

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Cortgene drijvende woningen

Aanleiding : Vooroverleg

Datum : 16 januari 2024

Portefeuillehouder : F. de Gier

Schrijver : P.J. de Potter

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze raadsinformatiebrief omdat er een conceptaanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor het realiseren van 20-24 drijvende tweelaagse-woningen incl. toegangspaden en parkeervoorzieningen in de Rietgors aan het Cortgene.

Inleiding

Op 16 april 2023 is een conceptaanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 20-24 drijvende tweelaagse-woningen incl. toegangspaden en parkeervoorzieningen in de Rietgors aan het Cortgene.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. De enkelbestemming op het perceel is "Natuur-2". Deze bestemming staat woningbouw niet toe. Het perceel heeft ook deels de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – vaarweg". Met betrekking tot deze bestemmingen zijn respectievelijk het waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat in contact met de initiatiefnemer.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk middels een uitgebreide procedure op grond van Wabo, artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 3°, indien het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het bouwplan getoetst aan gemeentelijk beleid.

Argumenten

Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd als natuur. De toelichting op het bestemmingsplan geeft aan dat deze natuurbestemming is opgenomen voor water en het daarin gelegen Rietgors. Binnen de bestemming mag niet gebouwd worden. Natuur is voor de gemeente een waardevolle functie en dient behouden te blijven, woningbouw in plaats van natuur is niet in overeenstemming met de accentkeuze voor een "fit en groen dorp in de polder". Het collegeprogramma geeft aan actief te gaan werken aan het vergroenen en verduurzamen van ons dorp opdat we beter in staat zijn mee te bewegen met de klimaatverandering, maar ook omdat een groene leefomgeving een positieve uitwerking heeft op de gezondheid van onze inwoners. Het is gewenst en noodzakelijk gebieden open en groen te houden. Groene gebieden hebben een positieve uitwerking op de klimaatveranderingen en een positieve uitwerking op de gezondheid van onze inwoners.

In de structuurvisie gemeente Ablasserdam is opgenomen dat het groen een verbinding vormt tussen grotere groengebieden en andere functies binnen de gemeente. Ablasserdam beschouwt de groene zones als een integraal onderdeel van het ruimtelijke groen/blauwe raamwerk. Het perceel waar de woningen beoogt zijn, wordt in dit raamwerk aangegeven als groene zone.

De commissie omgevingskwaliteit adviseert negatief met betrekking tot het initiatief op de onderdelen stedenbouw en erfgoed. Het plangebied is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht, deels waardevol groen en deels historische werf, de verdere verharding langs de oevers van de Noord zijn

juist reden om hier dit gebied te behouden, de commissie ervaart woningbouw op deze plek als een zware aantasting vanuit erfgoed en landschappelijke kwaliteit.

De beoogde ontwikkeling ligt aan het dijklint. Hoewel ontsluiting mogelijk plaats kan vinden via de zijweg Rivierstaete aan het dijklint, en niet direct aan het dijklint zelf, blijft de verkeersdruk op het dijklint zeer hoog. In 2021 is een verkeersmodelstudie dijklint gedaan en geconcludeerd dat in 2040 de wegen vollopen. Realisatie van deze ontwikkeling verhoogt de parkeerdruk nog meer en is om deze reden niet wenselijk.

Kanttekeningen

Uit het RIGO woningmarktonderzoek Drechtsteden 2020 blijkt dat er vraag is naar woningen in het duurdere segment. Het toevoegen van dure woningen aan de woningmarkt in Alblasserdam kan mogelijk doorstroming bevorderen.

Het plangebied wordt op dit moment beperkt of niet onderhouden. Dit resulteert in afkalving waardoor al een deel van de griend is verdwenen. De beschoeiing brokkelt steeds verder af en is hard aan onderhoud toe.

Het ecologisch onderzoek geeft lage verwachtingen aan voor flora en fauna. Omwonenden geven aan dat op het eiland waar de voormalige molen heeft gestaan, mogelijk bevers verblijven. Dit is niet nader onderzocht. Uit de beoordeling van de OZHZ blijkt dat het ecologisch onderzoek ook nog op enkele punten aangevuld te dient worden.

Voor de ontwikkeling is een vergunning van het waterschap vereist. De initiatiefnemer is nog in gesprek met het waterschap en Rijkswaterstaat. Deze hebben verschillende punten ter uitwerking meegegeven aan de initiatiefnemer.

Met betrekking tot afvalinzameling dient een restafvalvoorziening op maximaal 200 meter loopafstand aanwezig te zijn. Voor overige afvalstromen dienen minicontainers bij de woningen gefaciliteerd te worden, die ook opgehaald moeten kunnen worden door de vuilniswagen. Er is nog niet bekend of dit gerealiseerd kan worden.

Collegebesluit

Het college wil in principe geen medewerking verlenen voor de realisatie van 20-24 drijvende woningen in de Rietgors aan het Cortgene.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt door middel van een brief op de hoogte gesteld. Het gaat hier om een vooroverleg; er is geen sprake van een formeel besluit. Hiertegen kan dan ook geen bezwaar worden ingediend.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

De secretaris
S. van Heeren

De burgemeester
J.W. Boersma