



Beleidsregels Stationskwartier Zwijndrecht

Gemeente Zwijndrecht

projectnummer 0464482.100
definitief
9 november 2021

Beleidsregels Stationskwartier Zwijndrecht

Gemeente Zwijndrecht

projectnummer 0464482.100

definitief

9 november 2021

Auteurs

Melina Schouten

Nicky van der Steen

Maaïke Winkel

Annemarie Hatzman

Opdrachtgever

Gemeente Zwijndrecht

Raadhuisplein 3

3331 BT ZWIJNDRECHT

Gecontroleerd:

datum

9 november 2021

beschrijving

definitief

vrijgave

A. Hatzman

Inhoudsopgave

Blz.

1	Beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit	1
1.1	Ruimtelijke kwaliteit	2
1.2	Hoofdstructuur	3
1.3	Deelgebieden	5
1.3.1	Maasterras West	6
1.3.2	Maasterras oost	6
1.3.3	Indische buurt	7
2	Beleidsregel “Parkeren Stationskwartier”	8
2.1	Specifieke normen parkeernorm auto’s	9
2.1.1	Maasterras Oost	9
2.1.2	Maasterras West	9
2.1.3	Indische buurt	10
2.1.4	Koninginneweg/Stationskwartier	10
2.2	Ruimtelijke inpassing	10
2.3	Deelmobiliteit	11
2.4	Laadpunten	11
3	Beleidsregel Duurzaamheid	12
3.1	GPR-richtlijn	13
3.2	Energiesysteem en -gebruik	13
3.3	Afvalinzameling	14
3.4	Natuurinclusief bouwen	14
3.5	Klimaatadaptief bouwen	15

1 Beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit

Om grote gebiedsontwikkelingen met zeer hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te realiseren moet extra aandacht worden besteed aan de stedenbouwkundige uitwerking en landschappelijke inpassing. Het masterplan geeft hiervoor de kaders. Om voldoende flexibiliteit in het plan te houden zijn deze kaders niet in detail vastgelegd in de verbeelding en planregels maar beperkt tot de zaken die essentieel zijn voor het borgen van de integraliteit en kwaliteit. Deze beleidsregel is bedoeld voor een nadere uitwerking daarvan.

In deze beleidsregel gaat het om zaken als stedenbouwkundige structuur, routes en verbindingen, raamwerk van de openbare ruimte, globale stedenbouwkundige verkaveling en woonmilieus. Onderdeel hiervan is ook het beeldkwaliteitsplan dat ingaat op de welstandsaspecten en eisen, richtlijnen en adviezen over gebouwen, bestratingen, beplantingen, straatmeubilair, architectuur en materialen bevat.

Door de koppeling van de beleidsregels aan de doelen van artikel 2.1 van het bestemmingsplan Stationskwartier Zwijndrecht zijn de beleidsregels ook gericht op:

- a. het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysiek leefomgeving en goede omgevingskwaliteit;
- b. het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van deze fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
- c. het mogelijk maken van een transformatie van het Stationskwartier met het openbaar vervoer als belangrijke drager naar een omgeving die bijdraagt aan de woonopgave, de economische positie versterkt, wijken verbindt door het opheffen van ruimtelijke barrières en duurzaam, gezond, veilig en klimaatbestendig is.

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.4. van het bestemmingsplan Stationskwartier Zwijndrecht opgenomen regels:

- “ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied - Maasterras West’ is voorzien in tenminste twee openbaar toegankelijke routes in noord-zuidelijke richting met een minimale breedte van 5 meter passend bij de uitstraling van het stationskwartier zoals omschreven in de doelen in artikel 2.1 en nader uitgewerkt in de beleidsregel “Ruimtelijke kwaliteit”, onderdeel hoofdstructuur”;
- “ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied - Maasterras Oost’ is voorzien in tenminste één openbaar toegankelijke route van de Karel Doormanlaan naar de Brugweg met een minimale breedte van 5 meter passend bij de uitstraling van het stationskwartier zoals omschreven in de doelen in artikel 2.1 en nader uitgewerkt in de beleidsregel “Ruimtelijke kwaliteit”, onderdeel hoofdstructuur”;
- “de ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en de inrichting van de daarbij behorende gronden passend is bij de uitstraling van het stationskwartier zoals omschreven in de doelen in artikel 2.1 en nader uitgewerkt in de beleidsregel “Ruimtelijke kwaliteit”, onderdelen ruimtelijke kwaliteit, identiteit en deelgebieden”.

De beleidsregel ruimtelijke kwaliteit bestaat uit 3 onderdelen:

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Hoofdstructuur
3. Deelgebieden

1.1 Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit voor het Stationskwartier bestaat uit beeldkwaliteit, stedenbouwkundige accenten en een groene identiteit.

Toekomstige bouwplannen moeten getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan is een ruimtelijk beeld geschetst voor de toekomst van het Stationskwartier. Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) stelt randvoorwaarden aan de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het Masterplan Stationskwartier. Er wordt in weergegeven aan welke visuele kwaliteitseisen de openbare ruimte en bebouwing zal moeten voldoen. Zo wordt het gezamenlijke ambitieniveau voor het Stationskwartier bepaald. Het beeldkwaliteitsplan gaat over de integrale samenhang van de ruimtelijke aspecten. Het is daarbij van belang om de fasering van de ontwikkeling te verbeelden. Dit is gezien de verwachte lange doorlooptijd van de ontwikkeling een belangrijk aspect. Op elk moment dient het gebied “af” te zijn en aantrekkelijk om in te wonen en te leven. In het beeldkwaliteitsplan is per deelgebied de identiteit en sfeer weergegeven en uitgewerkt in een aantal principes waar aan getoetst dient te worden.

In het algemeen geldt ten aanzien van de kwaliteitsbewaking, dat er bij bouwplannen vooroverleg en stedenbouwkundige supervisie plaatsvindt door een stedenbouwkundig adviseur van de gemeente. Daarbij wordt de afstemming tussen de individuele planbegeleiding door de stedenbouwkundig adviseur en de beoordeling door het Q-team (Quality-team) zorgvuldig geregeld en vastgelegd. Het Q-team bestaat uit van een aantal deskundigen zoals architect, stedenbouwkundige en planjurist. De toetsing vindt plaats aan de hand van de randvoorwaarden en richtlijnen, zoals geformuleerd binnen dit beoordelingskader (in ieder geval het beeldkwaliteitsplan) dat door de gemeenteraad is vastgelegd.

Stedenbouwkundige accenten geven uitdrukking aan de stedenbouwkundige structuur, geeft een gebied identiteit en herkenbaarheid. Dit kan door middel van hoogteaccenten en stedelijke ankerpunten. Om de stedelijke gebieden ook als economische centra te accentueren zijn hoogteaccenten mogelijk. De stedelijke ankerpunten rijgen deelgebieden aan elkaar en verbinden het Stationskwartier met de bredere omgeving. Deze hoogteaccenten en ankerpunten mogen worden toegepast, indien aan het volgende wordt voldaan:

Hoogteaccenten

- a) mogen worden toegepast op plekken die aansluiten op routes en zichtlijnen zowel binnen en buiten het plangebied;
- b) zorgen voor dichtheid en interne samenhang;
- c) stralen een herkenbare identiteit uit.

Stedelijke ankerpunten

- a) zijn op de essentiële kaart benoemd als Stationsplein, Kop van de Indische Buurt en kruising Stationsweg/Karel Doormanlaan;
- b) dragen bij aan de ontwikkeling van de directe omgeving door middel van een collectief karakter en een uitwerking waarbij ontmoeting centraal staat;
- c) worden bij voorkeur geprogrammeerd met bovenwijkse functies.

Groen is bepalend voor de identiteit van Zwijndrecht. Groen levert een belangrijke bijdrage aan wat we zijn en willen zijn als gemeente en aan bijzondere beeldbepalende plekken. Een groene openbare ruimte die gezond is en waarin het prettig leven en vertoeven is. Groen wordt ingezet als een instrument voor doelstellingen op de thema's gezondheid, leefbaarheid, klimaat en biodiversiteit (zie ook beleidsregel 'Duurzaamheid'. In het kader van een groene identiteit moet bij ontwikkeling de volgende onderdelen betrokken worden:

- a) het groen uitnodigt tot bewegen;
- b) bestaande groenstructuren worden behouden en versterkt;
- c) als een gezonde boom overlast veroorzaakt het belang van de boom voorop staat (externe toetsing op stabiliteit, levensverwachting en conditie)

Aan de regel dat gebouwen en de inrichting van de daarbij behorende gronden die passend zijn bij de uitstraling van het stationskwartier zoals omschreven in de doelen in artikel 2.1 en nader uitgewerkt in de beleidsregel "Ruimtelijke kwaliteit" wordt voldaan indien:

- a) het initiatief past binnen het beeldkwaliteitsplan (bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan);
- b) het initiatief past binnen de stedenbouwkundige accenten;
- c) het initiatief is voorzien van een advies door het kwaliteitsteam stationskwartier;
- d) de kwaliteit van het groen niet ten koste gaat van woningbouw;
- e) groen is ook functioneel: om overlast en schade door klimaatverandering te verzachten en te voorkomen;
- f) voor elke gekapte boom in de openbare ruimte een boom terug geplant wordt.

1.2 Hoofdstructuur

Het Stationskwartier wordt een levendig, groen woon-werkmilieu in de directe omgeving van het station. De gemeente zet in op een stedelijk gebied met groene ruimten en een kwalitatief goede openbare ruimte. Een gebied waar met plezier wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd, waar voldoende voorzieningen zijn. Het belang van een sterke ruimtelijke en functionele structuur is in het masterplan geborgd en in hoofdlijnen opgenomen in de verbeelding en de regels van het plan.

De essentiekaart uit het masterplan geeft op hoofdlijnen de verdeling tussen bebouwd en onbebouwd weer. Hiertoe wordt de structuur van de openbare ruimte vastgelegd en ontstaan er binnen deze structuur bouwvelden met een flexibele invulling. Het geheel vormt een solide raamwerk dat de basis is van verdere planvorming, maar ook een aanjager van kwaliteit. Het raamwerk vormt de basis voor een duurzame en bestendige gebiedsontwikkeling.

Structurerende elementen

Het masterplan kent een aantal structurerende elementen; Brugweg, de twee lange lijnen (de Stedelijke As en het Groene Lint) en het Bruggplein. Daarnaast worden interne verbindingen gerealiseerd. Deze dragen bij aan logische en aantrekkelijke routes binnen het gebied en tussen de deelgebieden, zorgen voor groene dooraderingen, afwisselende ruimtes en spelen een rol spelen als potentiële vluchtroutes door het gebied.

Bij nieuwe ontwikkelingen van of langs de structurerende elementen dient met de hieronder opgenomen uitgangspunten rekening te worden gehouden.

Brugweg

Verlenging van de Brugweg tot aan de Burgemeester Doumaweg is cruciaal voor de beslissende omslag van infrastructuur omgeving naar verblijfsgebied. De nieuwe Brugweg zorgt ervoor dat zoveel mogelijk verkeer buiten het Stationskwartier kan blijven.

Voor de Brugweg gelden de volgende uitgangspunten:

- de nieuwe structuur geeft een veel overzichtelijkere situatie voor het verkeer waarbij onnodige richtingverandering in het plangebied worden voorkomen;
- het wordt een laan met parkachtige beplanting en waterpartijen;
- de bebouwing staat op onregelmatige afstand waardoor de groene inpassing van de weg verder vorm kan krijgen.

De Stedelijke As

De Stedelijke As is één van de twee lange lijnen in het gebied. Deze lange lijn structureert het plangebied. De stedelijke as wordt gevormd door de Koninginneweg-Burgemeester Doumaweg-Plantagelaan. Deze lange lijn verbindt het plangebied met het centrum van Zwijndrecht en het Develpark, dat als stedelijke groene oase een belangrijke rol kan spelen als uitvalsbasis voor het Stationskwartier.

Voor de Stedelijke As gelden de volgende uitgangspunten:

- het straatprofiel is vormgegeven als een brede, doorgaande laan met doorgaande laanbeplanting;
- de Stedelijke As wordt gekarakteriseerd door continue bebouwing, sterk geritmeerd, profiel met continuïteit in de beplanting;
- er is een afwisseling van lage en hoge gebouwen, waarbij de bijzondere hoeken aanleiding zijn voor hoge appartementengebouwen als accent (zie ruimtelijke kwaliteit);
- Een plek is voor gemeentelijke en/of publieksgerichte voorzieningen en biedt de mogelijkheid voor kleinschalige werkgelegenheid. Plekken die zich er het best voor lenen liggen in de buurt van de Stadstuin, nabij het station, bij Walburg (buiten het Stationskwartier) en centraal in het projectgebied ter hoogte van de huidige Passage;
- De woonbebouwing is met woonruimtes gericht op de straat en afwisselend door een ritmisch opgebouwd volume, gebouwd in blokken met een duidelijke entree aan de straat.

Het groene Lint

Het Groene Lint is één van de twee lange lijnen in het gebied. Deze lange lijn structureert het plangebied. Het Groene Lint wordt gevormd door de nieuwe verbinding van de Burgemeester de Bruinelaan naar de Karel Doormanlaan. Kenmerkend van deze route is de diversiteit in ruimtes en bebouwing.

Voor het Groene Lint gelden de volgende uitgangspunten:

- voetganger en fietser staan centraal en doorgaand autoverkeer wordt geweerd;
- het straatprofiel is vormgegeven met laanbeplanting aan weerszijden en krijgt een herkenbare uitstraling;

- er is een afwisselende bebouwing, alle gebouwen hebben een duidelijke entree naar de straat, waarbij vooral de grotere gebouwen een openbare plint hebben ten behoeve van voorzieningen;
- stedenbouwkundige accenten maken de straat levendig en zorgen voor een opeenvolgende aantrekkelijkheid in de route (zie ruimtelijke kwaliteit);

Brugplein

Het Brugplein vormt de entree tot deel van Zwijndrecht. De inrichting is stedelijk, maar tegelijk ook groen en waterrijk. Ontmoeten en verblijven staan hier centraal. Functies, plinten en architectuur ondersteunen de belangrijke rol die het Brugplein inneemt in het Stationskwartier. Het is daarmee een structurerend element in het stedenbouwkundig plan.

Voor het Brugplein gelden de volgende uitgangspunten:

- de plek moet worden vormgegeven met verblijfskarakter, uitgaande van de menselijke maat;
- dit is een plek voor functiemenging met levendige plinten voor onder andere commerciële voorzieningen;
- stedenbouwkundige accenten worden hier vormgegeven als een ensemble van torens, die zorgen voor een opeenvolgende aantrekkelijkheid in de route (zie artikel ruimtelijke kwaliteit);
- er is een wens om verbindingen te maken met de historische Lindelaan, die een rechtstreekse verbinding vormt met het oude centrumgebied en Westkeetshaven (de oude Maas);
- bij voorkeur wordt parkeren ondergronds opgelost.

1.3 Deelgebieden

Het in het Stationskwartier opgenomen programma dient bij te dragen aan een levendig stedelijk milieu met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Het samenhangende programma zorgt ervoor dat functies elkaar versterken. De ruimtelijke opbouw draagt eraan bij dat het gebied kan mee veranderen met de markt en de wensen van de tijd. Hierdoor behoudt een gebied zijn aantrekkingskracht gedurende meer dan één levenscyclus en is het een duurzame invulling.

Stedelijk milieu kan worden gedefinieerd door:

1. Binnenstedelijke dynamiek:
De straten en pleinen krijgen publieke plinten waarboven wordt gewoond. Het grootste deel van het Maasterras wordt voetgangersgebied met enkele straten naar parkeervoorzieningen. Parkeren vindt plaats in parkeergarages ondergronds of bovengronds. Extra aandacht dient uit te gaan naar de logistieke bevoorrading in combinatie met het woonmilieu. De woonkwaliteit is wel ondergeschikt aan de dynamiek van winkelvoorzieningen.
2. Stedelijke straten
een stedelijke woonwijk waar smalle en hoge stadswoningen aan aantrekkelijke stadsstraten staan. De straten in het Maasterras zijn lommerijk en bieden de stedelijke omgeving waar voetgangers, auto's en fietsers de ruimte delen. Parkeren vindt voornamelijk plaats op straat of op eigen terrein.
3. Eigentijdse blokken
De voetganger en fietsers staan centraal. Woningen grenzen aan een semi-private

binnentuin of fietsstraat. Er zijn veel autovrije straten, parkeren vindt plaats in bovengrondse parkeergebouwen of is landschappelijk ingepast. De openbare ruimte bepaalt het karakter van de woningen en de woonomgeving waarbij de nadruk ligt op collectiviteit, ontmoeting en samenleven. Werken en winkelen zijn gebundeld in enkele sterke cluster op strategische plekken.

Het Stationskwartier is onderverdeeld in verschillende deelgebieden met elk een eigen karakter. Bij nieuwe ontwikkelingen in deze deelgebieden dient met de hieronder opgenomen uitgangspunten rekening te worden gehouden.

1.3.1 Maasterras West

Tussen de Stedelijke As en het Groene Lint en tussen het spoor en de snelweg komt een nieuwe woonwijk met de kwaliteiten van een groenstedelijke stadswijk met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Maasterras West is de ontwikkeling het dichtst in de nabijheid van het station. De mate van openbaarheid zal daarom hier het grootst zijn. De functies zijn gemengd. De barrières van snelweg en spoor worden geslecht, noord en zuid verbonden.

Voor het deelgebied Maasterras West gelden de volgende uitgangspunten:

- Door het Maasterras West leiden minimaal twee openbaar toegankelijke routes in noord-zuidelijke richting;
- Dwars op het spoor en de snelweg worden de noord-zuid verbindingen verbeterd tot aangename en logische routes;
- Er komen zichtlijnen onder de viaducten door en hogere gebouwaccenten verkleinen gevoelsmatig de afstanden;
- De wijk krijgt bebouwing in verschillende korrelgroottes, stadse eengezinswoningen, herenhuizen en appartementengebouwen, met duidelijke accenten op de hoeken, waar mogelijk zijn deze onderling gekoppeld waardoor een besloten binnengebied ontstaat;
- Er zijn groene en lommerrijke verbindingen en op verschillende plekken ontstaan groene verblijfsruimtes;
- Hierbij passen goede parkeeroplossingen, een nauwkeurig ontwerp van overgang openbaar-privé, stedelijke hoeken en bestendige materialen';
- Bij het ontwerp van de blokbebouwing wordt rekening gehouden met de aanleg van (loop)routes, die naar het spoor leiden.

1.3.2 Maasterras oost

Aan de oostzijde van het Groene Lint, in de driehoek tussen snelweg en spoor en aan de voet van de Stadsbrug komt een bijzonder woonensemble. Het Maasterras Oost heeft een scharnierfunctie in de ontwikkeling van het Stationskwartier doordat het alle richtingen en gebieden met elkaar verbindt en ook een verbinding vormt met het nog te ontwikkelen Balkon aan de Maas.

Voor het deelgebied Maasterras Oost gelden de volgende uitgangspunten:

- Bij Maasterras Oost ontstaat (minimaal) een openbare doorsteek naar de Brugweg. Eén van de structuren loopt in oost-westelijke richting en verbindt het Brugplein met het toekomstige Balkon aan de Maas (de huidige Brenntaglocatie);

- De verbindingroute naar het Balkon aan de Maas (de huidige Brenntaglocatie) wordt ontworpen als groene verbinding;
- De hoogteverschillen worden benut voor ondergrondse garages;
- Gestreefd wordt een autovrij maaiveld te realiseren;
- Gestreefd wordt naar woningen in het dure segment;
- In dit gebied wordt de natuurspeelplaats, die door de verlegging van de Brugweg verdwijnt, gecompenseerd.

1.3.3 Indische buurt

Ten zuiden van de snelweg in de bestaande Indische Buurt komt een nieuwe gemengde woonwijk.

Voor het deelgebied Indische buurt gelden de volgende uitgangspunten:

- Gestreefd wordt naar een combinatie van sociale huur en vrije sector woningen;
- Er komt een parkachtige structuur met compacte bouwblokken in het groen;
- De grondgebonden woningen krijgen geen voortuin maar krijgen een gezamenlijke (semi openbare) groenstrook (zonder hekken of schuttingen);
- De architectuur van de woningen sluit aan op de architectuur van het achterliggende gebied in een moderne vertaling, de hoeken kunnen hoogte accenten krijgen en kunnen dan benut worden voor specifieke woonvormen. De blokken worden alzijdig met entrees voorzien;
- Het groen wordt benut voor speelvoorzieningen en klimaat adaptieve maatregelen;
- Parkeren is gebundeld in koffers aan de doorgaande straten.

2 Beleidsregel “Parkeren Stationskwartier”

In de ontwikkeling van de gehele Spoorzone is Transit Oriented Development (TOD) als uitgangspunt genomen om te komen tot een duurzame, inclusieve, gemengde, compacte en geïntegreerde stedelijke omgeving rond het transportknooppunt. Doelstelling op de lange termijn is een beter gebruik van het openbaar vervoer en bijbehorende mobiliteitsshift. Dit betekent ook dat in het Stationskwartier ook gezocht gaat worden naar andere vormen van (auto)mobiliteit, waarbij deelgebruik (zie paragraaf 1.3) als een van de mogelijkheden wordt gezien.

In het kader van Transit Oriented Development zijn de volgende onderdelen betrokken:

- Ontmoedigen van autogebruik en stimuleren van andere vormen van mobiliteit;
- Het gebied krijgt een verblijfskwaliteit met een goede bereikbaarheid middels langzaam verkeer en openbaar vervoer;
- Het doorgaande autoverkeer wordt om het Stationskwartier heen geleid.

Deze onderdelen hebben ook effect op de beleidsregel “Parkeren Stationskwartier”.

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 3.2 van het bestemmingsplan Stationskwartier Zwijndrecht opgenomen regel: “In geval van het aanvangen of intensiveren van een activiteit of het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1 *moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets*”.

Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets als bedoeld in dit artikel wordt bepaald aan de hand van deze beleidsregel.

Er wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien indien wordt voldaan aan de parkeernormen zoals gesteld in het ‘Parkeerbeleidsplan 2020’ van de gemeente Zwijndrecht. In het parkeerbeleidsplan zijn de parkeernormen beschreven. In het algemeen geldt dat aangesloten wordt bij de meest actuele parkeerkencijfers van het CROW. Specifiek voor het Stationskwartier gelden echter aangepaste normen die tegemoetkomen aan de beoogde ruimtelijke en mobiliteitsambities in dit deel van de gemeente. Deze zijn hieronder opgenomen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de ruimtelijke inpassing (paragraaf 1.2), de eventueel van toepassing zijnde deelmobiliteit (paragraaf 1.3) en het aantal benodigde laadpalen (paragraaf 1.4).

Bij nieuwe ontwikkelingen moeten voor woningen, bedrijven en scholen de fietsparkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd worden. Bij de overige voorzieningen worden de kencijfers van het CROW gehanteerd. Omdat de gemeente Zwijndrecht het fietsen wil stimuleren wordt hier uitgegaan van de bovengrens in de spreidingsaantallen.

2.1 Specifieke normen parkeernorm auto's

Binnen het gebied 'Stationskwartier' dient voldaan te worden aan de volgende normen*:

Type woning	Stationsomgeving/Koninginne weg/Maasterras Oost en West	Indische buurt
Sociale Appartement (huur)	0,5	0,7
Sociaal Grondgebonden (huur)	0,7	0,9
Vrije Sector Appartement (koop/huur)	0,9	1,2
Vrije Sector Grondgebonden (koop)	1,0	1,2
Commerciële functies in de plint (per 100 m ² BVO)	2,8	3,2

*De benoemde parkeernormen zijn exclusief parkeren voor bezoekers. De parkeernormen dienen daarom verhoogd te worden met 0,3 parkeerplaats voor bezoekers per wooneenheid.

Indeling deelgebieden

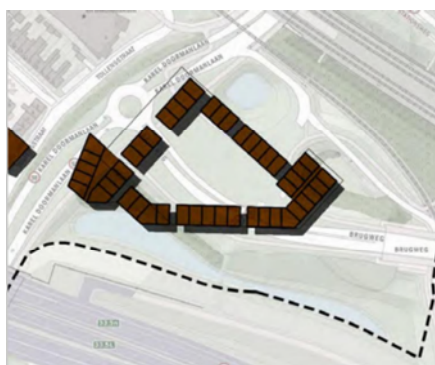


Fig. Deelgebied Maasterras Oost



Fig. Deelgebied Maasterras West



Fig. Deelgebied Indische buurt



Fig. Deelgebied Koninginneweg/Stationskwartier

2.2 Ruimtelijke inpassing

De verblijfskwaliteit is een belangrijke randvoorwaarde voor de onderhavige ontwikkeling. Dat betekent minder (geparkeerde) auto's op straat en meer ruimte voor fietsers en voetgangers. De impuls aan bereikbaarheid voor langzaam verkeer gaat gelijk op met een versimpeling van de routes voor automobilisten en betekent daarmee ook voor automobilisten een verbetering van de bereikbaarheid. De verkeersstructuur wordt aangepast waardoor het meeste verkeer van de Stationsweg verdwijnt en ook het Maasterras autoluw wordt.

In het kader van parkeren wordt hierbij rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- a) Het vernieuwde netwerk van langzaam verkeersroutes zorgt ook voor (fiets) aansluitingen op de omgeving, waardoor het Stationskwartier een schakel is tussen de verschillende wijken.
- b) Centrum, Noord en Kort Ambacht worden door de (her)ontwikkeling van het Maasterras onderling verbonden.

Aangezien het gaat om binnenstedelijke verdichting met hoge ambities voor de openbare ruimte zal per projectgebied goed gekeken moeten worden naar de gewenste ruimtelijke inpassing van het parkeren in de verschillende deelgebieden en passend bij de hoofdstructuur en ruimtelijke kwaliteit, zoals omschreven in de beleidsregel ruimtelijke kwaliteit.

2.3 Deelmobiliteit

Binnen het Stationskwartier zal gedeeltelijk ingezet worden op deelmobiliteit. De inzet van deelauto's heeft een direct effect op de te realiseren parkeerbehoefte. De inzet van één deelauto vervangt zes eigen auto's. Derhalve mag bij de berekening van de parkeerbehoefte rekening gehouden worden met een vermindering van het aantal benodigde parkeerplaatsen in een wijk met 6,0, wanneer één deelauto geplaatst wordt.

2.4 Laadpunten

Check fabian; svz beleid

3 Beleidsregel Duurzaamheid

Het streven is om het Stationskwartier een innovatief gebied te laten zijn waarin een hoge mate van duurzaamheid mede de kwaliteit bepaalt. Een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit gaat er samen met een lage milieubelasting. Het streven is een zover mogelijk energieneutraal gebied.

In het kader van duurzaamheid zijn de volgende onderdelen betrokken;

- Het plan heeft adaptief vermogen; toekomstbestendigheid in relatie tot tijdelijk gebruik van locaties.
- De uitwerking van ruimtelijke ontwikkeling gaat om het optimaliseren van het netwerk voor langzaam verkeer (aanleg goede fietsvoorzieningen), het beperken van overstromingsrisico (voldoende buffercapaciteit en flexibiliteit, hemel waterbeheer) en het optimaliseren van de ecologische waarden.
- Maximaal gebruikmaken van beschikbare ruimtelijke en technische middelen om een gebied te realiseren met ruimte voor water en groen, waar zo min mogelijk water en zo veel mogelijk duurzame energie wordt verbruikt en een thermisch buitenklimaat (beperken hittestress door verspreide groene zones) wordt gecreëerd.

De gemeente Zwijndrecht heeft zich aangesloten bij het Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Dit convenant gaat uit dat nieuwbouwlocaties, inclusief transformatie- en uitleggebieden, zo klimaatadaptief mogelijk gebouwd worden. Hierbij worden de kwaliteit van de leefomgeving, milieu, biodiversiteit, technische, financiële en economische aspecten meegenomen en gelet op betaalbaarheid en beheerbaarheid. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling leidt tot:

- a) minder wateroverlast
- b) meer biodiversiteit
- c) minder hittestress
- d) minder langdurige droogte en minder nadelige gevolgen ervan
- e) minder bodemdaling en minder nadelige gevolgen ervan

dan er voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling van het woningbouwplan was. Daarbij gaat voor wat betreft mogelijke oplossingen de aandacht onder andere uit naar gevels, daken, funderingen en de buitenruimte.

Deze beleidsregel geeft invulling op de volgende thema's:

- GPR-richtlijn;
- energiesysteem en -gebruik;
- afvalinzameling;
- natuurinclusief bouwen;
- klimaatadaptief bouwen.

Voor duurzame mobiliteit en duurzaam groen wordt verwezen naar de beleidsregel 'Parkeren Stationskwartier' en de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit'.

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 3.15 van het bestemmingsplan Stationskwartier Zwijndrecht opgenomen regels:

1. Met het oog op een duurzaam ingerichte fysieke leefomgeving dient indien sprake is van situaties opgenomen in artikel 3.14 voldaan te worden aan:
 - a. een gemiddelde overall score van minimaal 7 conform de gemeentelijke GPR-eisen gebouw, met dien verstande dat:
 - i. deze eisen niet mogen leiden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit;
 - b. een duurzame inzameling van afval;
2. Met het oog op een duurzaam ingerichte fysieke leefomgeving dient indien sprake is van situaties opgenomen in artikel 3.14 rekening gehouden te worden met:
 - a. natuurinclusief bouwen;
 - b. klimaatadaptief bouwen.
3. Of voldaan wordt aan het eerste en tweede lid wordt getoetst aan de hand van de beleidsregel "Duurzaamheid".

Bij een duurzame ontwikkeling wordt voldaan aan de onderstaande regels met betrekking tot deze thema's.

3.1 GPR-richtlijn

GPR Gebouw bestaat uit verschillende modules. Per module kan een gebouw een score tussen 0 en 10 halen (hoe hoger de score hoe duurzamer het gebouw). De gemiddelde score op de vijf modules vormt de overall GPR-score. Bij bouwen conform bouwbesluit is de overall GPR-score van een-gebouw- een 6,0. De gemeente gaat uit van een gemiddelde overall score van minimaal 7 conform de gemeentelijke GPR-eisen gebouw. GPR Gebouw bestaat uit vijf modules die weer opgedeeld zijn in submodules:

1. Energie (energieprestatie en vermindering energievraag);
2. Milieu (water, milieuzorg en materialen);
3. Gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht en visueel comfort);
4. Gebruikskwaliteit (toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit en sociale veiligheid);
5. Toekomstwaarde (toekomstgerichtheid, flexibiliteit en belevingswaarde).

Voor nieuwe ontwikkelingen dienen de volgende scores van onderstaande modules in acht te worden genomen:

- Gezondheid: 8
- Gebruikskwaliteit: 8,5
- Toekomstwaarde: 7,5

3.2 Energiesysteem en -gebruik

Vanuit de doelstelling Zwijndrecht energieneutraal in 2050 en het voorkomen van een extra in te vullen energieopgave streeft de gemeente Zwijndrecht naar energieneutrale nieuwbouw. Met het ontwikkelen van nieuwbouw dient invulling te worden gegeven aan het huidige energiebeleid van de gemeente Zwijndrecht: de Regionale Energiestrategie Drechtsteden 1.0 en de Transitievisie Warmte 2021. Sinds 2018 wordt nieuwbouw niet meer aangesloten op het gasnet.

In Zwijndrecht zijn er mogelijkheden voor toepassing van restwarmte, geothermie en aquathermie. De eerste voorkeur is het benutten van een direct bruikbare warmtebron. De tweede voorkeur is het benutten van een op te waarden warmtebron, met een zo hoog mogelijk rendement.

Aan weerszijden van het spoor zal een warmtenet worden ontwikkeld. Deze ontwikkeling is echter nog niet ver genoeg om hiervoor een directe bouw- en aanlegtitel op te nemen in het bestemmingsplan. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Uitgangspunt is dat warmtenetten zo veel mogelijk gekoppeld om warmtebronnen te kunnen verbinden. Bij voorkeur wordt het warmtenet gevoed door:

- a) restwarmte;
- b) geothermie;
- c) aquathermie.

Wanneer een warmtebron niet doelmatig blijkt, wordt gebruik gemaakt van het benutten van een op te waarden warmtebron met een zo hoog mogelijk rendement.

Voor het gebruik van energie en de keuze voor een energiesysteem van de hieronder opgenomen gebouwen en openbare ruimten worden de volgende regels in acht genomen:

1. de benodigde elektriciteit voor gebouwen, verlichting, installaties in de openbare ruimte wordt lokaal en duurzaam opgewekt door bijvoorbeeld zonnepanelen;
2. nieuwe gebouwen zijn volledig (aard)gasloos;
3. (semi)openbare gebouwen en (semi)openbare ruimten zijn volledig uitgerust met LED-verlichting.

3.3 Afvalinzameling

Voor de afvalinzameling gelden de volgende vereisten:

1. voorzieningen ten behoeve van het gescheiden inzamelen van de huishoudelijke afvalstromen (OPK/ PMD / GF(T)E worden in pandig aangebracht.
2. voorzieningen ten behoeve van het gescheiden inzamelen van het restafval van huishoudens, worden ondergronds in de openbare ruimte aangebracht. De huishoudelijke afvalstromen glas en textiel worden op een centrale plaats in de openbare ruimte ingezameld.

3.4 Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen betekent dat er bij nieuwbouw, renovatie of herstructurering bewuste keuzen worden gemaakt voor het creëren van kansen voor natuur in de bebouwde omgeving. Zo kan de bebouwde omgeving optimaal worden benut voor soorten die zich hier thuis kunnen voelen. Bij nieuwe initiatieven moet natuurinclusief bouwen worden betrokken.

3.5 Klimaatadaptief bouwen

Zoals toegelicht in het algemene deel van deze beleidsregel heeft de gemeente Zwijndrecht zich aangesloten bij het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Eén van de convenantafspraken is het ontwikkelen van een instrumentarium om de klimaatbestendigheid van nieuwbouw te beoordelen en te bevorderen. Op dit moment is een “Minimaal Programma van Eisen” ontwikkeld. Het Programma van Eisen (zie onderstaande tabel) is een compact overzicht van eisen om klimaatbestendig te ontwikkelen, gebaseerd op de huidige inzichten met het richtjaar 2050. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met deze eisen.

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

De informatie die in ### is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor ### is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan ### ontlelen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM

E. melina.schouten@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2021

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.