

Gemeente Zwijndrecht

Ruimtelijke onderbouwing

Bouw 6 patiowoningen Mimosastraat 4 te Zwijndrecht

Januari 2021
NL.IMRO.0642.WA07Mimosastr-3001

1. Inleiding

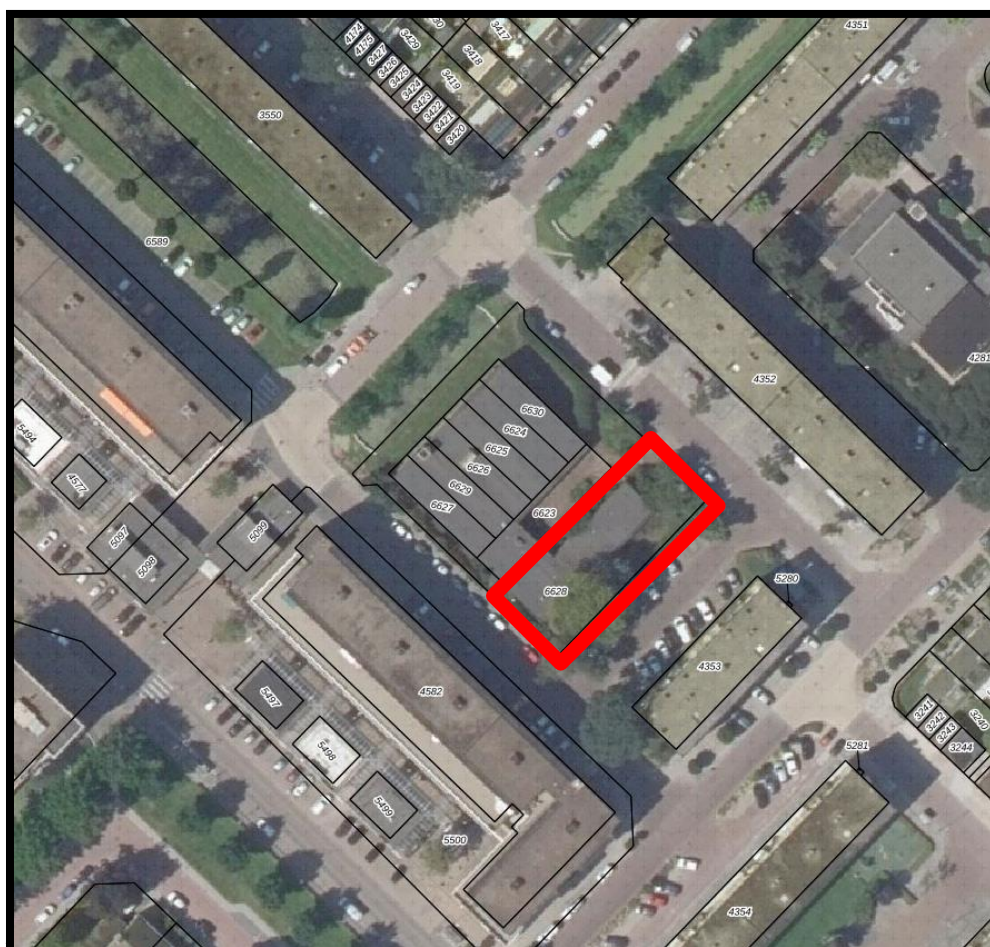
1.1 Algemeen

Op het perceel Mimosastraat 4 te Zwijndrecht staat in de bestaande situatie een gebouwencomplex dat een maatschappelijke bestemming had (Rooms Katholieke Kerk). Deze kerk is al enkele jaren niet meer in gebruik. Het gebouwencomplex bestond uit een kerkzaal met daaraan ondergeschikte ruimten. Voor de kerkzaal is inmiddels een vergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik naar zes loftwoningen. De overgebleven ondergeschikte ruimten zijn inmiddels gesloopt en de huidige eigenaar heeft het voornemen om hier zes patio-woningen te realiseren.

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kort Ambacht” is de bouw van woningen niet toegestaan. Het gemeentebestuur van de gemeente Zwijndrecht heeft echter aangegeven dat het bereid is medewerking te verlenen aan de bouw van de voorgestelde woningen. Daarom is voorliggende onderbouwing voorbereid, zodat op basis van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

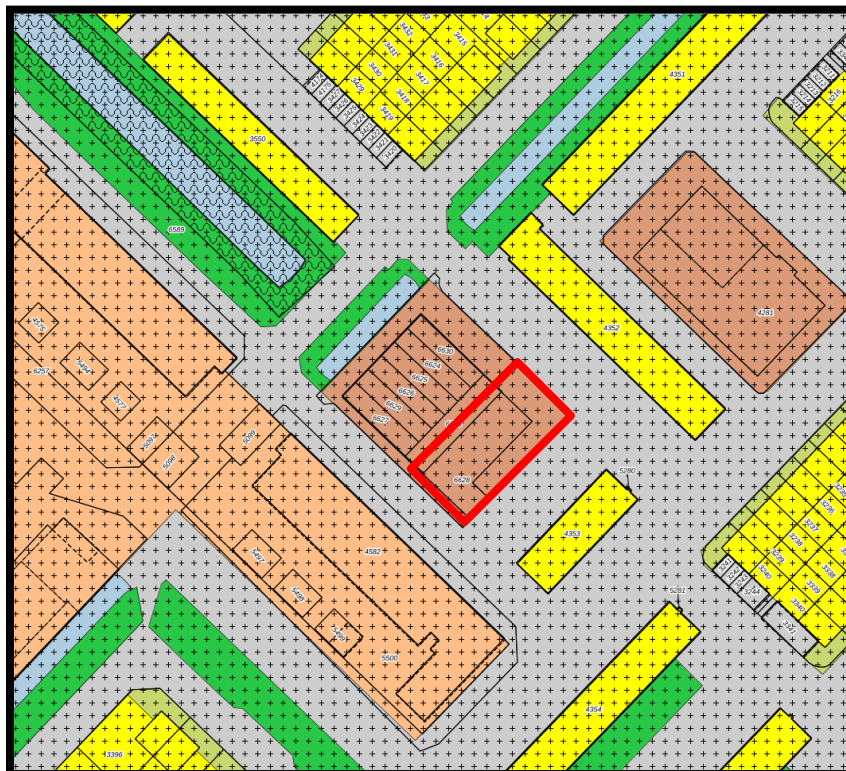
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De te bebouwen locatie ligt in een bebouwingsblok tussen de straten Mimosastraat, Montbretiastraat, Madeliefstraat en Narcisstraat. De locatie ligt binnen de bebouwde kom. Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op de ontwikkeling op het perceel kadastraal bekend bij de gemeente Zwijndrecht ZDT01, sectie D, nummer 6628. De locatie van de voorgestelde woningen is weergegeven op onderstaande afbeelding.



1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie Mimosastraat 4 ligt in het bestemmingsplan “Kort Ambacht”, zoals de raad van de gemeente Zwijndrecht dat op 26 juni 2012 heeft vastgesteld.



Uitsnede bestemmingsplan “Kort Ambacht”

De locatie heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Maatschappelijk’ met een bouwvlak. De regels bepalen dat op deze locatie alleen maatschappelijke- en nutsvoorzieningen zijn toegestaan. Patiowoningen zijn geen maatschappelijke- of nutsvoorziening. De bouw van woningen is daarom volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.

1.4 Opzet van de toelichting

Deze onderbouwing bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 behandelt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot bevat hoofdstuk 6 een overzicht van het gevoerde overleg.

2. Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

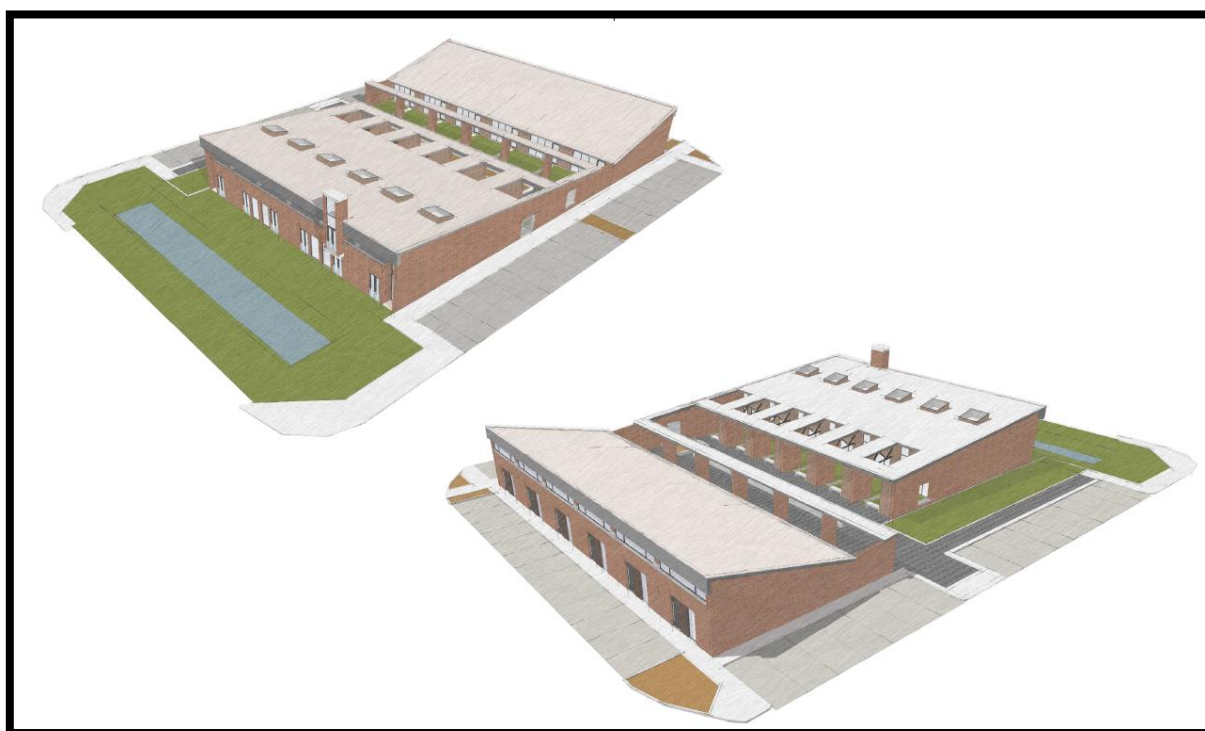
Zwijndrecht is een plaats en gemeente in het zuiden van de provincie Zuid-Holland. Zwijndrecht ligt in de Zwijndrechtse Waard (een deel van het eiland IJsselmonde) en grenst aan de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Hendrik-Ido-Ambacht. Ook grenst Zwijndrecht aan de rivieren Noord en Oude Maas. Het bekende 'Drierivierenpunt', het drukst bevaren punt in Nederland, ligt bij Zwijndrecht. De rivieren Noord en Oude Maas en Beneden-Merwede kom hier samen.

2.2 Beschrijving planlocatie

De locatie is direct aan de weg gelegen. De locatie is te bereiken via de Mimosastraat, de Montbretiastraat en de Madeliefstraat. De locatie is omgeven door een grote bebouwingsdichtheid. Ten westen van de locatie is een wijkwinkelcentrum gelegen. Het kavel Mimosastraat 4 kent meerdere kadastrale percelen. De locatie waar het in deze toelichting om gaat is kadastraal bekend als gemeente Zwijndrecht ZDT01, sectie D, nummer 6628. De locatie heeft een grootte van circa 720 m², die een volledig maatschappelijke bestemming heeft.

2.3 Beoogde situatie

Voor de locatie Mimosastraat 4 wordt een ontwikkeling beoogd waarbij er 6 nieuwbouw patiwoningen op het perceel worden toegevoegd. De beoogde situatie is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Beoogde situatie



Beoogde situatie

In de bestaande situatie wordt het gebouwencomplex gekenmerkt door een u-structuur. Met de beoogde nieuwbouw van woningen blijft deze structuur behouden. De nu aangevraagde nieuwe woningen worden op dezelfde plaats gesitueerd als in de bestaande bebouwing. Ook de architectuur van de nieuwe woningen sluit aan bij het bestaande kerkgebouw. De daken van de nieuwe woningen hebben dezelfde verschijningsvorm als het dak van het kerkgebouw, maar vormen door de gespiegelde dakhelling een tegenbeweging ten opzichte van de dakhelling van het kerkgebouw.

Het realiseren van de geplande woningen voegt zich in stedenbouwkundig opzicht goed in dit bebouwingsblok en de omliggende bebouwing. De bouw van woningen vormt een logische invulling van de daar beschikbare ruimte.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen bouw van de woningen op het perceel Mimosastraat 4 te Zwijndrecht is niet in strijd met Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is per 1 april 2019 in werking getreden.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven ze richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Omgevingsvisie

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. De voorkeur gaat uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling moet binnen de bestaande gebiedsidentiteit passen, geen wijziging voorzien op structuurniveau, bij de aard en schaal van het gebied passen en moet voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), dan wordt de ontwikkeling uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - o Een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - o Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), dan wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - o een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - o het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Lid 3 maakt duidelijk wat aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn, namelijk:

- a. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - o duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - o wegnemen van verharding;
 - o toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - o andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
- c. in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

De beoogde ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking is aansluiting gezocht bij het ontwerp van het te transformeren kerkgebouw.

Ook voorziet de beoogde ontwikkeling geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Aanvullende maatregelen zijn in dit geval niet noodzakelijk.

Volgens artikel 6.10 van de Omgevingsverordening wordt aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling de voorwaarde gesteld dat verantwoording moet worden afgelegd over de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit paragraaf 4.13 van deze onderbouwing blijkt dat de Ladder voor duurzame verstedelijk in dit geval niet van toepassing is.

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2020: De ondernemend tuinstad

Zwijndrecht kiest in de Structuurvisie 2020 voor ruimtelijke kwaliteit, voor haar rol in het netwerk van de regio en voor versterking van haar eigen identiteit. Dit zijn kort samengevat de belangrijkste lijnen in de structuurvisie.

Zwijndrecht heeft geen mogelijkheden tot uitbreiding meer en de nadruk komt hierdoor steeds mee te liggen op binnenstedelijke herstructurering. De opgaven voor Zwijndrecht om haar leefkwaliteit ook op de lange termijn op peil te houden zijn onder te verdelen in vier clusters: De opwaardering van het groen, de verdere versterking van het waterfront, de verkeersbereikbaarheid en de verblijfswaarde als woon-, werk- en recreatiegebied.

De opgaven in Zwijndrecht zijn onderdeel van bredere ontwikkelingen. De mobiliteit van burgers en bedrijven vergroot de actieradius en verruimt de vestigingskeuzen. Tegelijkertijd wil Zwijndrecht het vestigingsklimaat verbeteren door een beter afgewogen woningaanbod, aantrekkelijke bedrijfslocaties en een goede bereikbaarheid vanuit de Randstad en de Vlaamse Ruit. Om de aantrekkelijkheid te vergroten maakt Zwijndrecht gebruik van haar intrinsieke kwaliteiten: het groene ruime wonen, de ligging aan de A16, het spoor en het water en haar degelijke bedrijvigheid.

Zwijndrecht wil haar attractiviteit als woongemeente verder versterken. Hiervoor zet de gemeente in op een versterking van de aanwezige groenstructuren en verbijzondering van enkele speciale plekken: Het Develpark, het Molenvlietpark en het Noodpark. Opwaardering van het buitengebied is eveneens één van de speerpunten.

Goede wonen vereist een gedifferentieerd woningaanbod. Mensen moeten binnen de gemeente kunnen verhuizen en geschikte woningen kunnen vinden. Met name het aanbod aan dure, ruime woningen en stedelijke grondgebonden woningen is momenteel te klein. Om economisch sterkere bevolkingsgroepen de mogelijkheid te bieden om in de gemeente te blijven, wordt vooral aangevuld binnen deze categorieën. Binnen de wijken wordt levensloopbestendigheid nagestreefd en ingezet op een gedifferentieerd woningaanbod.

Het gebied rondom de projectlocatie aan de Mimosastraat wordt volgens de structuurvisie gekenmerkt als een modernistisch woonmilieu. De woonintensiteit in het modernistisch woonmilieu is middelhoog. De woonmilieus worden gekenmerkt door goedkope woningen en buurten met een relatief hoog aandeel etagebouw ten opzichte van de rest van de gemeente. Dit leidt gemiddeld tot een redelijk gemengde bevolking, met soms plaatselijk een concentratie van allochtone bewoners. Het aandeel

minder bemiddelde bewoners is hoog. De gemeente vindt het wenselijk om in de modernistische woonmilieus de woonkwaliteit te versterken. Voor de toekomstige ontwikkelingen is de huidige bebouwingshoogte de maximale hoogte. Over het algemeen ligt de bebouwingshoogte tussen de drie en zes lagen, met op accentpunten een hoogte van circa tien lagen. De voorkeur ligt op toevoeging van kwalitatief betere woningen. Met name de toevoeging van middeldure en grondgebonden woningen is wenselijk.

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij de visie van de gemeente. Met het plan wordt immers gekozen voor een binnenstedelijke ontwikkeling, bestaande uit middeldure grondgebonden woningen, waarbij wordt aangesloten bij de oorspronkelijke hoogte van de bebouwing.

Woonplan Zwijndrecht 2020-2030 (september 2019)

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. Woonplan Zwijndrecht 2020-2030 is naar aanleiding hiervan ontstaan.

In de gemeente Zwijndrecht is sprake van een onevenwichtige bevolkingssamenstelling. Dit is het gevolg van een onevenwichtig woningaanbod. De woningvoorraad in Zwijndrecht en Heerjansdam bestaat voor 85% uit woningen met een WOZ-waarde tot €250.000, terwijl een groeiende groep woningzoekenden meer kan en wil betalen. Het aandeel corporatiebezit in de voorraad bedraagt 37%. Dit is meer dan in de andere Drechtstedengemeenten en ook meer dan gebruikelijk is voor een middelgrote gemeente in stedelijk gebied. Nieuwe inwoners stromen dan ook vooral aan de onderkant van de woningmarkt in, terwijl koopkrachtige woningzoekenden Zwijndrecht en de regio verlaten. Al sinds 2008 is het beleid daarom om de sociale voorraad af te bouwen en nieuwbouw zoveel mogelijk in het duurdere segment te realiseren. Door de economische crisis is de gemeente de afgelopen jaren onvoldoende in staat geweest om dit beleid te realiseren. Het herstel van de economische groei biedt kansen om de komende jaren een inhaalslag te maken. Kansen die ze optimaal willen benutten.

De gemeente ziet nieuwbouw van vooral duurdere woningen primair als een middel om te komen tot een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een toekomstbestendige gemeente, niet als een doel op zich. Ze willen een bijdrage blijven leveren aan de huisvesting van minder koopkrachtige en anderszins kwetsbare huishoudens in sociaal-economisch gemixte wijken. Daarnaast willen ze ruimte bieden aan de bijzondere woonwensen van onder andere arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, aanhangers van de tiny house movement en langdurig zorgbehoevenden. Maar dit willen ze meer dan nu naar evenredigheid doen, om voldoende ruimte te houden voor uitbreiding van het woningaanbod in het duurdere segment. Tot slot ligt er een grote opgave om de bestaande woningvoorraad geschikt te maken voor de energietransitie en de vergrijzing.

De gemeente wil in de periode tot en met 2030 de woningvoorraad fors uitbreiden. Er zijn 1.400 extra woningen nodig om het aantal inwoners op termijn constant te houden. De huidige plancapaciteit is ruim voldoende om dit aantal te realiseren.

Een evenredige bijdrage van de gemeente Zwijndrecht aan de extra groeiopgave, in de regionale woonvisie, van 15.000 woningen omvat 2.100 woningen bovenop de 1.400 extra woningen die nodig zijn voor het opvangen van de autonome groei. De totale woningbouwopgave komt daarmee op 3.500 woningen. In de woningbouwstrategie zijnde totale opgave en de autonome opgave bij elkaar opgeteld tot een maximaal groeiscenario van 4.900 woningen (1.400+3.500).

Volledige realisatie van deze opgave zou betekenen dat Zwijndrecht een meer dan evenredige bijdrage levert aan de regionale groeiambitie. Voor beide groeiscenario's (3.500 en 4.900 woningen) geldt dat de huidige, binnenstedelijke plancapaciteit ontoereikend is om de opgave volledig te kunnen realiseren.

Uitvoering van de woningbouwstrategie betekent dat ze veel meer moeten gaan bouwen dan ze de afgelopen 20 jaar hebben gedaan. Er wordt daarom aangesloten bij regionale en landelijke initiatieven om de woningbouwproductie te versnellen en passen de lessen hiervan toe in de eigen gebiedsontwikkelingen.

Woningbouwstrategie Zwijndrecht 2019-2031

De woningbouwstrategie is op 14 mei 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. De woningbouwstrategie dient als toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven. Medewerking aan planologische procedures zal alleen worden verleend als de beoogde ontwikkeling binnen dit kader past.

Het antwoord op de vraag wat de juiste woning is, wordt mede bepaald door de ambitie uit het raadsprogramma om een evenwichtiger bevolkingssamenstelling en gemixte wijken te realiseren. Woningbouw is in dat verband geen doel op zich, maar een middel om de balans tussen zelfredzame en minder zelfredzame inwoners in Zwijndrecht te verbeteren. Minder zelfredzame inwoners zijn in Zwijndrecht nu nog oververtegenwoordigd. Nieuwbouw zal daarom primair worden ingezet om zelfredzame bewoners te behouden en aan te trekken.

Om recht te doen aan de doelstellingen van het raadsprogramma en de regionale woonvisie, stelt de gemeente zich bij het bepalen van de gewenste invulling van een woningbouwlocatie steeds de vraag wat deze ontwikkeling kan bijdragen aan een beter sociaaleconomisch evenwicht op het niveau van de buurt, de stad en de regio. Op welk schaalniveau de nadruk ligt, is afhankelijk van de specifieke locatie. Bij de ontwikkeling van een geheel nieuw woongebied als Noordoevers of de Spoorzone ligt het accent op de stad en de regio, terwijl bij een kleine locatie in een bestaande wijk of het dorp Heerjansdam meer aandacht uit zal gaan naar de toegevoegde waarde voor de directe omgeving. Ze proberen dan zo te programmeren dat ze de buurt of het dorp in economisch en sociaal opzicht versterken, direct of via de doorstroming die de nieuwbouw genereert. Hoeveel invloed hierop kan worden uitgeoefend, is mede afhankelijk van grondposities, ruimtelijke mogelijkheden en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit kan per locatie en door de tijd heen verschillen.

Woonbeleid 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 ongeveer driekwart van de nieuw te bouwen woningen in het hogere koopsegment (> 300.000 v.o.n.) en de geliberaliseerde huursector gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het Woonplan en de woningbouwstrategie. De gemeente wil de woningvoorraad namelijk fors uitbreiden. Daarnaast vallen de beoogde woningen in het middeldure segment, waardoor voor deze locatie het doel van een evenwichtiger

bevolkingssamenstelling en een gemixte wijk bereikt kan worden. Het aandeel minder bemiddelde bewoners in deze wijk is hoog. Door de ontwikkeling van de woningen worden zelfredzame bewoners aangetrokken en de woonkwaliteit versterkt.

4. Randvoorwaarden

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggend plan maakt 6 nieuwe grondgebonden woningen mogelijk. De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de drempelwaarden. Daar komt bij dat de bestaande stedelijke bebouwing en functie wordt vervangen door een andere stedelijke functie met bebouwing. Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden valt.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Mimomastraat 4 te Zwijndrecht. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie is voor het bouwplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

4.2 Geluid

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het nieuwbouwplan bevindt zich binnen de geluidzone van een industrieterrein. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn ook geluidgezoneerde wegen aanwezig. Om die reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van dit bureau d.d. 11 oktober 2019 met nummer VL.1845.R02. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Het nieuwbouwplan ligt binnen de geluidzone van de rijksweg A16, de Burgemeester van 't Hoffweg, de Admiraal de Ruyterweg en het geluidzoneerd deel van de Kort Ambachtlaan (deze laatste twee wegen liggen in elkaars verlengde en zijn in onderhavig onderzoek als één weg beschouwd). Het plangebied bevindt zich ook binnen de geluidzone van het industrieterrein DordtWest / Groote-Lindt. Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van de spoorlijn.

Wegverkeerslawaai

De berekende geluidbelasting vanwege de Kort Ambachtlan, de Admiraal de Ruyterweg en de Burg. Van 't Hoffweg op de gevels van de herontwikkeling voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Voortvloeiend hieruit is geen nader onderzoek naar aanvullende maatregelen noodzakelijk om de geluidbelasting vanwege deze weg te reduceren en kan een aanvraag hogere grenswaarde achterwege blijven.

De berekende geluidbelasting vanwege de rijksweg A16 op de gevels van de herontwikkeling bedraagt ten hoogste 49 dB. Deze geluidbelasting wordt uitsluitend op de verdiepingshoogte berekend en bij de loftwoning aan de uiterste noordoostzijde van de rij (zij- en achtergevel) en op diverse achtergevels van de rij patiowoningen. Daarmee wordt niet op alle gevels van de herontwikkeling voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De overschrijding bedraagt 1 dB.

Voortvloeiend hieruit is nader onderzoek naar aanvullende maatregelen noodzakelijk om de geluidbelasting vanwege deze weg te reduceren en kan een aanvraag hogere grenswaarde mogelijk zijn, indien bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend zijn of op overwegende bezwaren stuiten en voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Industrielawaai

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden, dient een hogere waarde vanwege industrielawaai te worden vastgesteld. Op eerste verdiepingshoogte wordt 51,4 dB(A) berekend. De OZHZ wenst een veiligheidsmarge in acht te nemen en een hogere waarde van 53 dB(A) vast te stellen. Op deze wijze vormt de nieuwbouw geen belemmering voor de bedrijven op het industrieterrein.

In onderhavige situatie is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh met 1 dB, daarmee is er sprake van een relevante blootstelling aan geluid vanwege één weg, de rijksweg A16. Daarnaast wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden vanwege het industrieterrein. De OZHZ wenst een veiligheidsmarge in acht te nemen en een hogere waarde van 53 dB(A) vast te stellen. Op deze wijze vormt de nieuwbouw geen belemmering voor de bedrijven op het industrieterrein.

Maatregelen en hogere waarden

Omdat de berekende geluidbelasting bij de herontwikkeling aan de Mimosastraat niet overal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB en onderzoek heeft uitgewezen dat het toepassen van maatregelen niet doeltreffend zijn of op bezwaren stuiten van verkeers- en vervoerskundige, financiële of stedenbouwkundige aard, zal voor de woningen van deze ontwikkeling een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Zwijndrecht vanwege de A16.

Om een hogere waarde te kunnen vaststellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai niet hoger zijn dan 53 dB voor woonbestemmingen in buitenstedelijk gebied (waaronder de geluidzone van de A16 valt). Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai 49 dB bedraagt vanwege de A16, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Voor industrielawaai dient een hogere waarde van 53 dB(A) te worden vastgesteld.

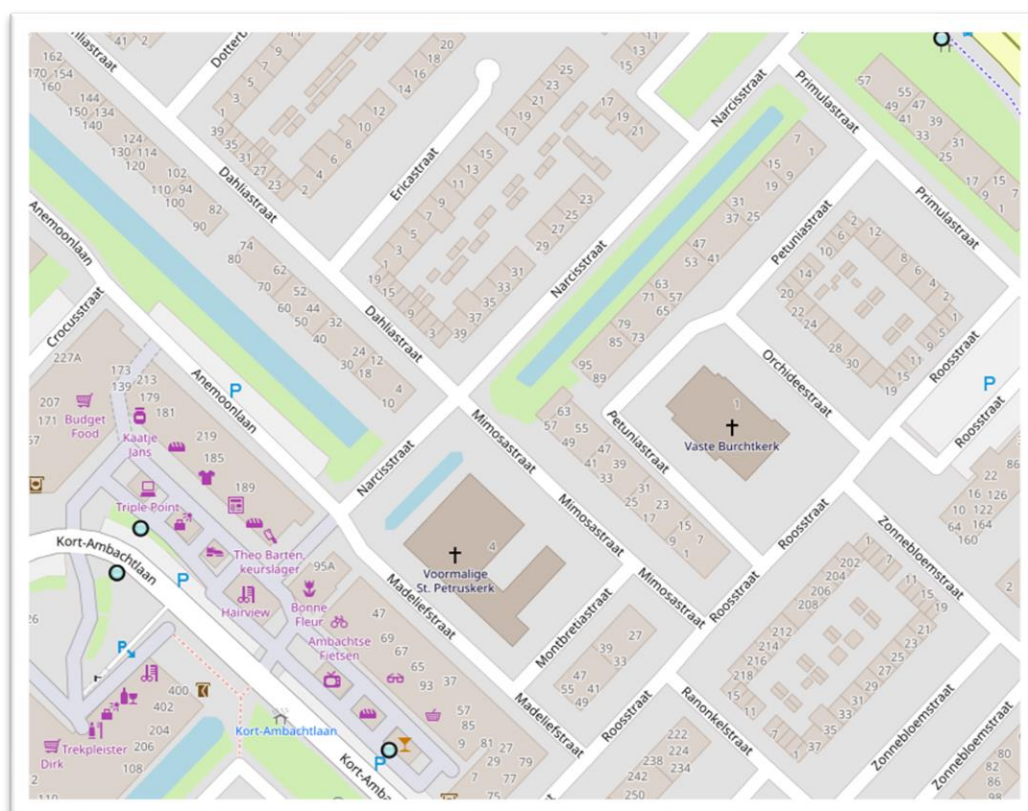
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat tevens voldaan wordt aan de gemeentelijke voorwaarde in de vorm van een acceptabel woonmilieu bij cumulatie van geluid en de aanwezigheid van een geluidluwe gevel of buitenruimte.

Uit het maatregelenonderzoek blijkt tevens dat geen aanvullende maatregelen bij de ontvanger nodig zijn, omdat met het toepassen van de minimale eis van 20 dB voor de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie uit het Bouwbesluit, al in alle geluidgevoelige ruimtes van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Een bouwakoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie wordt in onderhavige situatie dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Als de hogere waarden worden vastgesteld, vormt geluid geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.



Rekenpunten			
Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen
15477682	21.1	19.1	6.9
15478182	21.2	19.1	6.9
15479532	21.3	19.1	6.9
15480389	23.2	19.5	7.2

Uitsnede NSL monitoringstool 2020

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de bouw van 6 patiowoning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt zich op een afstand van circa 160 meter ten oosten en zuiden van de planlocatie een aardgasbuisleiding van de Gasunie (W-507-03). Deze leiding heeft een uitwendige diameter van 12,75 inch en een druk van 40 bar.

Volgens de Regeling externe veiligheid buisleidingen ligt voor een dergelijke leiding de PR 10-6 risicocontour op een afstand van 4 meter uit het hart van de leiding. Gezien de afstand van 160 meter tussen de beoogde woningen en de leiding vormt de risicocontour geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Concluderend vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling



Uitsnede Risicokaart Nederland

4.5 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom heeft Dordrecht Research B.V. te Dordrecht een verkennend bodemonderzoek ter plaatse uitgevoerd, conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Dordrecht Research B.V. d.d. 8 november 2018, met nummer 180696. Deze rapportage is als separate bijlage bijgevoegd.

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Mimosastraat 2-4 te Zwijndrecht. De locatie is gedeeltelijk bebouwd (voormalige kerk). Het niet bebouwde terreingedeelte is gedeeltelijk verhard met klinkers of bestaat uit groen (bosschages / gazon / plantsoen). De totale oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt ca. 2.163 m². Hiervan is thans ca. 1.000 m². bebouwd.

Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) wordt het volgende geconcludeerd:

- het aangetroffen globale bodemprofiel op de onderzoekslocatie bestaat uit zwak tot sterk zandige klei tot ca. 2,0 m.-mv. gevolgd door veen tot de maximaal geboorde diepte van 4,0 m.-mv. Onder de klinkerverharding bestaat de bodem uit matig grof zand tot ca. 0,7 m.-mv.;
- tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn geen asbest-verdachte materialen op- of in de bodem waargenomen;
- de zandige bovengrond (0,08-0,57 m.-mv.) onder de klinkerverharding is, behoudens licht tot zeer licht (niet significant) verhoogde gehalten aan PCB, cadmium en kwik, niet verontreinigd;
- de kleiige bovengrond (0,0-0,5 m.-mv.) van de onderzoekslocatie is, behoudens een licht verhoogd gehalte aan PAK, niet verontreinigd;
- de kleiige ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 (noordoostelijk op de onderzoekslocatie) is, behoudens een licht verhoogd gehalte aan barium, niet verontreinigd;

PFOA:

- in de kleiige bovengrond van de onderzoekslocatie is een licht verhoogd gehalte aan PFOA aangetoond;
- in de zandige bovengrond en de diepere kleiige ondergrond rond de grondwaterstand is geen PFOA aangetoond;
- in het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan PFOA aangetoond.

Gedempte sloot:

- Er is geen gedempte sloot aangetroffen. Ter plaatse van de vermoedelijk gedempte sloot zijn zintuiglijk geen afwijkende kenmerken (dempingsmaterialen) aangetroffen die kunnen duiden op de aanwezigheid van mogelijke verontreinigingen. De sloot is vermoedelijk gedempt met bodemmateriaal uit de directe omgeving.

De conform de NEN 5740+A1 gestelde hypothese voor uitvoering voor een onverdachte locatie dient door de aangetroffen (zeer) licht verhoogde gehalten in grond en grondwater in principe te worden verworpen. De aangetroffen gehalten zijn echter van dien aard dat er, met betrekking tot de bodemkwaliteit, geen nader onderzoek noodzakelijk is. Derhalve zijn geen factoren aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen herontwikkeling.

In de kleiige bovengrond (0,0-0,5 m.-mv.) is een licht verhoogd gehalte aan PFOA vastgesteld. In het grondwater is tevens een licht verhoogd gehalten aan PFOA vastgesteld. Voor zowel grond- als grondwater gelden dat de risicowaarden, zoals deze in de "Herziene handreiking" van de OZHZ staan weergegeven niet worden overschreden.

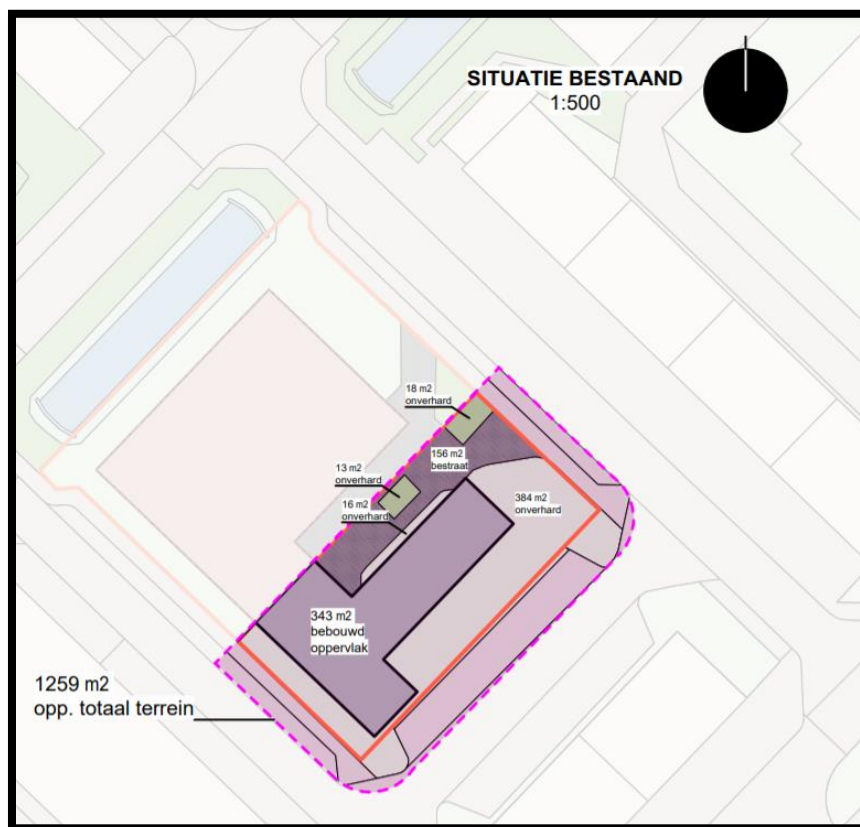
Op basis van de resultaten van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van de woningen.

4.6 Water

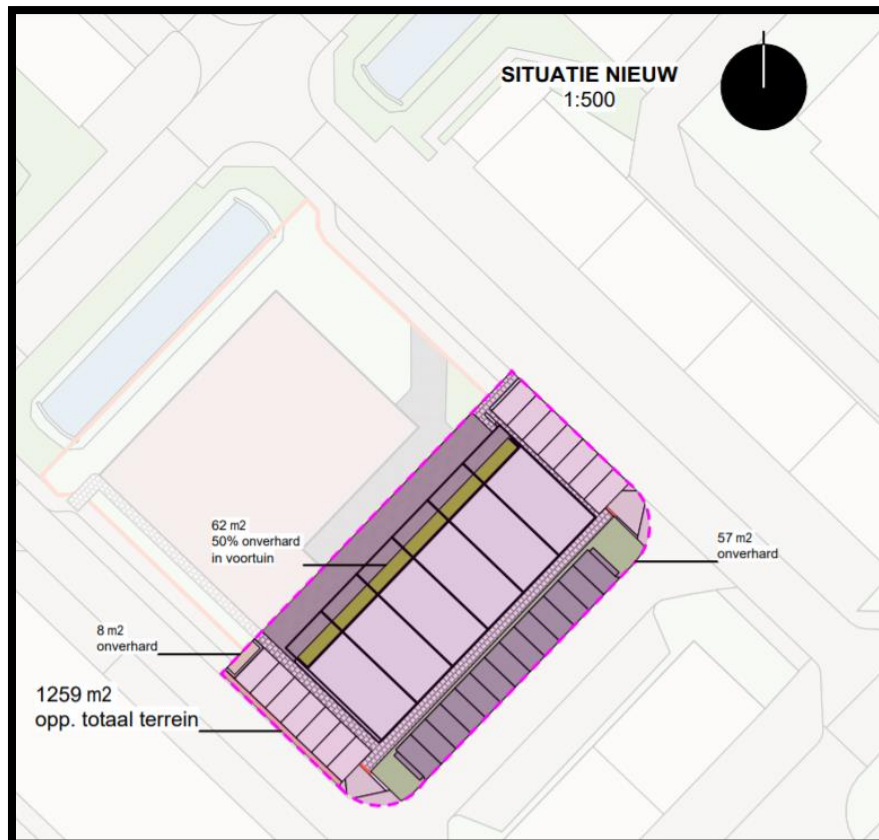
Watercompensatie

In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht gesteld. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1.500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur.



Verharding bestaande situatie



Verharding nieuwe situatie

De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingtoename;
- nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

Op het deel waarop de 6 patiowoningen worden gebouwd, bevindt zich een deel van de bestaande bebouwing. Dit gedeelte wordt in verband met de geplande nieuwbouw gesloopt. Het totale oppervlak van het perceel is 1.259 m². In de bestaande situatie is hiervan 826 m² verhard en 433 m² onverhard.

In de nieuwe situatie (50% tuin verhard) is van het totale oppervlak 1.132 m² verhard en 127 m² onverhard. Wanneer we uitgaan van een 100% verharding van de tuin, dan wordt de totale verharding van het perceel 1.193 m² (65 m² is dan onverhard). Zie onderstaande afbeeldingen ter verduidelijking.

Wanneer ervan uitgegaan wordt dat 50% van de tuin wordt verhard, dan is de totale toename aan verharding 306 m² (1.132-826). De oppervlakte van de verharding neemt met minder dan 500 m² toe. Watercompensatie is voor de beoogde ontwikkeling niet nodig.

De verharding in de bestaande en nieuwe situatie is weergegeven op nevenstaande afbeelding.

Afwatering

De afwatering van het perceel aan de Mimosastraat 4 vindt plaats via de bestaande watergang aan de Narcisstraat. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

4.7 Natuur

Beschermde soorten

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden. Om deze reden heeft Adviesbureau Mertens B.V. een quickscan uitgevoerd op de projectlocatie. De resultaten van deze quickscan zijn opgenomen in de rapportage van Adviesbureau Mertens B.V. d.d. februari 2019, met rapportnummer 2018.3285. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Gedurende het verkennend veldonderzoek zijn geen beschermde plantensoorten of resten van beschermde plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt de aanwezigheid van beschermde plantensoorten uitgesloten. Wel is het advies om de oudere bomen op de hoekpunten bij voorkeur te sparen. Bomen hebben een positieve waarde ten aanzien van biodiversiteit, luchtkwaliteit en welzijn van buurtbewoners. In het geval dat niet mogelijk is adviseren we om inheemse bomen en struiken aan te planten bij de invulling van het groen rondom de woningen.

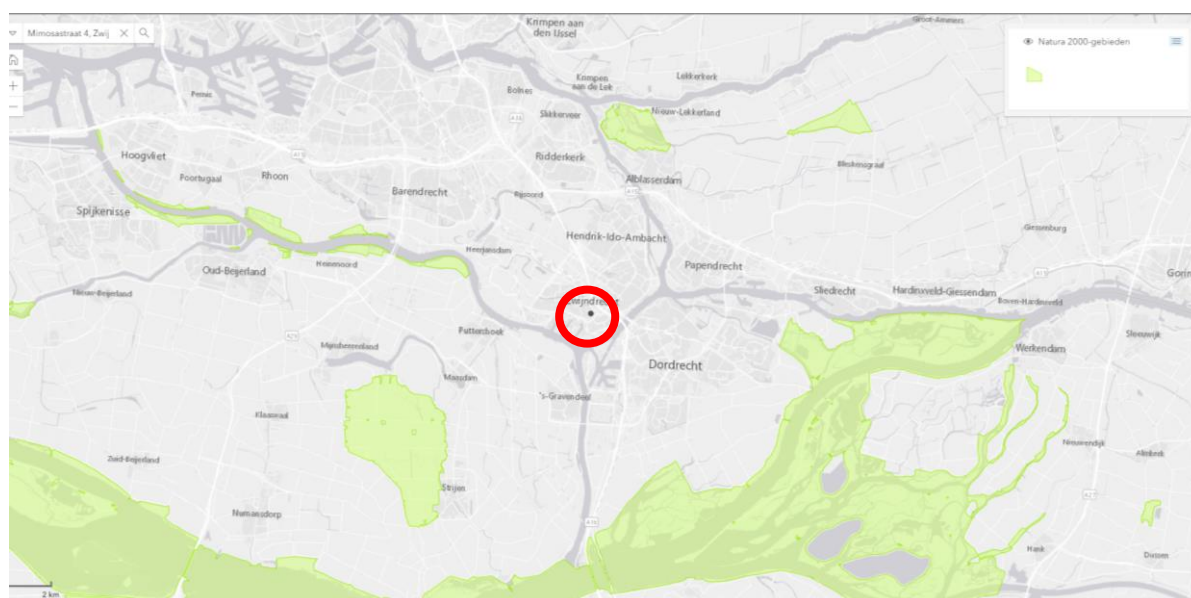
Het voorkomen van negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten. In verband met het voorkomen van algemene broedvogels

in de bomen is het van belang om rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. In verband met het foerageren van vleermuizen is het advies om bij de sloop- en bouwwerkzaamheden geen verlichting in de schemer en avondperiode te gebruiken of indien dit niet mogelijk is, vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De plannen aan het Mimosastraat 4 te Zwijndrecht zijn niet in strijd met de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient tevens nagegaan te worden of de geplande ontwikkeling nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden. De locatie ligt op een afstand van meer dan 5 kilometer van de Natura 2000-gebieden Oude Maas, Oudeland van Strijen, Biesbosch en Boezems Kinderdijk. De ligging van deze gebieden is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Ligging Natura 200-gebieden

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenamen van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg geluid en licht zijn, gezien de afstand (meer dan 5 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (verwijdering kas) niet te verwachten.

Met betrekking tot stikstofdepositie wordt in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming aanvullend onderzoek wel noodzakelijk geacht. Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekeningen blijkt dat er zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw van 6 woningen aan Mimosastraat 4 in Zwijndrecht niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De stikstofberekening is bij deze onderbouwing gevoegd.

4.8 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart ligt de locatie Mimosastraat 4 in het gebied VAW categorie 3. Deze categorie betreft het middeleeuwse klei-op-veenlandschap van de Zwijndrechtse Waard (de komgebieden van de Devel, Merwede en Waal). Op een aantal plaatsen kunnen in de (diepere) ondergrond oudere stroomgordels (Gorkum-Arkel en/of Zwijndrecht) aanwezig zijn. Ten aanzien van het klei-op-veenlandschap geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen (bewoningsresten) uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen. Er is geadviseerd een ondergrens te hanteren van 2.500 m² bij bodemingrepen die dieper reiken dan 50 cm -Mv.

De ontwikkellocatie heeft een kleinere oppervlakte dan 2.500 m². Daarom kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

4.9 Cultuurhistorie

Inleiding

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland is rijk aan cultuurhistorisch bouwkundig erfgoed. Hiervan maken 3.170 rijksmonumenten (exclusief woonhuizen) en 65 van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten deel uit. Deze rijksmonumenten vertellen het verhaal van Zuid-Holland en verlenen kwaliteit en identiteit aan hun omgeving.

Cultuurhistorisch waardevolle landschappen en ensembles zijn van groot belang voor de kwaliteit van onze leefomgeving. Ze bepalen de identiteit van de bebouwde en groene ruimte in de provincie, en vertellen de geschiedenis van Zuid-Holland. Deze landschappen en complexen heeft de provincie geïntroduceerd en gewaardeerd in de provinciale atlas van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Een deel hiervan beschouwen ze als iconen van de Hollandse ruimte en identiteit.

Erfgoediconen van provinciaal belang zijn:

- Werelderfgoed (Zuid-Holland kent vier werelderfgoederen: het molengebied van Kinderdijk, de Romeinse Limes (nominatie), de Nieuwe Hollandse Waterlinie (Diefdijk) en de Van Nellefabriek in Rotterdam);
- Kroonjuwelen (cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles in Zuid-Holland. Hiertoe rekenen wij: de Landgoederenzone, het Kagerplassengebied, de Keukenhof, de kerngebieden van Midden-Delfland en de Krimpenerwaard, Aarlanderveen e.o., de Oude Hollandse Waterlinie, de lintdorpen Meije en Weipoort, het Schurvelingengebied op Goeree, het molengebied van Kinderdijk en Polder de Biesbosch op het Eiland van Dordrecht);
- Molen-, landgoed- en kasteelbiotopen;

Daarnaast onderscheidt de provincie Zuid-Holland 7 erfgoedlijnen. Een Erfgoedlijn is een geografische structuur (kust, trekvaart, oude duinenrij, eiland, etc.), die meerdere monumentale stippen met één gemeenschappelijk historisch verhaal verbindt tot één streep of lijn op de kaart. De erfgoedlijnen zijn ensembles van erfgoed, landschap en water, die kwaliteit verschaffen aan de ruimte en beschikken over groot recreatief en toeristisch potentieel. .

De 7 erfgoedlijnen maken belangrijke hoofdstukken uit de geschiedenis van Zuid-Holland weer beleefbaar. De Limes (leven in Romeinse tijd), de Waterdriehoek (St. Elisabethsvloed, watermanagement, baggerindustrie), Goeree Overflakkee (leven met het water als vriend en vijand), de Landgoederenzone (de landelijke tegenhanger van de Hollandse grachtengordels uit de Gouden Eeuw en Pruijktijd), de Oude Hollandse Waterlinie (het Rampjaar 1672), de Historische Trekvaarten (massavervoer over water vóór de komst van de trein) en de Atlantikwall (vijf jaar bezetting tijdens de Tweede Wereldoorlog).

Onder andere deze erfgoedlijnen zijn opgenomen op de provinciale atlas en de Kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland. Volgens de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland kenmerkt dit gebied zich als het rivierdeltalandschap. Een aantal Zuid-Hollandse eilanden kent nog steeds een eilandkarakter, namelijk omlijst door deltawateren met beperkte verbindingen met de andere eilanden of het vasteland. Ze zijn gelegen in de luwte van de Randstad en vormen landschappelijk een geheel met Zeeland. Het eiland IJsselmonde en het Eiland van Dordrecht zijn daarentegen meer onderdeel van het stedelijk netwerk. Zwijndrecht is onderdeel van het eiland IJsselmonde.

Op de projectlocatie zelf zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen (erfgoedicoon of erfgoedlijn) aanwezig die karakteristiek zijn voor het cultuurhistorisch landschap. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van het Rivierdeltalandschap. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.10 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de beoogde nieuwe woningen op het perceel Mimosastraat 4 zal plaatsvinden via de Mimosastraat, de Montbretiastraat en de Madeliefstraat. De locatie is vlakbij de doorgaande wegen Kort Ambachtlaan en de Burgemeester van het Hoffweg gelegen.

De gemeente Zwijndrecht hanteert de parkeerkencijfers van het CROW als gemeentelijke parkeernormen. Naast de zes patiowoningen is inmiddels een vergunning verleend voor zes loftwoningen in het oorspronkelijke kerkgebouw tegenover onderhavig bouwplan. Voor de beoordeling van het aspect verkeer wordt uitgegaan van de gevolgen van beide ontwikkelingen. Voor het bepalen van de parkeerdruk wordt uitgegaan van een koopwoning (tussen/hoek) in de rest van de bebouwde kom in sterk stedelijk gebied. Hiervoor geldt een minimale parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning en maximale norm van 2,2 parkeerplaats per woning. De parkeerdruk is gemiddeld, waardoor aangesloten kan worden bij de gemiddelde norm (1,8).

Het totale project voorziet in 12 woningen, waardoor de parkeerbehoefte voor de nieuwbouw 22 parkeerplaatsen bedraagt (12x1,8). In de huidige situatie zijn 15 langspaarkeervakken aanwezig. Het totale nieuwbouwproject ziet op de aanleg van 33 haakse parkeervakken ter hoogte van de 15 langspaarkeervakken, waardoor per saldo 18 parkeervakken worden toegevoegd. Op basis van voorgaande parkeernorm is voor het gehele project een tekort van vier parkeerplaatsen. Voor deze parkeerplaatsen wordt een oplossing gevonden in het balansgebied van het winkelcentrum. Als hieraan vier parkeerplaatsen worden toegevoegd is op basis van het gemeentelijke onderzoek naar de parkeerdruk op het maatgevende moment sprake van een parkeerdruk van 76%, wat ruim onder de grens van 85% blijft (parkeerdruk was $248/354 = 70\%$; parkeerdruk wordt $268/354 = 76\%$). Vanuit het aspect verkeer zijn er geen belemmeringen voor dit bouwplan. Middels de gesloten anterieure overeenkomst is de aanleg van deze parkeerplaatsen verzekerd.

4.11 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nieuw te realiseren bedrijven en voorzieningen. Er dient namelijk aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen onaanvaardbaar effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

Direct ten oosten van de locatie, op het adres Orchideestraat 1 bevindt zich een kerk. Voor kerkgebouwen geldt volgens de VNG Brochure “Bedrijven en milieuzonering” een richtafstand van 30 meter. Tussen de dichtstbijzijnde kadastrale perceelgrenzen zit een afstand van circa 37 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Direct ten westen van de locatie is een aantal gemengde bestemmingen gevestigd. Hier bevindt zich een klein winkelcentrum. Volgens de bestemmingsregels zijn de voor ‘gemengd’ aangewezen gronden op de begane grond bestemd voor diverse functies. Op de betreffende locatie zijn kleine winkels, lichte detailhandel en lichte bedrijfsactiviteiten gevestigd. In principe geldt voor al deze locaties een richtafstand van maximaal 10 meter. Tussen de dichtstbijzijnde kadastrale perceelgrenzen zit een afstand van circa 12 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Op de Kort Ambachtlaan 24 is een supermarkt gevestigd. Voor een supermarkt geldt ook een richtafstand van 10 meter. Tussen de dichtstbijzijnde kadastrale perceelgrenzen zit een afstand van circa 83 meter. Aan de richtafstand wordt ruimschoot voldaan.

Daarnaast is op de Kort Ambachtlaan 24D is een horecabestemming van categorie 3 gevestigd. Volgens de bestemmingsregels mogen zich hier ijssalons, lunchrooms en croissanterieën vestigen. Volgens de VNG handleiding ‘Bedrijven en milieuzonering editie 2009’ geldt voor dergelijke eetgelegenheden (SBI-2008 nummer 561) een richtafstand van 10 meter. Tussen de dichtstbijzijnde kadastrale perceelgrenzen zit een afstand van circa 90 meter. Aan de richtafstand wordt ruim voldaan.

Op de Kort Ambachtlaan 135 is een horecabestemming van categorie 4 gevestigd. Volgens de bestemmingsregels mogen zich hier cafetaria's/snackbars, fastfood restaurants, crêperies en grillrooms vestigen. Volgens de VNG handleiding ‘Bedrijven en milieuzonering editie 2009’ geldt voor dergelijke eetgelegenheden (SBI-2008 nummer 561) een richtafstand van 10 meter. Tussen de dichtstbijzijnde kadastrale perceelgrenzen zit een afstand van circa 148 meter. Aan de richtafstand wordt ruim voldaan.

Tot slot is er op de Kort Ambachtlaan 2 een benzinestation zonder lpg gevestigd. Voor een dergelijke bestemming geldt een richtafstand van 30 meter. Tussen de dichtstbijzijnde kadastrale perceelgrenzen zit een afstand van circa 127 meter. Aan de richtafstand wordt ruim voldaan.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de bouw van de geplande woningen.

4.12 Kabels en leidingen

Op en rond de locatie bevinden zich geen kabels of leidingen die de realisatie van het plan belemmeren. Voorafgaand aan de uitvoering van graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

4.13 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voorliggende casus heeft betrekking op de sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van 6 woningen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 16 september 2015 met zaaknummer 201501297/1/R4) van de Raad van State is een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op de bouw van de 6 geplande woningen.

5. Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn onder andere de bouw van een of meer woningen.

Het voorliggende plan is een particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven. Onder andere de aanleg van de parkeerplaatsen is verzekerd in deze overeenkomst. Tevens zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal.

Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling is hiermee aangetoond

6. Overleg

6.1 Overleg andere bestuursorganen / overlegpartners

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders vooroverleg over een dergelijke vergunning dienen te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk. De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende is daartoe toegezonden gelijktijdig met de terinzagelegging van de stukken in het kader van de zienswijzen toegezonden aan de voor de gemeente Zwijndrecht vaste overlegpartners.

Door het waterschap Hollandse Delta is aangegeven dat er een beschermingszone geldt van 1 meter gemeten vanuit de insteek van de nabijgelegen watergang. Het bouwplan is gelegen buiten deze zone. Bij uitvoering van werkzaamheden binnen deze zone moet hiervoor een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap. Het bouwplan voorziet niet in een toename van meer dan 500 m², waardoor er geen compenserende maatregelen hoeven te worden uitgevoerd. Met inachtneming van deze aspecten kan waterschap Hollandse Delta instemmen met het bouwplan.

Door de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) is aangegeven dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Ashland Industries Nederland B.V. De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). Door opname van deze eisen als voorwaarde in de vergunning zijn er geen belemmeringen voor het verlenen van de vergunning. Van de provincie is geen formele reactie ontvangen, waarmee eveneens wordt aangenomen dat haar belangen niet worden geschaad.

6.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden

De initiatiefnemers hebben overleg gehad met de eigenaren/bewoners van de directe omgeving. Van de informatiebijeenkomst, gehouden op 14 februari 2019. De aankondiging van deze informatiebijeenkomst is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn enkele geïnteresseerden en omwonenden langs gekomen zijn om het project te bekijken. Aanwezig waren de makelaars, de architect, de ontwikkelaar, de aannemer en de accountmanagers van de gemeente om de bezoekers te informeren over het project. Enkele geïnteresseerden in de koop van een woning hebben hun gegevens achtergelaten om meer informatie te krijgen bij start verkoop. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn geen overwegende bezwaren tegen het beoogde bouwplan geuit.

6.3 Terinzagelegging

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft daartoe met ingang van 22 oktober 2020 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen schriftelijke en/of mondelingen zienswijzen ingediend.

Bijlage

Publicatie informatiebijeenkomst

Separate bijlagen

M.e.r.-aanmeldnotitie

Akoestisch onderzoek

Bodemonderzoek

Quickscan flora en fauna

Stikstofberekening

Informatiebijeenkomst herontwikkeling locatie Petruskerk Mimosastraat 4

Burgemeester en wethouders van Zwijndrecht houden 14 februari een informatiebijeenkomst over de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Petruskerk aan de Mimosastraat 4 in Zwijndrecht. Het plan bestaat uit de renovatie en het verbouwen van de voormalige kerkzaal tot zes loftwoningen en de realisatie van zes patiowoningen op de plaats van de te slopen aanbouwen. De 12 energiezuinige woningen worden gerealiseerd in het middenkoopsegment. Het bouwplan voorziet in extra parkeerplaatsen.

Om dit planvoornemen mogelijk te maken, is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. De aanvraag hiervoor is in voorbereiding

en vooruitlopend hierop nodigt de gemeente iedereen uit voor de inloopbijeenkomst over deze locatie op **donderdag 14 februari 2019** tussen 17.00 uur en 20.00 uur in de voormalige kerkzaal aan de Mimosastraat 4 te Zwijndrecht. U kunt tijdens deze bijeenkomst vrij binnenlopen om kennis te nemen van de plannen en u heeft ruim de mogelijkheid om met de lokale initiatiefnemers en medewerkers van de gemeente hierover door te praten.

De bouwaanvraag wordt naar verwachting in dit kwartaal gepubliceerd. In de advertentie die de gemeente dan in verband daarmee zullen publiceren, staat waar de aanvraag is in te zien en binnen welke termijn zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht.



Impressie herontwikkeling Petruskerk Mimosastraat 4

