



Van den Berg
ruimtelijke ordening

MEMO

Aan: Gemeente Zwijndrecht
Van: John van den Berg
Datum: 3 december 2024
Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing bouwplan
Burgemeester de Bruïnelaan 131 te Zwijndrecht

Van den Berg
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90
EMAIL info@vdberg-ro.nl
WEB www.vdberg-ro.nl

KVK 51692422
IBAN NL11RAB00145571831
BTW NL850130116B01

Inleiding

Het voornemen bestaat om een nieuw pand te bouwen op het adres Burgemeester de Bruïnelaan 131 in Zwijndrecht. De bedoeling is dat het bestaand kantoorpand wordt gesloopt. In het nieuwe gebouw wordt op de begane grond een kantoor gerealiseerd en op de verdieping 1 appartement. De op het perceel garage wordt omgebouwd tot 2 bergingen ten behoeve van de woningen.



Bestaande situatie

Bovenstaande afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie. De afbeeldingen op de volgende bladzijde tonen de nieuw beoogde situatie.

Bestemmingsplan

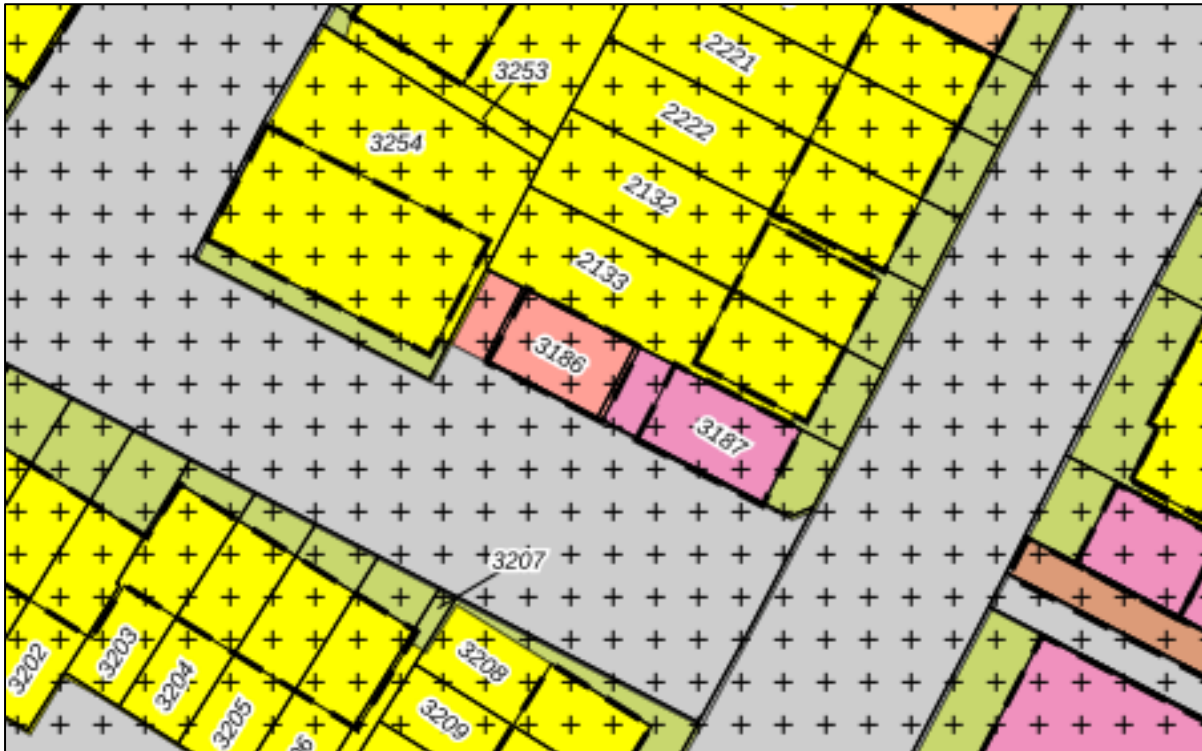
Het perceel aan Burgemeester de Bruïnelaan 131 in Zwijndrecht heeft volgens het geldende bestemmingsplan "Oud Centrum" de bestemmingen "Dienstverlening" en "Detailhandel". Binnen de bestemmingen is respectievelijk dienstverlening en detailhandel toegestaan. Aangezien het bouwplan voorziet in een woning in combinatie met dienstverlening, is het aangevraagde bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Verder geldt op de projectlocatie de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Tevens is aanduiding "Geluidzone – industrie" van toepassing.

Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven op de volgende bladzijde.



Beoogd bouwplan



Uitsnede van het bestemmingsplan

Kruimelgevallenregeling

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bestemmingsplan voor de gevallen die zijn genoemd in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Op grond van artikel 4, onderdeel 9 van deze bijlage kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het geldende bestemmingsplan voor een gewijzigd gebruik van bouwwerken in de bebouwde kom, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten. Tevens kunnen burgemeester op grond van artikel 4, onderdeel 1 van deze bijlage afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken. Met toepassing van deze bevoegdheden is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning te verlenen voor het beoogde bouwplan op Burgemeester de Bruïnelaan 131.

Om gebruik te kunnen maken van de genoemde afwijkingsbevoegdheden, dient voldaan te worden aan een goede ruimtelijke ordening. In dit memo wordt daar nader op ingegaan.

Functionele structuur

Onderhavige locatie bevindt zich binnen het oorspronkelijke centrum van Zwijndrecht. In dit gebied is van oudsher sprake van een grote functiemenging. Bedrijfs- en woonfuncties wisselen elkaar in dit gebied af. Het voorgestelde bouwplan met een woon- en kantoorfunctie past daarom binnen de omgeving en de functionele structuur ter plaatse.

Beleidskader

Provincie

Het verstedelijkingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is er op gericht dat woningbouw in het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De locatie Burgemeester Bruinelaan 131 ligt volgens de omgevingsverordening Zuid-Holland in het stedelijk gebied van Zwijndrecht. Hierbij is er sprake van 'inpassen' en wordt de bestaande gebiedsidentiteit en de aanwezige structuur niet aangetast. De toevoeging van twee woningen past daarmee in het provinciale (verstedelijkings) beleid.

Gemeentelijk beleid- Omgevingsvisie Zwijndrecht (2020)

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 nieuwe omgevingsvisie is het integrale karakter van de omgevingsvisie. Het is geen optelsom van verschillende beleidsterrein, maar het gaat om de samenhang tussen ruimtelijke, economische en sociale componenten. De omgevingsvisie is onderverdeeld in meerdere thema's:

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

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

De ambitie is om voldoende woningen toe te voegen aan de voorraad. Dit is nodig gezien de behoefte (lokaal en regionaal). In de gemeente Zwijndrecht moeten er alleen al 1.400 woningen bijgebouwd worden om de eigen behoefte (autonome groei) op te vangen. Daarnaast is het (mede gebaseerd op afspraken met de provincie en de regio) de ambitie om verder door te groeien en er nog 3.500 woningen bij te bouwen. Dat betekent, dat er in totaal 4.900 woningen moeten worden gebouwd tot 2031. Inmiddels zijn er 2.200 woningen geprogrammeerd in Zwijndrecht. Voor de bouw van de extra 2.700 woningen moet nog worden onderzocht op welke plekken dit mogelijk is en welk type woningen het meest wenselijk zijn. Inzet hierbij is zoveel als mogelijk deze bouwopgaaf binnen de bestaande stedelijke structuur van Zwijndrecht te realiseren.

Het voorliggende bouwplan betreft de realisatie van een appartement op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Zwijndrecht. Hierbij is er sprake van inbreiding en worden er een woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarmee handelt het verzoek in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zwijndrecht.

Goede ruimtelijke ordening

Bedrijven en milieuzonering

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te

worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

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. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In dit geval wordt vanwege ligging van de locatie in het centrumgebied van Zwijndrecht uitgegaan van gemengd gebied.

In onderstaande tabel zijn bedrijfsactiviteiten opgenomen die zich aan de Burgemeester de Bruinelaan bevinden in de directe nabijheid van de locatie.

Huisnr	Functie	Milieu-cat.	Richt-afstand	Werkelijke afstand	Voldoet
134	Dienstverlening	1	0 meter	25 meter	Ja
138	Museum	1	0 meter	20 meter	Ja
140	Dienstverlening	1	0 meter	25 meter	Ja
144	Detailhandel	1	0 meter	30 meter	Ja
146-148	Kantoren, dienstverlening, detailhandel een maatschappelijke voorzieningen	1	0 meter	35 meter	Ja

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geur

In de omgeving van de locatie Burgemeester de Bruinelaan 131 bevinden zich geen agrarische bedrijven. Om deze reden vormt het aspect geur geen belemmering voor de beoogde functieverandering.

Archeologie

Volgens het bestemmingsplan "Oud Centrum" geldt op de locatie de dubbelbestemming "Archeologie". Deze bestemmingsplan bepaalt dat in verband met (bouw)werkzaamheden archeologisch onderzoek nodig is, tenzij het gaat om:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid, of;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

Het aangevraagde bouwplan voorziet in de realisatie van bouwwerken (hoofdgebouw en bergingen) met een totale oppervlakte van 98,5 m². Het bouwplan voorziet in de vervanging van een bestaand bouwwerk op de locatie. Om deze redenen is geen archeologisch onderzoek benodigd.

Bodem

Het voorliggende plan voorziet enkel in de realisatie van een woning op de verdieping. Aangezien in het pand meer dan 2 uur per dag mensen verblijven is een onderzoek naar de bodem volgens de gemeente verplicht. Uit de bij de gemeente beschikbare bodeminformatie blijkt dat de locatie eerder

verontreinigde activiteiten heeft gekend. Daarom dient een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd te worden.

Het uitvoeren dat voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een verkennend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd, wordt in de te verlenen omgevingsvergunning als nadere voorwaarde opgenomen.

Luchtkwaliteit

Voorgenomen ontwikkeling (toevoeging van een woning) kan op basis van de Regeling NIBM worden aangemerkt als een ontwikkeling welke niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling.

Teneinde de luchtkwaliteit ter plaatse te bepalen is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} van respectievelijk 40, 40 en 25 µg/m³ ter plaatse van het meest nabijgelegen niet (zullen) worden overschreden in 2022 en 2030.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

Externe veiligheid

In de omgeving van de locatie bevinden zich volgens de Atlas voor de Leefomgeving geen relevante risicobronnen. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde functieverandering.



Uitsnede Atlas voor de Leefomgeving

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer de locatie van een nieuwe woning binnen een onderzoekzone op grond van de Wet geluidhinder is gelegen.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau en akoestisch onderzoek uitgevoerd ter bepaling van de geluidbelasting op de gevels van een te herbouwen pand tot twee appartementen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport d.d. 5 februari 2024, met nummert BP.2358.R01.

Op basis van de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting op nieuwe bestemmingen, welke binnen de geluidzone van een weg of spoorweg zijn gelegen, worden bepaald. De berekende geluidbelasting wordt daarbij getoetst aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder (Wgh). De planlocatie ligt voor wat betreft wegverkeerslawaaï binnen de zone van de rijksweg A16 en de Stationsweg / Ringdijk en het uiteinde van de Lindtsedijk. Voor wat betreft industrielawaai bevindt de planlocatie zich binnen de zone van het geluidgezoneerd industrieterrein "Groote Lindt/DordtWest". De Wet geluidhinder is dus in onderhavige situatie van toepassing voor zowel wegverkeers- als industrielawaai. Formeel ligt de planlocatie net buiten de geluidzone van de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht v.v. Vanwege de korte afstand tot het spoor is deze volledigheidshalve alsnog meegenomen in dit akoestisch onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt samengevat het volgende:

- Bij geen van de gezoneerde wegen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Derhalve hoeft geen hogere waarde voor het wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld.
- Bij de gezoneerde spoorweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Derhalve hoeft geen hogere waarde voor het railverkeerslawaaï te worden vastgesteld.
- De geluidbelasting vanwege industrielawaai is door de OZHZ bepaald op 55 dB(A). Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden. Aangezien het treffen van maatregelen ter verlaging van de geluidbelasting niet mogelijk zijn, dient een hogere waarde te worden vastgesteld van 55 dB(A).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het inzicht in de mate van kwaliteit van het akoestisch woon- en leefklimaat de gecumuleerde geluidbelasting wel berekend vanwege alle geluidbronnen en -soorten (dus ook de niet geluidgezoneerde 30 km/u wegen) en kwalitatief beoordeeld aan de Milieukwaliteitsmaat van Miedema.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt in onderhavige situatie voor het appartementen 57 – 61 dB, waarbij de hoogste geluidbelasting berekend wordt aan de linker (zuidwestelijke) zijgevel en de laagste geluidbelasting aan de achter- en rechterzijgevel. Het woon- en leefklimaat varieert, afhankelijk van de gevel, van "matig" tot "tamelijk slecht". Omdat er voor industrielawaai uitgegaan is van een geluidbelasting van 55 dB(A) op alle gevels en hierbij geen rekening is gehouden met de ligging van de gevels ten opzichte van het industrieterrein, lijkt er geen sprake te zijn van een geluidluwe gevel. Echter kan ervan uit worden gegaan dat de geluidbelasting op de noordelijke gevel minimaal 10 dB(A) lager is en daarom wel als geluidluw kan worden beschouwd. Voor de achtergevel, waar ook de buitenruimten zijn voorzien, zal de geluidbelasting vanwege industrielawaai 3 dB(A) lager zijn dan berekend. Hierdoor is er niet zondermeer sprake van een geluidluwe buitenruimte op de eerste verdieping, daarom wordt geadviseerd om een gesloten scherm met een hoogte van 1,5 meter te plaatsen aan de zuidwestelijke rand van het dakterras.

Besluit milieueffectrapportage

Het voorliggende plan voorziet enkel in de realisatie van 1 appartement en een kantoorruimte. Gezien de beperkte omvang van het bouwplan, wordt de ontwikkeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling conform onderdeel D11.2 uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Derhalve hoeft geen (vormvrije) m.e.r.(beoordeling) op te worden gesteld.

Ecologie

Gezien het stedelijke karakter van het gebied is het niet verwachting dat op grond van de Wet natuurbescherming beschermde soorten wezenlijk worden aangetast.

Stijl Architectuur heeft een stikstofberekening gemaakt ten behoeve van het beoogde bouwplan. Uit de met behulp van de AERIUS Calculator uitgevoerde berekeningen, blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de bouw van het nieuwbouwpand aan de Burgemeester de Bruinelaan 131 te Zwijndrecht niet leidt tot negatieve effecten op nabijgelegen Natura-2000 gebieden. De betreffende berekeningen zijn als bijlage bij dit memo gevoegd.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op Burgemeester de Bruinelaan 131.

Water

Als gevolg van het beoogde bouwplan neemt de verharde oppervlakte ten opzichte van de bestaande situatie op Burgemeester de Bruinelaan 131 niet toe. Daarom zijn geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking van het voorliggende plan is bepaald aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018. Volgens deze kerngetallen genereert een appartement (middensegment) gelegen in 'schil centrum' in de sterk stedelijke gemeente Zwijndrecht maximaal 3,6 extra verkeersbewegingen per etmaal. Het verzoek betreft de toevoeging van één woning. Hiermee komt het aantal verkeersbewegingen uit op 3,6 verkeersbewegingen per etmaal.

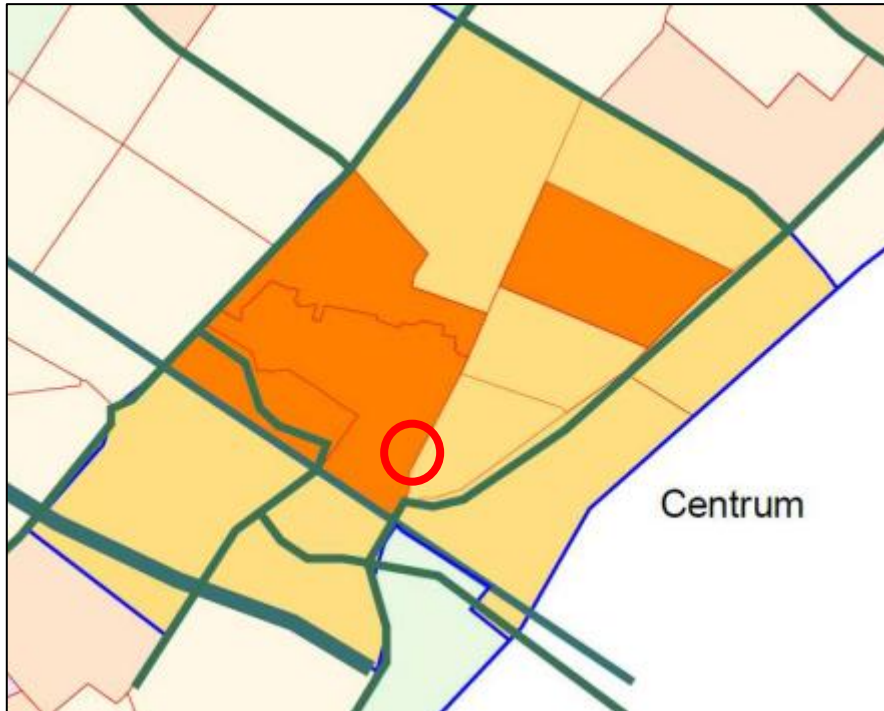
Voor wat betreft een kantoor geven de kentallen een verkeersgeneratie aan van 6,2 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per etmaal. Het bouwplan voorziet in 66 m² bvo aan kantoorruimte. Dit heeft een verkeersgeneratie van 4,1 verkeersbewegingen.

Het project leidt derhalve in totaal 7,7 verkeersbewegingen. De omliggende infrastructuur wordt toereikend geacht om hierin te voorzien.

Volgens de kencijfers uit de CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018 genereert een huurappartement (middensegment) gelegen in 'schil centrum' in de sterk stedelijke gemeente Zwijndrecht een parkeerbehoefte van gemiddeld 1,1 parkeerplaats. Verder dient voor kantoren rekening gehouden te worden met een parkeerbehoefte van 1,55 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit leidt tot de volgend berekening van de parkeerbehoefte:

- 1 appartementen x 1,1 parkeerplaatsen = 1,10 parkeerplaatsen
 - kantoor: 66 m² bvo x 1,55 parkeerplaatsen per 100 m² bvo = 1,02 parkeerplaatsen
- Totale parkeerbehoefte: 2,12 parkeerplaatsen

In de bestaande situatie zijn op de locatie kantoorruimten aanwezig met een oppervlakte van 123 m² bvo. Deze bestaande situatie heeft een parkeerbehoefte van 1,91 parkeerplaatsen. Deze behoefte mag van de nieuwe parkeerbehoefte worden afgetrokken. Derhalve is ten opzichte van de bestaande situatie er een toename van de parkeerbehoefte van 0,21 parkeerplaatsen (2,12 parkeerplaatsen minus 1,91 parkeerplaatsen). Afgerond betekent dit dat afgrond de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan met 1 plaats toeneemt.



Parkeerdruk in de directe omgeving. Plangebied ter plaatse rode cirkel

Uit de parkeerdrukanalyse (Parkeerbeleidsplan, 2020) dat het plangebied gelegen is in een gebied waar de hoogst gemeten parkeerdruk waar geen gebieden zichtbaar zijn waar de parkeerdruk hoger is dan 90%. Verder grenst de projectlocatie aan een gebied waar de parkeerdruk niet hoger is dan 75%. Gezien feit dat de parkeerbehoefte met slechts 1 parkeerplaats toeneemt, is het redelijkerwijze niet de verwachting dat het aspect parkeren en verkeer een belemmering voor het beoogde bouwplan.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van het beoogde bouwplan op Burgemeester Bruinelaan 131 te Zwijndrecht.