

Raadsvoorstel en -besluit

2024-0056678

Robert Kreukniet
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
14/06/24
Bijlage 1 - Ruimtelijke onderbouwing

(Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen woningbouw Troelstraplein 1 en 7 en Thorbeckelaan 3 Zwijndrecht

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten:

1. op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen inzake de omgevingsvergunning ten behoeve van het plan t.p.v. Troelstraplein 1 en 7 en Thorbeckelaan 3 te Zwijndrecht (2022-269-U) voor de bouw van 24 appartementen, herplaatsing snackbar en kapper (met inachtneming van het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 04-06-2024 (bijlage 1));
2. deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Op 28 december 2022 is door de initiatiefnemer een aanvraag ingediend voor de herontwikkeling van de locatie 'Troelstraplein' ter plaatse van Troelstraplein 1 en 7 en Thorbeckelaan 3. Deze kavels zijn gelegen tussen de Thorbeckelaan, Van Hogendorplaan en Troelstraplein.

Het plan is niet passend binnen het bestaande bestemmingsplan "Walburg" (vastgesteld op 24 oktober 2017). Er is een mogelijkheid om medewerking te verlenen door het afwijken van het bestemmingsplan. Deze afwijking wordt aangevraagd door middel van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure (afwijking bestemmingsplan volgens oude wetgeving). Als onderdeel bij de aanvraag voor deze vergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is een verklaring van geen bedenking (verder: vvgb) van u benodigd.

Projectbeschrijving.

Het voornemen is om 24 appartementen te realiseren. Het woongebouw krijgt met 5 bouwlagen een prominente positie aan de Thorbeckelaan en ten opzichte van de bestaande bebouwing rond het Troelstraplein en de Van Hogendorplaan. Door een verspringing in de bouwhoogte ter plaatse van de huidige snackbar (1 bouwlaag) naar de appartementen op de hoek (4 bouwlagen) en middels een set-back van de bovenste verdieping (penthouses), vindt er tragsgewijs overgang plaats van laagbouw naar hoogbouw. Dit is stedenbouwkundig goed voorstelbaar.

De woningen hebben een variërende gebruiksoppervlakte, waarbij 11 appartementen met een oppervlakte van ca. 90 m², 10 appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 110 m² en 3 appartementen groter dan 130 m².

Het woongebouw komt op de locatie van een bestaande winkelplint te staan en behoudt nagenoeg hetzelfde bouwvlak. De bestaande plint stond grotendeels leeg sinds de Aldi is verhuist en wordt nu tijdelijk verhuurd. Dit pand zal worden gesloopt t.b.v. het woongebouw. Het deel van de snackbar en het losse element met de kapperszaak zullen in het voorgestelde plan een nieuwe plek krijgen. Het gebouw wordt met de voorkanten georiënteerd naar de Thorbeckelaan en het Troelstraplein, de achterkant is gericht naar de Van Hogendorplaan. De appartementen worden ontsloten middels een centraal gelegen stijgpunt met lift, trappenhuis en galerijen.

Ruimtelijke onderbouwing.

In de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 1) wordt het project beschreven. Dit project wordt daarna getoetst aan het ruimtelijke beleid van zowel het rijk, provincie als regionaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt onderzoek gedaan naar de omgevingsaspecten, zoals cultuurhistorie en archeologie, externe veiligheid, bodemkwaliteit, geluid en waterhuishouding. Uiteindelijk wordt gekeken naar de economische haalbaarheid, (exploitatie en planschade) en maatschappelijke uitvoerbaarheid (mate van participatie met belanghebbenden).

Door de ontwikkelaar is een participatietraject opgezet met omwonenden. Bewoners-bijeenkomsten en keukentafel-gesprekken zijn hier onderdeel van. Bewoners hebben tijdens eerdere gesprekken aangegeven dat zij zich zorgen maken over de parkeercapaciteit en de hoogte van het gebouw en de schaduwwerking als gevolg hiervan. De gemeente heeft naar aanleiding hiervan begin dit jaar een parkeertelling gedaan in 4 balansgebieden rondom het Troelstraplein. De ontwikkelaar heeft aanpassingen gedaan in het ontwerp om het uitzicht op het woongebouw te verbeteren. Er zijn nog verdere gesprekken gaande.

Het plan past binnen de relevante beleidskaders. De verwachting is dat het planvoornemen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit oplevert. Met betrekking tot de omgevingsaspecten heeft het project geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit in de omgeving. Verder zijn ten

(Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen woningbouw Troelstraplein 1 en 7 en Thorbeckelaan 3 Zwijndrecht

aanzien van akoestiek, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, milieuzonering, archeologie en economische haalbaarheid geen negatieve gevolgen te verwachten.

Eerdere besluitvorming

n.v.t.

Beoogd effect

Het doel van de (ontwerp-) vvgb is om de raad te laten instemmen met onderhavige aanvraag omgevingsvergunning welke het mogelijk maakt om 24 appartementen en de herplaatsing van snackbar en kapper te realiseren.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De gewenste planontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo en hoofdstuk 6 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan, indien de activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, een omgevingsvergunning worden verleend. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden ingegaan op diverse milieuaspecten (geluid, externe veiligheid, bodem, lucht, water, ecologie, archeologie, et cetera), de maatschappelijke en financieel-economische uitvoerbaarheid en het relevante beleidskader.

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan alle ruimtelijk relevante aspecten. Voor de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, wordt verwezen naar bijlage 1.

1.2 Na instemming met de ontwerp-vvgb wordt de procedure vervolgd.

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het volgende bepaald. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op de activiteit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, is een voorwaarde verbonden aan de vergunningverlening. De vergunning mag door het college pas worden verleend nadat de raad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij tegen het afwijken van het bestemmingsplan geen bedenkingen heeft.

Op grond van artikel 2.27, lid 1 Wabo juncto 6.5, lid 1 Bor is het noodzakelijk dat u verklaart geen bedenkingen te hebben tegen de omgevingsvergunning. Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met de ontwerp-vvgb. Na instemming met onderhavig voorstel wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken.

2.1 Definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Indien geen zienswijzen worden ingediend, zijn er geen redenen om uw raad nog apart het definitieve besluit te laten nemen. De ontwerpverklaring wordt dan omgezet in een definitieve verklaring. Hiermee wordt de doorlooptijd van de procedure verkort zonder dat dit ten koste gaat van een juridisch correcte afwikkeling.

Wanneer er wel zienswijzen worden ingediend, zal een definitief voorstel aan de raad worden voorgelegd. Indien er geen zwaarwegende zienswijzen worden ingediend, zulks ter beoordeling van de raad, beveelt het college de raad aan de formele vaststelling van de verklaring op dezelfde avond te laten plaatsvinden als waarop de carrouselbespreking wordt gehouden. Ook hiermee kan tijdswinst worden geboekt.

(Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen woningbouw Troelstraplein 1 en 7 en Thorbeckelaan 3 Zwijndrecht

Kanttekeningen

-

Extern draagvlak

Participatie van dit initiatief komt vanuit de projectontwikkelaar, gemeente heeft deze op de voet gevolgd door middel van verslaglegging en aanwezigheid bij grotere bijeenkomsten.

Hierbij aangegeven dat participatie gaat om het informeren van belanghebbenden en ophalen waar zij als belanghebbenden tegen aanlopen bij de realisatie van het plan.

De initiatiefnemer heeft in het kader van participatie de afgelopen 3 jaar keukentafelgesprekken gehouden. Dit zijn bewoners wonende aan de Van Hogendorplaan, in het appartementencomplex 'de Waterjuffer' en 'de Tienden' aan het Troelstraplein en het appartementencomplex van Woonhave aan het Idenburgplein. Daarnaast zijn ook gesprekken geweest met de eigenaren / exploitanten van de Snackbar 'Counter Walburg', kapsalon, apotheek en huisartsenpraktijk.

Tijdens deze bewonersbijeenkomsten en gesprekken zijn de reacties en meningen van de bewoners opgehaald en beschreven in een verslag per gesprek. In de verslagen zijn onder andere de volgende reacties/onderwerpen opgenomen:

- Men heeft moeite met de bouwhoogte / Belemmering van uitzicht
- Privacy (inkijk en rust)
- Parkeerdruk

Op 19 oktober 2022 is er een bijeenkomst in de kerk 'de Hoeksteen' geweest voor alle omwonenden. In 2023 zijn er nog diverse informatiebijeenkomsten geweest in kleinere samenstellingen, zoals op 29 augustus 2023 met de bewoners van het appartementencomplex 'de waterjuffer'.

Er zijn diverse aanpassingen op het plan uitgevoerd naar aanleiding van het participatietraject. Dit heeft tot gevolg gehad dat de snackbar binnen het plan is verplaatst net als de kapper, waardoor beide ondernemers een nieuwe zaak krijgen. De blinde gevels worden voorzien van groene begroeiing en balkons van melkglas. Bewoners vinden het gebouw te hoog, waarmee het uitzicht wordt belemmerd. Door de 5^e bouwlaag terugliggend uit te voeren is getracht de bouwhoogte optisch te verminderen.

Daarnaast is er vanwege de gesprekken met omwonenden een parkeertelling uitgevoerd in de 4 aangrenzende parkeerbalansgebieden, waaruit blijkt dat de parkeerdruk in het balansgebied rondom de van Hogendorplaan op het drukste moment ca. 70% is.

Ook is er in het kader van alle ontwikkelingen langs de Thorbeckelaan integraal een parkeerbalans opgemaakt. Hier komt uit dat met de realisatie van 17 nieuwe parkeerplaatsen de parkeervraag van de bestaande en nieuwe situatie nagenoeg gelijk is, nog zonder rekening te houden met mogelijk dubbel gebruik.

Ook wordt er gekeken naar het herinrichten van de openbare ruimte en dan, naast het toevoegen van parkeerplaatsen, met name op de herplaatsing van afvalcontainers. Echter hebben omwonenden moeite met de verandering in de wijk waarbij een 1-laags winkelpand wordt vervangen door een woongebouw van meerdere lagen.

Naast dit initiatief zijn er nog meerdere bouwplannen in de directe omgeving. Zo zal er aan de Schaepmanlaan een nieuwe school worden gebouwd (oude is al gesloopt) en ligt er een initiatief voor een appartementencomplex aan de Thorbeckelaan 1 en 2. In het kader hiervan is op 6 februari 2024 een oriëntatieavond met de raad gehouden in de kerk 'de Hoeksteen'. Op deze avond is aan de aanwezige raadsleden en omwonenden een presentatie gegeven van alle projecten en was daarna de gelegenheid om vragen te stellen bij diverse tafels gericht op de thema's stedenbouw, verkeer en parkeren en groen.

(Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen woningbouw Troelstraplein 1 en 7 en Thorbeckelaan 3 Zwijndrecht

Het participatietraject is grotendeels afgerond. Het is voor iedereen mogelijk om in het vervolg van het traject een zienswijze in te dienen op het moment dat de aanvraag ter inzage ligt.

Duurzaamheid

Het plan betreft de vervanging van een verouderd buurtwinkelcentrum voor nieuwbouw. De bestaande bebouwing voldoet niet meer aan de huidige duurzaamheidseisen. Het appartementengebouw worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Eerdere ervaringen met de ontwikkeling van innovatieve concepten voor de woningbouw worden gebruikt om woningen van een hoogwaardige kwaliteit te leveren. De woningen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken.

Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woningen worden zonder gasaansluitingen gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie. Ook het verminderen van afval en de mogelijkheid tot hergebruik van grondstoffen/ materialen zal bijdragen aan het tegengaan van klimaatverandering. De ambitie is om voor de bouw van de woningen gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen die geschikt zijn voor hergebruik. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het creëren van een circulaire economie.

In het ontwerp is gezocht naar een optimalisatie van het energieconcept. Hiermee is het streven om de woningen energieneutraal te realiseren. De woningen worden gasloos uitgevoerd. De schil van de woningen worden voorzien van isolatie met een goede isolatiewaarde. Elke woning wordt voorzien van een elektrische warmtepomp en vloerverwarming. Daarnaast zorgen zonnepanelen op het dak voor de energievoorziening.

Het plangebied is de bestaande situatie vrijwel volledig verhard. Het plan is om het gebied te vergroenen. Rondom het appartementengebouw worden groenstroken gerealiseerd. De groene inrichting van het plangebied zorgt naast een prettig aanvoelend leefklimaat voor het tegengaan van hittestress en het opvangen van piekbuien (tijdelijke waterberging). Bij het planten van bomen wordt rekening gehouden met de stand van de zon ten aanzien van zonnepanelen én voldoende schaduw op straat. Verder wordt door het op voldoende hoogte bouwen van het appartementengebouw voorgesorteerd op het voorkomen van waterschade door hoge waterstanden. Tenslotte wordt er gedacht om het appartementengebouw te voorzien van enkele groene gevels.

De ontwikkelaar is geadviseerd en gewezen naar beleid en programma's van de gemeente Zwijndrecht op het gebied van Duurzaamheid en Klimaat. In de ruimtelijke onderbouwing is hier in de paragrafen 'Duurzaamheid en klimaat', 'Rijksbeleid', 'Provinciaal beleid', 'Gemeentelijk beleid' en 'Watertoets' op in gegaan. Maar houdt de ontwikkelaar zich op de vlakte voor wat betreft de te nemen maatregelen. Hiermee voldoet het plan aan de huidige wet- en regelgeving, zoals het bouwbesluit en de daaraan gekoppelde hemelwater-verordening van de gemeente Zwijndrecht.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na afgifte van de ontwerp-vvvgb zullen de volgende stappen worden uitgevoerd:

- bekendmaking van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning in het Gemeenteblad en in het stadsnieuws van de Brug;
- de ontwerp-vvvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning worden met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Ook zullen de stukken elektronisch ter beschikking worden gesteld (via de website van de gemeente);
- gedurende de ter inzage termijn kan een ieder zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders;

(Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen woningbouw Troelstraplein 1 en 7 en Thorbeckelaan 3 Zwijndrecht

- de overlegpartners zullen worden geïnformeerd over de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning;
- indien geen zienswijzen worden ingediend, zijn er geen redenen om uw raad nog apart het definitieve besluit te laten nemen. De ontwerp-verklaring wordt dan omgezet in een definitieve verklaring. Dit wordt door middel van een brief aan u medegedeeld.
Hiermee wordt de doorlooptijd van de procedure bekort zonder dat dit ten koste gaat van een juridisch correcte afwikkeling. Wanneer er wel zienswijzen worden ingediend, zal een definitief voorstel aan de raad worden voorgelegd. Indien er geen zwaarwegende zienswijzen worden ingediend, zulks ter beoordeling van de raad, beveelt het college de raad aan de formele vaststelling van de verklaring op dezelfde avond te laten plaatsvinden als waarop de carrouselbespreking wordt gehouden;
- tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep en hoger beroep worden ingesteld.

Communicatie/publicatie/participatie

In het Gemeenteblad en in het stadsnieuws van de Brug zal bekend worden gemaakt wanneer de ontwerp-vvvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd gaan worden. M.b.t. participatie zie 'extern draagvlak'

Personeel/organisatie/SCD

n.v.t.

Financiën

De ambtelijke begeleiding van de procedure behoort tot de normale werkzaamheden welke bekostigd worden door het heffen van leges.