

Raadsvoorstel en -besluit

2024-0086899

Robert Kreukniet
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
20/09/24
1 Toelichting BPVR Boulevard Noord en
Passage.pdf

Vaststelling bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van Artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet (IOW)

- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Artikel 7c en 7ah Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Bu Chw)
- Artikel 110a Wet geluidhinder te besluiten:

1. te bekrachtigen dat voor dit bestemmingsplan een milieueffectrapportage (m.e.r.) niet noodzakelijk is;
2. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de beantwoording daarvan, zoals opgenomen in bijlage 7 Notitie zienswijzen, vast te stellen;
3. de digitale versie van het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage' met het identificatienummer NL.IMRO.0642.bp02PassageBoulevN-3001 en de onderliggende digitale ondergrond met dezelfde bestandsnaam vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Op 8 december 2020 is de Omgevingsvisie Zwijndrecht vastgesteld. In de omgevingsvisie heeft de gemeente haar toekomstvisie vastgelegd en zijn sectorale gemeentelijke visies gebundeld tot één integraal visiedocument. Daarbij is rekening gehouden met de regionale afspraken, zoals de Groeiagenda 2030, Energiestrategie Drechtsteden en de Regionale Woonvisie. De wijk Noord is in de Omgevingsvisie Zwijndrecht opgenomen als 'project spoorzone - wijkvernieuwing Noord'. Het 'Masterplan Diztrikt Noord' (vastgesteld op 21 december 2021) formuleert de volgende doelstelling voor Boulevard Noord:

- een compact en kwalitatief winkelcentrum
- begrenzen van het aantal afhaalhoreca en inzetten op kwalitatief hoogwaardige horeca
- minder kiosken en aantrekkelijke openbare ruimte
- mogelijkheid tot verdichting langs de Burg. Jansenlaan

Vanuit het Retail- en horecabeleid wordt Boulevard Noord als wijkwinkelcentrum aangemerkt, waar de vestiging van een tweede supermarkt wordt voorgestaan.

Voor de Passage zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- gedeeltelijke transformatie naar dienstverlening- en werkconcepten en wonen (inpassen bouwplan Passage)
- mogelijkheid van hoogwaardige horeca
- verbeterde integratie in de groene as langs de Burg. Jansenlaan

Voorliggend bestemmingsplan vormt de uitwerking van het door de raad vastgestelde Masterplan en schept kaders voor een meer toekomstbestendige wijk. Met de ontwikkeling van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ingrepen zal de lokale economie versterken, wordt de dragende groenstructuur versterkt en worden duurzame en kwalitatief goede woningen toegevoegd aan de voorraad.

Eerdere besluitvorming

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage en samenwerkingsovereenkomst De Passage

Masterplan Diztrikt Noord - Raadsvoorstel

Aanmelding bestemmingsplannen Verbrede reikwijdte Planetenbuurt, Boulevard Noord-Passage en Noordoever - Brief aan de raad

Ambitiedocument Spoorzone Dordrecht - Zwijndrecht - Brief aan de raad

Beoogd effect

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader te scheppen voor de wijkvernieuwing van Noord, meer specifiek Boulevard Noord en Passage, zoals reeds voorgestaan in het Masterplan Diztrikt Noord.

Argumenten

1. Er bestaat geen noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.)

Op grond van artikel 7.18 Wet milieubeheer moet de gemeente als zij zelf initiatiefnemer is van een plan bij de voorbereiding van het besluit beslissen of een m.e.r. moet worden gemaakt. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r. beoordelingsplichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt.

Vaststelling bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage

Deze drempelwaarden worden voor dit project niet overschreden, waardoor geen m.e.r. nodig is. Verder blijkt uit bijlage 8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling dat er geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu aanwezig zijn. Daarnaast zijn binnen het plangebied geen Natura2000 of NNN-gebieden (Natuurnetwerk Nederland) aanwezig. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure.

2. De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien in de notitie zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage heeft van 29 december 2023 t/m 8 februari 2024 (6 weken) ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend waarvan alle zienswijzen binnen de termijn zijn ingediend en daarmee ontvankelijk zijn. In bijlage 7 Notitie zienswijzen worden de zienswijzen letterlijk weergegeven. Geadviseerd wordt om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de voornoemde notitie. Als gevolg daarvan wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast of aangevuld zoals is beschreven. Ambtshalve bestaat er tevens aanleiding het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar eerdergenoemde bijlage.

3.1. Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het raadsprogramma 'Krachtig Zwijndrecht 2.0' en het Masterplan Diztrikt Noord

Met het raadsprogramma maakt Zwijndrecht zich sterk om met een gevarieerd aanbod aan woningen woonruimte te bieden voor iedereen die in Zwijndrecht wil (blijven) wonen. Daarnaast is een gezonde, groene en aantrekkelijke gemeente met veel bomen, planten en water en het helpen inwoners om energie te besparen mogelijk door deze ingrepen. De veerkracht van de buurt gaat vooruit.

Het Masterplan bevat plannen voor woningbouw en aanpassing van de aanwezige verkeersstructuur. Deze plannen wijken voor wat betreft woningbouwaantallen, bouwhoogtes en situering af van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan Noord, waardoor een integrale herziening van het bestemmingsplan nodig is. Tevens wordt daar waar woningbouw is gepland bij de Passage de detailhandelsfunctie onmogelijk gemaakt (wegbestemd).

3.2. Vaststelling van het bestemmingsplan draagt bij aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid

Met de voorgestane ontwikkeling worden via directe bouwmogelijkheden 62 middeldure woningen toegevoegd aan de woningvoorraad op de hoekpunten van de Passage. Via een wijzigingsbevoegdheid is na toepassing van een aparte procedure de realisatie van 30 woningen mogelijk bij Boulevard Noord. Deze zijn gesitueerd op de volgende plekken:

- 20 woningen ter hoogte van de huidige parkeerplaatsen (mogelijk in combinatie met herontwikkeling/positionering van kiosken en parkeren).
- 8 woningen op de plek van de kantoorruimten gelegen op de eerste verdieping boven de bestaande supermarkt.
- 2 woningen op de plek van het garagebedrijf aan de Onrust.

Bovengenoemde plannen zijn in overeenstemming met de Woonvisie Zwijndrecht, het Woonplan Zwijndrecht 2020-2030 en in overeenstemming met de regionaal en provinciaal afgestemde woningbouwprogrammering (planmonitor).

3.3. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt meer mogelijkheden voor complexe en langdurige gebiedsontwikkelingen

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Crisis- en herstelwet. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage is gelegd, blijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing totdat het bestemmingsplan van kracht wordt. De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 Wro en artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet (IOW) bevoegd om bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte vast te stellen.

Vaststelling bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage

In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan de gemeente de mogelijkheden van de Omgevingswet benutten. Dit plan wijkt op diverse punten af van een regulier bestemmingsplan en biedt een breder kader voor ontwikkelingen aan Boulevard Noord en de Passage. Dit betekent dat de focus voor dit gebied verschuift van "een goede ruimtelijke ordening" naar "een gezonde en veilige fysieke leefomgeving." Door dit bredere perspectief kunnen meer regels worden vastgesteld die specifiek gericht zijn op het bevorderen van een gezonde en veilige leefomgeving. Daarom bevat dit plan enkele bepalingen die niet voorkomen in een regulier bestemmingsplan, maar die directe invloed hebben op de fysieke leefomgeving, zoals regels met betrekking tot duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen. De vaststelling van de beleidsregel 'Duurzaamheid Noord' vormt een gedetailleerde uitwerking van het gemeentelijk beleid op deze onderdelen en valt onder de bevoegdheid van het college. In artikel 1.2.4, eerste lid Bro is opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens kenbaar wordt gemaakt welke digitale ondergrond is gebruikt.

3.4. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan niet evident onuitvoerbaar is

De gemeenteraad krijgt bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een grote mate van vrijheid om functies aan locaties toe te kennen. In het huidige systeem van de Wro geldt dat een gemeenteraad bij het toekennen van een bestemming en het opnemen van gebruiksmogelijkheden in een bestemmingsplan moet aantonen dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. Die uitvoerbaarheidstoets zal verdwijnen, althans deze wordt anders vormgegeven (zie onderdeel 'financieel'). Bij het toekennen van één (of meer) functie(s) aan een locatie in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte hoeft een gemeente niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook daadwerkelijk zal komen. De gemeente geeft enkel aan dat een functie op een zekere locatie 'kan' komen en moet enkel motiveren dat een ontwikkeling op de specifieke locatie in beginsel mogelijk is. Anders gezegd: niet evident onuitvoerbaar.

In de toelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Voor het vast te stellen bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlagen 1 t/m 5 Toelichting, Regels, Verbeelding, Samenvatting en Bijlagen bij de regels en toelichting.

4. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar en er is geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan

De gemeente Zwijndrecht heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de eigenaar/ontwikkelaar van de Passage. Hierin zijn afspraken vastgelegd over het kostenverhaal, de planschade en hoe de verantwoordelijkheden en risico's zijn verdeeld over de partijen. De ambtelijke kosten voor herziening van het bestemmingsplan, de uitvoering van de bijbehorende onderzoeken en de herinrichtingskosten voor aanleg van parkeerplaatsen zijn verdisconteerd in de grondwaarde. Via de nog af te sluiten grondverkoopovereenkomst voor verkoop van gemeentelijk gronden worden voornoemde kosten verhaald op ontwikkelaar/eigenaar van het bouwplan bij de Passage. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee voldoende verzekerd. Volledigheidshalve wordt verwezen naar onderdeel 'Financiën'.

Kantttekeningen

3. Na realisatie van de bouwplannen is er onvoldoende ruimte voor inpassing van de standplaatsen vanwege de parkeeropgave

Uit de gesprekken met de standplaatshouders is gebleken dat de wens is om zoveel mogelijk bij elkaar te blijven en in de buurt van de huidige plek bij het Wagenveld terug te keren, bij voorkeur bij Boulevard Noord. De bezetting bestaat uit vier standplaatsen op de woensdag (groente/fruit, kaas, vis en loempia) en twee standplaatsen op de vrijdag (goudwissel en noten). Na herontwikkeling van Boulevard Noord zijn er voldoende mogelijkheden om meerdere standplaatsen te creëren. Daarnaast lopen een aantal vergunningen eind dit jaar af. In de huidige situatie heeft verplaatsing naar Boulevard Noord zodanig grote impact dat niet kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de

Vaststelling bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage

bestaande winkels. Het voornemen is om de standplaatshouders in de tijdelijkheid een plek te geven op plekken waar al een stroomvoorziening en regelmatig standplaatsen worden ingenomen. De komende periode wordt gebruikt om te komen tot maatwerk met de individuele standplaatshouders.

Extern draagvlak

In de afgelopen periode heeft een participatietraject plaatsgevonden. Er zijn in januari van dit jaar twee informatiebijeenkomsten geweest met bewoners en ondernemers van de Passage naar aanleiding van de bouwplannen bij de Passage. Daarnaast is een brede informatiebijeenkomst geweest voor bewoners en omwonenden van Boulevard Noord en Passage. De bijeenkomsten zijn goed bezocht. In de afgelopen periode Voor het overzicht van de gevoerde participatie wordt verwezen naar [bijlage 9 Participatieverslag](#).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft eveneens ter inzage gelegen en is toegezonden aan de gebruikelijke vooroverlegpartners, waaronder Waterschap Hollandse Delta, provincie Zuid-Holland, Prorail en Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. Van vooroverlegpartners en inwoners zijn zienswijzen ontvangen. Voor de weergave van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar [bijlage 7 Notitie zienswijzen](#). Voor Boulevard Noord spelen op dit moment geen concrete bouwplannen. In het stadium dat deelgebieden worden uitgewerkt zullen binnen de mogelijkheden informatiebijeenkomsten worden georganiseerd om participatie te stimuleren en het draagvlak van ontwikkelingen te vergroten.

Duurzaamheid

De gemeente Zwijndrecht heeft de opgave om te werken aan een goede leefomgeving, voor nu en voor de volgende generaties. Hiervoor is het programma Duurzaamheid opgesteld met daarin de pijlers 'energie', 'klimaatadaptatie & groen' en 'circulair'. Zwijndrecht moet een gemeente zijn waar iedereen fijn kan wonen, werken en verblijven. Alleen op die manier kan Zwijndrecht een toekomstbestendige gemeente zijn. Zwijndrecht wil dan ook in 2050 energieneutraal, klimaatbestendig en circulair zijn. Groen en biodiversiteit ziet de gemeente als belangrijk middel om deze ambitie te bereiken, net als duurzaam bouwen. De Regionale Energiestrategie (RES) en de Transitievisie Warmte / Warmtenet vormen belangrijke kaders bij de uitwerking van de plannen. Op het gebied van duurzaamheid krijgen water, ecologie en biodiversiteit meer prioriteit in het plangebied en wordt op de volgende onderdelen ingezet:

- Planontwikkeling in Noord heeft adaptief vermogen; toekomstbestendigheid.
- De uitwerking van ruimtelijke ontwikkeling gaat om het optimaliseren van het netwerk voor langzaam verkeer (aanleg goede fietsvoorzieningen), het beperken van wateroverlast door overstroming (voldoende buffercapaciteit en flexibiliteit, hemel waterbeheer).
- Maximaal gebruikmaken van beschikbare ruimtelijke en technische middelen om een gebied te realiseren met ruimte voor water en groen, waar zo min mogelijk energie wordt verbruikt, de energie die wordt verbruikt duurzaam is en een thermisch buitenklimaat (beperken hittestress door verspreide groene zones en schaduwmaatregelen) wordt gecreëerd.

Om per bouwplan de meest optimale oplossing te realiseren binnen het ontwikkelperspectief is [bijlage 10 Beleidsregel Duurzaamheid Noord](#) opgesteld. Deze beleidsregel geldt voor de gehele wijk Noord en is gekoppeld aan het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Bij de besluitvorming over bestemmingsplan Planetenbuurt (collegebesluit 10 september 2024) is deze beleidsregel vastgesteld.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Van de vaststelling van het bestemmingsplan zal mededeling worden gedaan in het Gemeentebled (voorheen Staatscourant), in De Brug en op de website van de gemeente Zwijndrecht. Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Ook zullen de stukken elektronisch ter

Vaststelling bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage

beschikking worden gesteld via de website van de gemeente en via de landelijke website regels op de kaart.

Communicatie/publicatie/participatie

De communicatie en participatie omtrent de uitgewerkte plannen zal hoofdzakelijk door de ontwikkelaar vorm worden gegeven in samenspraak met de gemeente. Gemeente Zwijndrecht zal op de website Diztrikt.nu en overige gebruikelijke kanalen de mijlpalen publiceren. Voor het overige wordt verwezen naar het onderdeel draagvlak en vervolgaanpak.

Personeel/organisatie/SCD

Uitvoering vindt plaats binnen de huidige programma- en projectorganisatie.

Financiën

De beoogde ontwikkeling van het plangebied, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, is op basis van de huidige marktinzichten en de gehanteerde aanpak economisch uitvoerbaar. Dit wordt onderbouwd door de volgende financiële overwegingen:

- Met de ontwikkelaar van het bouwplan bij de Passage is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarmee eventuele nadeelcompensatie (planschade) en de kosten voor herinrichting van de buitenruimte (€ 120.000) worden verhaald op de ontwikkelaar. Via de voor de ontwikkeling benodigde grondverkoop worden de overige plankosten verhaald. Beide opbrengsten zijn opgenomen in de grondexploitatie Passage.
- Binnen het plangebied Boulevard Noord zijn voor drie mogelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het kostenverhaal voor deze gronden wordt geregeld op het moment dat uitvoering wordt gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheden.

Gezien het voorgaande is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.