

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan DOK 12
Aanleiding : Stukken ter inzage
Datum : 15 november 2022
Portefeuillehouder : Frederik de Gier
Schrijver : Marijn Hoenderdaal en Richard Boot

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze raadsinformatiebrief omdat wij bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan als ontwerp ter inzage zullen leggen. Deze brief geeft u de stand van zaken.

Inleiding

Per raadsinformatiebrief van 5 mei 2022, is uw raad geïnformeerd over de ophanden zijnde grondtransactie ten behoeve van de uitbreiding van DOK11 in combinatie met de realisatie van 15 appartementen. In dezelfde brief is aangegeven dat deze transactie onlosmakelijk verbonden is met een noodzakelijke ruimtelijke procedure waarmee het initiatief mogelijk wordt gemaakt. Ten behoeve van de uitbreiding van Dok 11 wordt op de hoek van de Parallelweg en de Esdoornlaan in Alblasserdam de bestaande bebouwing gesloopt en nieuwbouw gerealiseerd waarbij de onderste twee bouwlagen worden ingericht als ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening (Dok 12) en op de twee bovenste bouwlagen appartementen worden gerealiseerd. De realisatie van het zorg- en ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening is mogelijk binnen de geldende maatschappelijke bestemming (bestemmingsplan Herstelplan Alblasserdam). Voor de volledigheid wijzen wij u er op dat het plan primair is gericht op uitbreiding van de eerstelijnszorg, zoals deze thans is gevestigd in het naastgelegen Dok 11. De functie "maatschappelijke voorzieningen" inclusief de omschrijving van de functie "maatschappelijke voorzieningen" als onderdeel van de bestemming "Gemengd -3" in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is ruimer geformuleerd en biedt bijvoorbeeld ook ruimte om de functies welke thans in "De oude bibliotheek" gevestigd zijn, toe te laten. Dit is uitdrukkelijk niet de bedoeling van initiatiefnemer. Naast uitbreiding van de eerstelijnszorg, omvat het plan van initiatiefnemer de realisatie van 15 wooneenheden. De realisatie van de appartementen is niet toegestaan binnen de vigerende bestemming. Daarnaast is de beoogde nieuwbouw hoger dan de toegestane bouwhoogte en deels buiten het aangewezen bouwvlak gesitueerd.

Het planvoornemen is daarom in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Dit maakt dat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Het voorontwerp bestemmingsplan is inmiddels in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan overlegpartners. Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn 2 reacties ontvangen die zijn voorzien van een beantwoording. U treft deze in bijgaande nota inspraak en vooroverleg (bijlage 14 van de toelichting). Inmiddels is het ontwerpbestemmingsplan gereed om in procedure te worden gebracht. Door middel van deze raadsinformatiebrief geven wij graag een nadere toelichting.

Milieueffecten

In de algemene beoordeling milieueffecten van het ontwerp bestemmingsplan zijn mogelijke milieugevolgen beschouwd om te bepalen of er als gevolg van de planvoornemens mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu plaatsvinden. Deze beschouwing geeft de nodige informatie waarmee een afweging gemaakt kan worden of het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk wordt geacht. Het plan betreft geen 'stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) In Dok 11 is een gezondheidscentrum gevestigd. Dit is vergelijkbaar met de bedrijfsactiviteit artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven waarvoor milieucategorie 1 wordt gehanteerd met de daarbij behorende richtafstand van 10 meter tot woningen in het omgevingstype "rustige woonwijk". Echter is er hier sprake van het omgevingstype "gemengd gebied". Tussen de gebouwen Dok 11 en Dok 12 is een afstand van 5 meter aangehouden. Hierdoor wordt er voldaan aan de richtafstand. Op basis hiervan hoeft geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Het opstellen van een

milieueffectrapportage is niet noodzakelijk. Er is wel een aanmeldnotitie opgesteld voor de vormvrije m.e.r. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Geluid voldoet aan het wettelijk kader

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het plan, die nodig is voor de ruimtelijke procedure, is akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. De te verwachten geluidsbelasting van de relevante wegen is bepaald op de randen van het bouwvlak en beoordeeld aan het toetsingskader van het gemeentelijke geluidsbeleid. De Parallelweg, de Korenbloemstraat en de Esdoornlaan zijn voor de planlocatie de bepalende wegen. Het zijn allemaal 30 km/uur-wegen en daarmee volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd. De geluidsbelasting van het wegverkeer op de wegen is beoordeeld en getoetst aan de voorwaarden voor goede ruimtelijke ordening.

Vooroverleg

Vooroverleg heeft geleid tot een lichte aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. De reacties afkomstig van de wettelijke vooroverlegpartners Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) en het Waterschap Rivierenland zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. De reacties zijn weergegeven in de Nota Vooroverleg in bijlage 14 van het bestemmingsplan.

Procedure bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan is inmiddels gereed en op 15 november 2022 heeft ons college besloten om het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. In de loop van het verdere proces kunnen nieuwe inzichten en beslispunten ontstaan door onderzoek, overleg, zienswijzen e.d. Deze onderwerpen worden voor zover van toepassing meegenomen in het bestemmingsplan wat uiteindelijk aan uw raad zal worden aangeboden ter vaststelling.

Uitvoering

Globaal is de planning als volgt (mede afhankelijk van aanlevering van documenten van initiatiefnemer):

- Q4 2022: Ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan;
- Q1 2023: Verwerken van zienswijzen en nota van zienswijzen opstellen;
- Q1 2023: (Gewijzigd) vaststellen bestemmingsplan gemeenteraad;
- Q1 2023 / Q2 2023: Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage leggen en beroepsfase afwachten.

Communicatie

De betrokken overlegpartners en belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken op het ontwerp bestemmingsplan te reageren. Het ontwerp bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en gepubliceerd worden in de Klaroen, in het Gemeenteblad, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder heeft de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij het bevoegd gezag, de gemeenteraad voor het bestemmingsplan. Na de ter inzage ligging wordt de gemeenteraad gevraagd om het bestemmingsplan vast te stellen. Alleen degenen die een zienswijzen hebben ingediend kunnen na vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen op grond van artikel 8.2 Wet ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.G.A. Paans

Bijlagen

- 1a. Toelichting bestemmingsplan DOK 12;
- 1b. Bijlagen toelichting bestemmingsplan DOK 12;
- 1c. Regels bestemmingsplan DOK 12;
- 1d. Verbeelding bestemmingsplan DOK 12.