Gemeente Alblasserdam

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 16 december 2021 **Datum B&W:** 23 november 2021	**Portefeuillehouder:** Arjan Kraijo **Auteur:** Marijn Hoenderdaal

Onderwerp:
Raadsvoorstel Vaststellen Bestemmingsplan Oost Kinderdijk nabij 9

Voorgesteld besluit:

1. 1. De Nota van Zienswijzen van het bestemmingsplan Oost Kinderdijk nabij 9 vast te stellen;
2. 2. Het bestemmingsplan Oost Kinderdijk nabij 9 gewijzigd vast te stellen conform concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit;
3. 3. Indieners van de zienswijzen op de hoogte stellen per brief;
4. 4. Dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan moet worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Inleiding
Initiatiefnemer heeft verzocht om het bestemmingsplan Oost Kinderdijk nabij 9 in procedure te brengen om te komen tot de realisatie van vijf appartementen op de locatie van de voormalige Bockhorn, nabij Oost-Kinderdijk 9. Het perceel nabij de Oost Kinderdijk 9 heeft de bestemming 'Tuin'. Op dit perceel heeft in het verleden een pand gestaan dat bekend was onder de naam "de Bockhorn". De woning is in 1964 afgebrand en de locatie heeft tot op heden geen nieuwe invulling gekregen. De grond is in gebruik als tuin. De gemeente heeft middels de raadsmemo op 26 mei 2020 aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het plan. In 2020 heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen waarbij er een Nota van inspraak en vooroverleg is opgesteld (raadsinformatiebrief 11 mei 2021).

Het ontwerp van het bestemmingsplan is met ingang vanaf 24 juni 2021 gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kunnen belanghebbenden een zienswijze over het bestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen binnengekomen. De beoordeling en beantwoording van de ingekomen vier zienswijzen is verwerkt in de Nota van Zienswijzen. In het kort kan worden gesteld dat in de regels een verplichting is opgenomen dat de in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven groenmaatregelen juridisch borgt. Geadviseerd wordt kennis te nemen van (de inhoud van) de Nota van Zienswijzen en met de beantwoording van de zienswijze in te stemmen. De Nota van Zienswijzen maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is daarmee onderdeel van besluitvorming door uw gemeenteraad.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd is hogere waarden geluid Wet geluidhinder vast te stellen. Dit besluit moet zijn genomen voor uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. Het besluit is genomen in de vergadering van 23 november 2021.

Beoogd effect
- De vaststelling van het bestemmingsplan Oost Kinderdijk nabij 9 én de vaststelling van hogere waarden geluid, Wet geluidhinder maakt het mogelijk een Wabo-vergunning voor de realisatie van vijf appartementen op de locatie van de voormalige Bockhorn, nabij Oost-Kinderdijk 9 af te geven.

- Dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan moet worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Argumenten

1. Het voorstel past in het beleid zoals dat zowel door het rijk, de provincie en de gemeente is vastgelegd

In de toelichting van het bestemmingsplan vindt de verantwoording van het bestemmingsplan plaats. De ruimtelijke onderbouwing schenkt aandacht aan alle aspecten die van belang zijn in het kader van goede ruimtelijke ontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet inhoudelijk en procedureel aan het bepaalde in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is daarmee in principe gereed voor vaststelling in de gemeenteraad. Het bijgevoegde raadsvoorstel en besluit dienen daar toe.

2. De woningbouwontwikkeling is afgestemd op de omgeving

Ter beoordeling van plannen in het beschermd dorpsgezicht worden plannen aan de Erfgoed commissie ter advisering voorgelegd. De Erfgoedcommissie hanteert bij haar adviserende werk een aantal uitgangspunten die vastgelegd zijn in het Baac-rapport van oktober 2012 behorende bij het raadsbesluit van 23 september 2013 tot aanwijzing van de dorpskern van Alblasserdam als beschermd dorpsgezicht. Deze uitgangspunten voor woningbouwontwikkeling in het beschermd dorpsgezicht zijn:

- een eigentijds ontwerp, afgestemd op de omgeving dat voldoet aan cultuurhistorische aspecten;

- het oorspronkelijk stedenbouwkundig concept waarbij aangesloten wordt op de rooilijnen van de omliggende bebouwing;

- bij onderhoud en / of verandering moet men het oorspronkelijk stedenbouwkundig concept respecteren. Hierbij dient rekening gehouden te worden met oorspronkelijke en/of bestaande rooilijnen, bouwmassa's, hoogten, bebouwingseenheden, kapvormen, situering, openingen in de gevelwand, parcellering, groenstructuren enz.;

- gevel- en raamindeling, kleur- en materiaalgebruik alsmede de textuur en de korrelgrootte van de vernieuwing zijn afgestemd op de omgeving;

- bij de inrichting van de openbare ruimte zal rekening worden gehouden met waardevolle details zoals straatmeubilair, terreinafscheidingen, bestrating materiaal en monumentale of waardevolle bomen of hagen.

3. De groene uitstraling van de Oost Kinderdijk blijft behouden

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op het perceel nabij Oost-Kinderdijk 9 te Alblasserdam worden acht bomen (esdoorns) van de waardevolle particuliere bomenlijst gekapt. De esdoorns worden vervangen door nieuwe esdoorns in de directe omgeving van het plangebied. De grote plataan in het plangebied blijft behouden. De nieuwbouw wordt op voldoende afstand van de plataan gerealiseerd. Bij de inrichting van het achterterrein wordt rekening gehouden met de kroonprojectie en de wortelkluit van de plataan, zodat de boom kan overleven. De bestaande leilindes zijn in zodanig slechte staat nimmer meer de uitstraling zullen krijgen die ze hadden. De leilindes worden vervangen door vijf nieuwe leilindes met een grote maat. Met deze maatregelen blijft de groene uitstraling van de Oost Kinderdijk behouden. Voor de verdere inhoud wordt er verwezen naar pagina's 11 en 12 van de toelichting van het bestemmingsplan.

4. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. De vier zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen. Deze aanpassingen zijn vermeld op de laatste pagina van de Nota van zienswijzen. Belanghebbenden kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State.

5. Met de hogere grenswaarden geluid vanwege wegverkeerslawaai voldoet het bouwplan aan het wettelijk kader

Om binnen de appartementen een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, moet de gevel van de appartementen, waar de geluidbelasting hoger uitkomt dan 48 dB, zo nodig (extra) worden geïsoleerd. Het uitgangspunt daarvoor is de berekende gecumuleerde geluidbelasting (excl. aftrek Wgh). Om te voldoen aan deze wettelijke geluidsnormen neemt de gemeente het "besluit hogere waarden" voor geluid.

Het ontwerp van de beschikking tot vaststelling van hogere waarden heeft vanaf 24 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de daartoe gestelde termijn geen zienswijzen tegen de vaststelling van hogere waarden geuit.

Kanttekeningen
N.v.t.

Financiële informatie
Door de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst op 10 september 2020 en een allonge op 23 november 2021 ondertekend. In deze overeenkomst en allonge zijn afspraken gemaakt over de te verhalen kosten. Vanwege de aanwezigheid van een kostenverhaalovereenkomst kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Conform artikel 6.12, 2e lid onder a. Wet ruimtelijke ordening zijn de kosten met een dergelijke overeenkomst anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd. De zakelijke inhoud van de overeenkomst is na ondertekening gepubliceerd. Dat is een wettelijke vereiste.

Op grond van artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden een beroepschrift indienen. Wij zullen van de allonge een beschrijving in hoofdlijnen ter inzage leggen. Op deze manier kunnen belanghebbenden kennis nemen van de inhoud van de allonge.

Uitvoering
- Ter inzage leggen van het besluit hogere waarden geluid gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan en de beschrijving op hoofdlijnen van de allonge;

- Tijdens de periode van ter inzage ligging kunnen belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (postbus 20019, 2500 EA Den Haag). Het besluit treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Een beroepsschrift heeft geen schorsende werking. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Communicatie
Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken op het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden te reageren. Het vastgestelde bestemmingsplan zal tegelijkertijd met het besluit hogere grenswaarden op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en gepubliceerd worden in het Klaroen, in het Gemeenteblad, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast heeft de aanvrager al meerdere malen zelf met de omgeving over de plannen gecommuniceerd.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?
Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid Oost-Kinderdijk nabij 9 - -
Raadsinformatiebrief

Bijlagen

1. Bijlage 1a. Toelichting
2. Bijlage 1b. Bijlagen bij de toelichting 1
3. Bijlage 1c. Bijlagen bij de toelichting 2
4. Bijlage 1d. Bijlagen bij de toelichting 3
5. Bijlage 1e. Bijlagen bij de toelichting 4
6. Bijlage 1f. Bijlagen bij de toelichting 5
7. Bijlage 1g. Bijlagen bij de toelichting 6
8. Bijlage 1h. Bijlagen bij de toelichting 7
9. Bijlage 1i. Bijlagen bij de toelichting 8
10. Bijlage 1j. Bijlagen bij de toelichting 9
11. Bijlage 1k. Bijlagen bij de toelichting 10
12. Bijlage 1l. Regels
13. Bijlage 1m. Regels bijlage
14. Bijlage 1n. Verbeelding
15. Bijlage 2. Nota van Zienswijzen
16. Bijlage 3. Besluit hogere grenswaarden geluid Oost-Kinderdijk nabij 9
17. Zienswijze 1 - indiener A
18. Zienswijze 2 De Groene Long
19. Zienswijze 3 indiener B
20. Zienswijze 4a indiener C
21. Zienswijze 4b - indiener C

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester