

Bestemmingsplan

Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage

Bestemmingsplan

Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage

Projectnummer 479936.100

Revisie vastgesteld

Datum 3 december 2024

Opdrachtgever

Gemeente Zwijndrecht

Raadhuisplein 3

3331 BT Zwijndrecht

datum vrijgave
3 december 2024

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
C. Stolzenbach

vrijgave
P. Kennes



Inhoudsopgave

Samenvatting

5

vastgesteld bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage



Gemeente Zwijndrecht

Projectnummer 479936.100

Samenvatting

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

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

De **verbeelding** is de kaart die hoort bij het bestemmingsplan. Op deze kaart is aangegeven welke bestemmingen er horen bij welke locatie. Het plangebied bestaat nu voornamelijk uit de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen'. Ook kunnen er zaken als de maximale bouwhoogte op deze verbeelding staan. In de regels is geregeld wat er binnen een bestemming gedaan en gebouwd mag worden.

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

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

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

- Geluid: er wordt getoetst of de plannen niet tot geluidsoverlast leiden voor de omgeving. Daarnaast wordt er gekeken of de nieuwe woningen geen overlast krijgen van de omgeving. Bijvoorbeeld door een bedrijf of weg dat in de buurt ligt.
- Verkeer en parkeren: hier wordt bekeken of de plannen zorgen voor extra drukte op de weg en bij de parkeerplaatsen. In deze paragraaf moet worden aangetoond dat er voldaan kan worden aan de geldende parkeernormen. Daarnaast wordt er uitgelegd waarom bepaalde aanpassingen aan de weg worden gedaan.
- Bodem: op veel plekken is sprake van bodemvervuiling. Bodemvervuiling kan zorgen voor gezondheidsklachten en kan gevaarlijk zijn. Om te bekijken of er bodemvervuiling aanwezig is of dat er sprake is van andere problemen in de bodem wordt er bodemonderzoek gedaan. Hiermee wordt gekeken of de bodemkwaliteit in het plangebied geschikt is om te kunnen graven voor de nieuwe woningen en of de bodem geschikt is om op te wonen.
- Archeologie en cultuurhistorie: hier wordt gekeken of er in de bodem archeologische vondsten worden verwacht. Als er een hoge verwachting is voor archeologische vondsten moet de bodem eerst worden onderzocht voordat je kan graven. Bij cultuurhistorie wordt er gekeken of de plannen zorgen voor de versterking van waardevolle gebouwen, waardevolle gebieden en monumenten.
- Externe veiligheid: in de omgeving van Boulevard Noord en Passage is een aantal gebieden en een bedrijf waar een hoger risico is op een onveilige situatie. Zo worden er bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen over het spoor vervoerd. In een onderzoek naar externe veiligheid wordt gekeken hoe hoog het risico is dat er iets fout gaat bij gevoelige gebieden en objecten. Een voorbeeld van een gevoelig gebied is een woonwijk, een gevoelig object is bijvoorbeeld een woning.
- Water: door een ontwikkeling kan de hoeveelheid verharding groter worden. Hierdoor kan regenwater niet goed meer in de bodem zakken. Of daar sprake van is en of er dan

maatregelen getroffen moeten worden gebeurt door middel van de watertoets. Daarnaast wordt er in de watertoets ook naar andere onderdelen van water gekeken. Bijvoorbeeld of er een beschermde dijk in de buurt ligt of dat er sloten gedempt moeten worden. Dit kan allemaal invloed hebben op de kwaliteit van het water en het risico op overstroming.

- Ecologie: een ontwikkeling kan zorgen voor verstoring van het leefgebied van beschermde dier- en plantsoorten. Een ontwikkeling kan ook zorgen voor het verstoren van beschermde (natuur)gebieden. Om duidelijk te krijgen of de ontwikkeling in de het plangebied hier voor zorgt is er ecologisch onderzoek gedaan.
- Stikstof: de uitstoot van stikstof kan zorgen voor schade in beschermde natuurgebieden. Met de bouw en sloop van objecten kan er stikstof worden uitgestoten. Om duidelijk te krijgen dat er geen schadelijke effecten zijn voor de beschermde natuurgebieden wordt er onderzoek gedaan. Hier wordt met gebruik van een rekenprogramma uitgerekend of er schadelijke effecten zijn.
- Luchtkwaliteit: een slechte luchtkwaliteit kan ongezond zijn. Daarom wordt berekend of de ontwikkeling zorgt voor een slechtere luchtkwaliteit.
- Duurzaamheid: hier wordt gekeken of het plan voldoet aan de duurzaamheidsplannen van de gemeente Zwijndrecht
- Bezoning: hier wordt gekeken of de bouw van de nieuwe bebouwing zorgt voor slechtere bezoning van de bestaande woningen.
- Gezondheid: hier wordt gekeken of het plan voldoet aan de standaarden voor gezondheid.

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

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

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

Het plangebied bestaat uit twee losse gebieden, het gebied rondom winkelcentrum Boulevard Noord en het gebied rondom winkelcentrum de Passage. Deze twee gebieden, grenzend aan de Burgemeester Jansenlaan, bevinden zich in de Wijk Noord, die voornamelijk is gebouwd in de jaren '50 en '60 en bestaat uit portiekwoningen en gezinswoningen.

Boulevard Noord bestaat uit diverse detailhandel- en horecavoorzieningen op de begane grond. Op de verdiepingen bevinden zich woningen. De Passage bestaat eveneens uit detailhandel- en horecavoorzieningen alsmede woningen. In de voorgenomen ontwikkeling is de wens Boulevard Noord als winkelcentrum door te ontwikkelen en de Passage te transformeren.

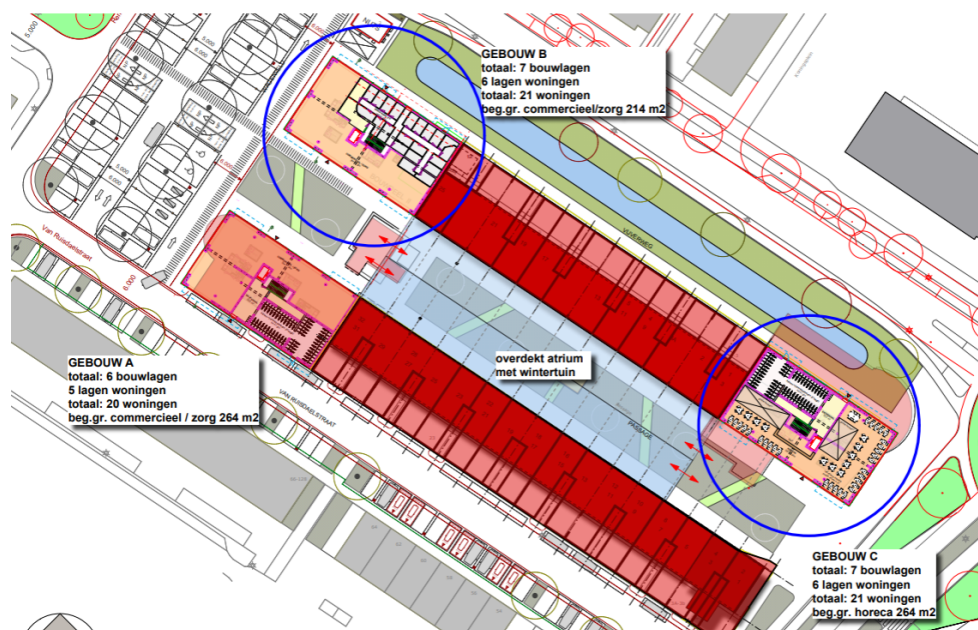
De focus voor Boulevard Noord ligt op het verbeteren van de kwaliteit en uitstraling van het winkelcentrum, inclusief de parkeervoorzieningen en de openbare ruimte. Ook is woningbouw mogelijk. Om de ontwikkeling te realiseren is het nodig om Boulevard Noord anders in te richten qua functies. Ook worden meer woningen mogelijk gemaakt, als ook een tweede supermarkt.

De focus voor de Passage ligt op de transformatie van winkelcentrum naar

dienstverlenings- en werkconcepten, hoogwaardige horeca of woningbouw. Om de ontwikkeling te realiseren is het nodig om de bestaande gebouwen (gedeeltelijk) te slopen. De ontwikkeling is verdeeld in vier delen. Het volgende wordt mogelijk gemaakt met de ontwikkeling voor de Passage:

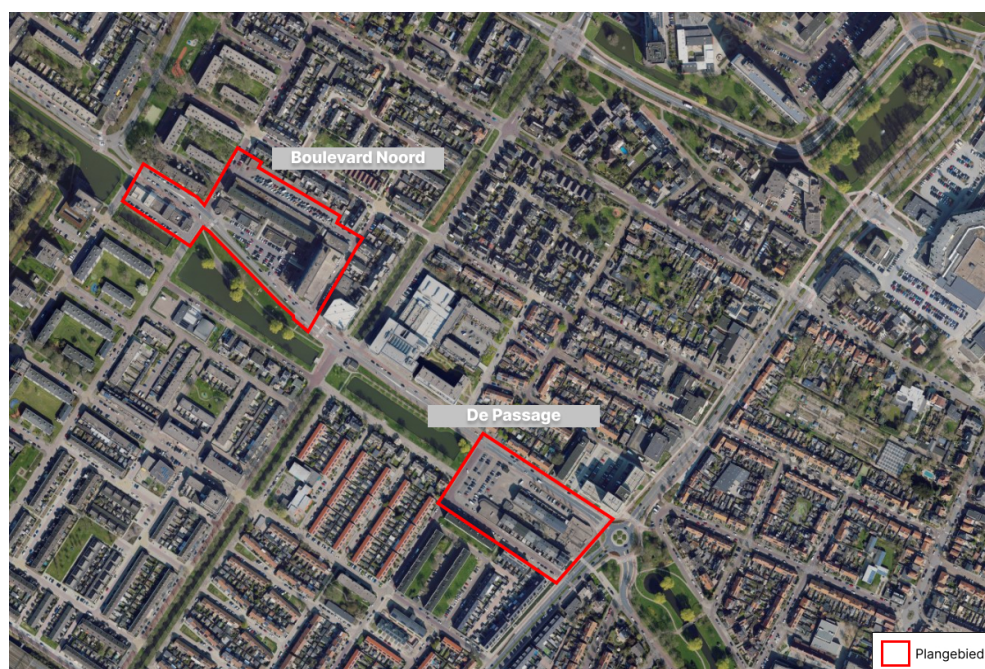
- Blok Noordoost: Een gebouw van maximaal 7 bouwlagen waar maximaal 21 woningen mogelijk gemaakt worden, met op de begane grond entreepartijen, bergingen, maatschappelijke functies, dienstverlening, kantoren en mogelijk een horecagelegenheid (horecacategorie A of B2).
- Blok Noordwest: Een gebouw van maximaal 7 bouwlagen waar maximaal 21 woningen mogelijk gemaakt worden, met op de begane grond entreepartijen, bergingen, horeca (horecacategorie B2), maatschappelijke functies, dienstverlening en kantoren
- Blok Zuidwest: Een gebouw van maximaal 6 bouwlagen waar maximaal 20 woningen mogelijk gemaakt worden, met op de begane grond entreepartijen, bergingen, maatschappelijke functies, dienstverlening en kantoren
- Middengebiet: Tussen de twee blokken is een atrium (overkapping) mogelijk wat bijdraagt aan de verblijfskwaliteit en functionele samenhang van het complex. Bestaande kiosken kunnen hierin worden geïntegreerd.

In onderstaand figuur is te zien hoe de Passage eruit komt te zien naar aanleiding van bovenstaande.



Figuur 1: Nieuwe indeling van de Passage

De ontwikkelingen zijn niet toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan voor de Boulevard Noord en Passage is het bestemmingsplan "Noord" van de gemeente Zwijndrecht. Dit plan is vastgesteld op 12 september 2017. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken moet daarom een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. In onderstaand figuur is te zien welk delen worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Deze delen vallen binnen de rode stippellijn.



Figuur 1: Het deel van de Boulevard Noord en Passage dat wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan (Gebied binnen de rode stippellijn)