

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 20 december 2022
Datum B&W: 15 november 2022

Portefeuillehouder: Frederik de Gier
Auteur: Marijn Hoenderdaal

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan DOK 12

Voorgesteld besluit:

Inleiding

Ten behoeve van de realisatie van de uitbreiding van DOK 11 wordt op de hoek van de Parallelweg en de Esdoornlaan in Ablasserdam 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 Ablasserdam). Maar de realisatie van de appartementen is niet toegestaan binnen de 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.

Beoogd effect

Voorliggende ontwerp bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het plangebied en maakt daarmee de ontwikkeling mogelijk.

Argumenten

1. De voorgenomen ontwikkeling met uitbreiding van zorg en realisatie van woningbouw kwalificeert als goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp bestemmingsplan DOK 12 legt via de regels en verbeelding kaders vast, waarbinnen de beoogde woningbouwontwikkeling gerealiseerd kan worden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt met succes gemotiveerd dat sprake is van goede ruimtelijke ordening en dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen beletsel is om mee te werken aan deze ontwikkeling.

2. 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 artspraktijken, 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.

3. 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. De gemeente Alblisserdam beoordeelt de geluidsbelasting ten gevolge van 30 km/uur-wegen hetzelfde als de geluidsbelasting van overige wegen. Dit leidt niet tot het vaststellen van hogere grenswaarden geluid, maar er is - bij de ruimtelijke inpassing van nieuwe woningen langs deze wegen – sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid.

4. Vooroverleg

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.

5. Procedure bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan is gereed om 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 door de gemeenteraad nog vast te stellen bestemmingsplan.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële informatie

De kosten van de ruimtelijke procedure (personele kosten en externe advisering) komen in 2022 ten laste van de gemeente. Op termijn worden deze kosten ruimschoots gedekt door de opbrengst van grondverkoop. Deze opbrengst wordt in 2023 verwacht.

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 Gemeentebled, 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 aantekenen op grond van artikel 8.2 Wet ruimtelijke ordening.

Uitbreiding DOK 11 - Raadsinformatiebrief

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Uitbreiding DOK 11 - Raadsinformatiebrief

Bijlagen

1. 1a. Toelichting bestemmingsplan DOK 12.pdf
2. 1b. Bijlagen toelichting bestemmingsplan DOK 12.pdf
3. 1c. Regels bestemmingsplan DOK 12.pdf
4. 1d. Verbeelding bestemmingsplan DOK 12.pdf
5. RIB Ontwerpbestemmingsplan DOK 12