn de volgende richtafstanden gegeven.

Milieucategorie	Richtafstand tot rustige woonwijk of rustig buitengebied	Richtafstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel met richtafstanden uit de handreiking bedrijven en milieuzonering (2009)

6.13.2 Toetsing

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft onderzoek gedaan naar de aanwezige bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied (*Bedrijven en Milieuzonering bestemmingsplan Noordoever Zwijndrecht, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 31 oktober 2023*). De onderzoeksrapportage is als bijlage 16 opgenomen.

Omgevingstype

In het plangebied Noordoever worden 405 nieuwe woningen gebouwd. Binnen de woonwijk zijn geen andere nieuwe functies voorzien dan woningen. Aan de overzijde van de Ringdijk bevindt zich een woonwijk. De nog aanwezige bedrijven in het plangebied zullen plaatsmaken voor de nieuwe woningen. De nieuw beoogde woonwijk kan daarom gekenmerkt worden als een rustige woonwijk; de eerstelijns bebouwing aan de drukke ontsluitingswegen kan vanwege het al aanwezige wegverkeerslawaai gekenschetst worden als een gemengd gebied.

Bedrijvigheid in de omgeving

Aan de rand van het plangebied is nog enige bedrijvigheid aanwezig. Dat betreft:

- een rioolgemaal (dijkpost) langs de dijk (Ringdijk 24); de richtafstand voor een dergelijk gemaal is 30 meter ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk en 10 meter ten opzichte van woningen in een gemengd gebied.
- sportvelden ten zuiden van het plangebied en op de Galgeplaat; voor een sportveldcomplex met verlichting is een richtafstand van 50 meter voor geluid van toepassing ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk en een richtafstand van 30 meter ten opzichte van woningen in een gemengd gebied.
- in de Strooppot is een watersportvereniging gevestigd waar bootjes zijn afgemeerd; voor een jachthaven met voorzieningen geldt een richtafstand van 50 meter voor geluid ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk en een richtafstand van 30 meter ten opzichte van woningen in een gemengd gebied.

Van deze afstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer wordt aangetoond dat bij die afstand alsnog sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Noordoever is verplaatsing van de dijkpost en de watersportvereniging. Na verplaatsing is geen sprake meer van belemmeringen voor de bouw van woningen in het plangebied. De eerstelijns bebouwing in Noordoever ligt op een afstand van ruim 30 meter van het sportveld aan de zuidzijde van de weg Noordpark.

Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand voor woningen in een gemengd gebied.

In de richting van Henrik Ido Ambacht is aan de Veersedijk een aantal bedrijven aanwezig. Dit zijn bedrijven met een maximale milieucategorie 4.1. De richtafstand voor een bedrijf met milieucategorie 4.1 is 200 meter tot een woning in een rustige woonwijk. De afstand tussen de beoogde nieuwe woningen aan de Noordoevers van Zwijndrecht en de strook bedrijvigheid aan de Veersedijk is ruim meer dan 200 meter.

Ten oosten van het nieuwe woongebied, op de Galgeplaat, bevindt zich een scheepswerf die in milieucategorie 5.1 valt. Maatgevend milieuaspect voor een scheepswerf is geluid. Het betreft een scheepswerf waarop een zonering conform de Wet geluidhinder van toepassing is. Deze scheepswerf is het enige bedrijf dat is gevestigd op het voor geluid gezoneerde industrieterrein Niessen. Rondom het industrieterrein is een geluidzone vastgesteld waarmee de geluidbelasting naar de omgeving toe wordt begrensd en gereguleerd. Aan de geluidbelasting van de scheepswerf is aandacht besteed in het akoestisch onderzoek dat door de Omgevingsdienst is uitgevoerd voor het op te stellen bestemmingsplan voor Noordoevers (zie paragraaf 6.2). Hierin is geconcludeerd dat industrielawaai van deze scheepswerf geen belemmering vormt voor de bouw van nieuwe woningen in Noordoevers. Aan de richtafstanden voor de overige milieuaspecten voor de scheepswerf wordt voldaan. De feitelijke afstand van de scheepswerf tot de nieuwe woningen is meer dan 100 meter.

6.13.3 Conclusie

Als gevolg van de ontwikkeling van Noordoevers worden de activiteiten van de bedrijven die nu nog aanwezig zijn in het plangebied beëindigd. De dijkpost aan de Ringdijk en de watersportvereniging in de Strooppot worden verplaatst als gevolg van de planvorming. De bedrijven in de omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen.

6.14 Kabels en leidingen

6.14.1 Kader

In de ondergrond liggen allerlei kabels en leidingen, onder meer voor data/telecommunicatie, elektriciteit, en het vervoer van brandstof, drinkwater, rioolwater en aardgas. Sommige leidingen zijn planologisch relevant, bijvoorbeeld omdat er gevaarlijke stoffen door worden getransporteerd (onder meer brandstofleidingen en hogedruk aardgasleidingen) of omdat ze beperkingen opleggen aan de inrichting van het plangebied (onder meer grote drinkwaterleidingen, rioolpersleidingen en hoogspanningskabels).

6.14.2 Toetsing

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn.

6.14.3 Conclusie

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van Noordoevers.

6.15 Duurzaamheid

De gemeente Zwijndrecht heeft de opgave om te werken aan een goede leefomgeving, voor nu en voor de volgende generaties. Zwijndrecht moet een gemeente zijn waar iedereen fijn kan wonen, werken en verblijven. Alleen op die manier kan Zwijndrecht een toekomstbestendige gemeente zijn. 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, net als duurzaam bouwen. Hierna worden de verschillende thema's voor duurzaamheid in Noordoevers toegelicht.

Duurzaam bouwen

De regio Drechtsteden streeft naar een energieneutrale omgeving in 2050. Dit is vastgelegd in de regionale energiestrategie en in de regionale woonvisie. De regio wil dit stimuleren door de GPR-richtlijn. Ontwikkende partijen dienen daarom zorg te dragen voor de in het convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden (29 september 2011) afgesproken kwaliteitsnormen. Deze kwaliteitsnormen zijn onlangs geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen en veranderde wet- en regelgeving, zoals de BENG-norm. Als gemeente Zwijndrecht willen we vooruitlopen op deze ontwikkelingen en kiezen we voor de volgende scores als minimaal prestatieniveau:

1. energie/milieu: 8,5 (gemiddeld)
2. milieu: 6,5
3. gezondheid: 8
4. gebruikskwaliteit: 8,5
5. toekomstwaarde: 7,5

De regio Drechtsteden is licentiehouder van GPR Gebouw systeem. Bouwende partijen kunnen bij invoering van projecten in GPR gebruik maken van de licentie van de regio. De Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid geeft initiatiefnemers een gratis licentie voor dit instrument (een door de initiatiefnemer zelf in te vullen online-tool), waarmee de duurzaamheid van een gebouw wordt berekend. Initiatiefnemers kunnen zich door OZHZ laten adviseren.

Energie en warmte

Vanuit de doelstelling Zwijndrecht Energieneutraal in 2050 en het voorkomen van een extra in te vullen energieopgave wordt gestreefd naar energieneutrale nieuwbouw. Gestreefd wordt naar een duurzame warmtevoorziening en het benutten van daken voor zonnepanelen.

Infrastructuur voor warmte

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. Beide documenten vormen de leidraad voor de ontwikkeling van de warmtevoorziening.

Sinds 2018 wordt nieuwbouw niet meer aangesloten op het gasnet. De woningen in Noordoevers moeten op een duurzame manier worden verwarmd. Vanuit het energiebeleid van gemeente Zwijndrecht zijn de volgende criteria van toepassing:

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

- Direct bruikbare warmte. Voorbeelden van direct bruikbare warmte zijn restwarmte uit afvalverbranding en diepe geothermie.

- Op te waarderen warmte. Dit is duurzame warmte uit omgevingswarmte, zoals oppervlaktewater en andere vormen van aquathermie, laagtemperatuur restwarmte, ondiepe geothermie en (ventilatie)lucht.
- De laagste voorkeur gaat uit naar te maken warmte. Voorbeelden hiervan zijn groene waterstof en groen gas.

In het energiebeleid wordt een toelichting gegeven 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). In Zwijndrecht zijn er mogelijkheden voor toepassing van op te waarderen warmte. De voorkeur is om een op te waarderen warmtebron te benutten, met een rendement dat passend is met de vereiste (BENG) norm. Naast het verwarmen van de huizen is het belangrijk bij de bouw van de woningen ook aandacht te besteden aan het energieverbruik ten behoeve van de aanleg (bouwlogistiek), de beheers- en onderhoudswerkzaamheden van de systemen (transport en dergelijke) en het energieverbruik voor de bewoners.

Klimaatadaptatie

De aarde warmt op en het klimaat verandert. Het is daarom belangrijk dat we ons voorbereiden op de gevolgen van een veranderend klimaat met extremer weer, zoals extreme regenval, langdurige droogte en hoge temperaturen.

De Zwijndrechtse aanpak wordt vastgesteld in het nog op te stellen klimaatadaptatiebeleid. Het doel is om de leefbaarheid van de gebieden in Zwijndrecht te versterken vanwege de verwachte klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Daarbij gaat het om de volgende klimaatthema's: wateroverlast en overstromingen, droogte, hitte.

Voor het project Noordoevers richten we ons vooral op de thema's wateroverlast en hitte. De gemeente is aangesloten bij het door de provincie Zuid-Holland opgestelde convenant klimaatadaptief bouwen. Dit houdt in dat de richtlijnen uit het convenant van toepassing zijn op deze ontwikkeling. De provincie Zuid-Holland heeft een bouwopgave van 100.000 nieuwe woningen tot 2025. Deze grote bouwopgave biedt de kans om woningen klimaatbestendig te ontwikkelen en hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit.

Eén van de convenantafspraken is het ontwikkelen van een instrumentarium om de klimaatbestendigheid van nieuwbouw te beoordelen en te bevorderen. Dit is een complex en meerjarig traject. In het convenant is afgesproken om in afwachting van de resultaten van dit instrumentarium alvast een 'Minimaal Programma van Eisen' te ontwikkelen. Dit programma is bedoeld als voorlopige maatregel om de nieuwbouwplannen die in de komende jaren ontwikkeld worden klimaatbestendig in te richten. Het doel van het Programma van Eisen is het opstellen van praktische eisen die partijen in de provincie Zuid-Holland kunnen gebruiken om op korte termijn klimaatbestendig te ontwikkelen. Op de site van de provincie is achtergrondinformatie te vinden over de achtergronden en aanwijzingen voor het gebruik van de eisen. Het programma van eisen is hieronder samengevat:

Doel (Omgevingsvisie) Meer info: zie bijsluiter	Eis (Omgevingsplan)	Range
Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.	40-70 mm
	N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	
Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte	
	D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	20-100%
Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.	20-60%
	H2: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied verminderen.	30-80%
	H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.	
Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar.	Bo1: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.	
Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.	1-3 Soorten-categorieën
De bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen .	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.	
	V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn.	
	V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen.	
	V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	

Programma van eisen klimaatadaptatie

Biodiversiteit

Het gebied heeft een grote potentie voor biodiversiteit: de ligging aan de Noord, een rivier met enige getijwerking en de Noordoever, het Noordpark en de haven. Door meer mogelijkheden voor gevarieerd groen in het ontwerp en uitvoering mee te nemen, ontstaat een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving voor bewoners en inwoners van de stad. Enkele mogelijke kansen voor biodiversiteit worden aangestipt:

- Behoud en ontwikkeling van groenblauwe dwarslinten die een verbinding vormen met natuur in de nabije omgeving (Natuurnetwerk Nederland zoals de Sophiapolder en de Galgeplaat). Onderzoek of dwars op de Noord sloten en/ of wadi's kunnen worden aangelegd, die de dwarslijnen (oude kavelindeling) van de historische kaart volgen. Een sloot kan verbinding vormen met de bestaande watergang (verlengde haven). Door

dwarsverbindingen trekken soorten het plangebied in, wat een verrijking betekent voor biodiversiteit en een gezonde aantrekkelijke omgeving voor burgers. De provincie Zuid-Holland kan ook ondersteuning bieden bij de ontwikkeling van een groenblauwe leefomgeving en de aantrekking van iconsoorten.

- De oevers van de Noord kunnen plaatselijk worden omgevormd tot een bloem/kruidenrijke vegetatie door frezen van de dichte grasmat en dun inzaaien van een zaadmengsel inheemse lokale flora. Lokaal kan het een optie zijn om niet in te zaaien maar alleen de grond te openen. Belangrijk is communicatie hierover en een goed ecologisch maaibeheer.
- Gebruik bestaande gradiënten bij de haven voor natuurontwikkeling in combinatie met fiets- en wandelpaden. De vlakke oever kan natuurvriendelijk worden ingericht met een flauw verhang.
- De korte grasmat van de Ringdijk kan mogelijk in overleg met het waterschap worden omgevormd tot een bloemrijke en bijen/insecten vriendelijke entree van het gebied.
- Woningen met natuurinclusief ontwerp en bouw - bijvoorbeeld inbouw nesttegels voor vleermuizen, huismus of gierzwaluw - eisen te stellen aan minimaal oppervlakte groen (met positief effect op hittestress en wateroverlast) per kavel met toepassing van inheemse planten/ bomen soorten en adequaat ecologisch beheer - groene daken en/of gevels.

De gemeente heeft in 2022 een natuurwaarden- en -kansenkaart opgesteld. Hierin is per buurt te zien welke iconsoorten in het gebied aanwezig zijn en welke maatregelen getroffen kunnen worden om het leefgebied van deze soorten te verbeteren. Het gebied Noordoever is als 'Industriegebied Ringdijk' in de natuurwaarden- en -kansenkaart opgenomen. Specifiek voor de ontwikkeling van de Noordoever tot een woongebied langs de rivier, wordt geadviseerd om bij het opstellen van het ontwerp te kijken naar de kansen die voor de iconsoorten van 'rivieren en dijken' zijn genoemd. De iconsoorten die bij deze gebiedscategorie horen zijn rivierdonderpad, spindotterbloem, rivierrombout en bever.

Circulair

De gemeente Zwijndrecht hecht veel waarde aan de circulaire economie en wil het overmatig gebruik en onnodig verlies van grondstoffen en materialen voorkomen. We stimuleren daarom het circulair bouwen. We benadrukken een aantal uitgangspunten voor deze nieuwbouwlocatie, die deels ook terugkomen in de GPR:

- Het ontwerp van de woningen is flexibel, zodat de woning snel en makkelijk aanpasbaar is wanneer de bestemming en de inrichting van de ruimte verandert.
- De te gebruiken materialen, zoals beton, hout of metalen, hebben een lage milieu-impact conform de wettelijke MPG-eis en zijn zoveel mogelijk afkomstig van secundaire of biobased grondstoffen.
- Schaarse en toxische materialen en grondstoffen worden zoveel mogelijk vermeden;
- Er wordt gewerkt met een grondstoffen-/materialenpaspoort.

Het grondstoffenpaspoort haalt grondstoffen en materialen uit de anonimiteit. Hiermee worden deze grondstoffen gedurende hun levensduur geregistreerd op basis van onder andere financiële waarde, levensduur en kwaliteit. Het paspoort wordt opgesteld met zoveel mogelijk grondstoffen die recyclebaar zijn en dus opnieuw als grondstof gebruikt kunnen worden in de toekomst.

Afvalinzameling

Goede afvalscheiding draagt bij aan de doelstellingen van de circulaire economie. Daarom dient afvalinzameling integraal onderdeel van het plan te zijn. In Zwijndrecht hanteren we het recycle-tarief, waarbij de hoogte van de afvalstoffenheffing wordt bepaald door hoe vaak een huishouden restafval aanbiedt. Er dient rekening gehouden te worden met het volgende:

- 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 drankkartons) en OPK (oud papier & karton).
- Bij niet-grondgebonden woningen (appartementen) worden in de directe woonomgeving verzamelvoorzieningen voor huishoudelijk restafval, PMD, GFTE (cocons) en OPK gerealiseerd.
 - Inzameling van restafval gaat via ondergrondse verzamelcontainers, zowel bij grondgebonden woningen als niet-grondgebonden woningen.
 - Minicontainers dienen op eigen grond gestald te worden, zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte.
 - Alle woningen krijgen een adres-gebonden afvalpas, waarmee toegang verkregen kan worden op de toegewezen verzamelvoorzieningen (voor restafval, PMD, GFTE en OPK) en op het afvalbrengstation.
 - Ontwikkende partijen worden uitgedaagd 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.
 - Afvalinzamelaar HVC dient in een vroegtijdig stadium 'meegenomen' te worden in de plannen, zodat de benodigde voorzieningen voor alle woningen op de goede plek en tijdig worden gerealiseerd. HVC kan er dan ook voor zorgdragen dat de nieuwbouw bij oplevering deel uitmaakt van de inzamelroutes en dat de woningen op dat moment voorzien zijn van de benodigde afvalpassen.

6.16 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 merendeel 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, verstening 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.

Gezondheid in relatie tot Noordoevers

Uit verschillende milieu-onderzoeken, onder andere naar geluiden luchtkwaliteit, blijkt dat de nieuwe woningen in Noordoevers geen (onaanvaardbare) milieuhinder ondervinden. De geluidbelasting op de nieuwe woningen blijft binnen de wettelijke kaders en aan de normen voor luchtkwaliteit wordt ruimschoots voldaan. Het woningbouwplan zelf gaat uit van de realisering van een bijzonder woonmilieu in een groene setting. De groene dooradering van het plangebied voegt kwaliteit toe, zowel voor de nieuwe bewoners als voor bestaande bewoners van Zwijndrecht. Door de herontwikkeling van Noordoevers maken (verouderde) bedrijfskavels plaats voor woningbouw en wordt de rivier beter toegankelijk.

De randvoorwaardenkaart - die is vertaald in dit bestemmingsplan - vormt de basis voor een duurzame en bestendige gebiedsontwikkeling. De doelstellingen van het project hebben een positieve impact op de gezondheid, onder andere door:

- de ontwikkeling van een aantrekkelijk woongebied in een groene setting;
- een fijnmazige ontsluiting voor fietsers en voetgangers, waarbij het gebied beter toegankelijk wordt dan in de huidige situatie;
- het beleefbaar en toegankelijk maken van de oevers van de Strooppot, enerzijds door het openhouden van zichtlijnen vanaf de Ringdijk, anderzijds door de aanleg van wandelpaden langs de oever.

