

Voorstel

Datum vergadering: 9 juni 2021
Datum B&W: 11 mei 2021

Portefeuillehouder: Arjan Kraijo
Auteur: Marijn Hoenderdaal

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid Oost-Kinderdijk nabij 9 -

Voorgesteld besluit:

Inleiding

Aanvrager heeft verzocht om het ontwerp 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 betreft 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. Het plan is als principeverzoek voorgelegd aan de gemeente op 26 september 2018 en op 29 mei 2019 heeft de gemeente (raadsmemo 26 mei 2020 met dossiernummer 2569738) aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het plan. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 14 mei 2020 tot en met woensdag 24 juni 2020 ter inzage gelegen. Er is een aantal reacties ontvangen die zijn voorzien van een beantwoording. U treft deze in bijgaande nota inspraak en vooroverleg (bijlage 10 van de toelichting).

Beoogd effect

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

Argumenten

1. De woningbouwontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp bestemmingsplan Ablasserdam, nabij Oost-Kinderdijk 9 legt via de regels en verbeelding kaders vast, waarbinnen de beoogde woningbouwontwikkeling gerealiseerd kan worden.

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 Ablasserdam 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 omgeving¹;
- 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.

¹ De Erfgoedcommissie heeft bij advies d.d. 19 november 2019 bij de verdere uitwerking aandacht gevraagd voor uitsneden in de kap met name aan de voorzijde. De as in het midden kan sterker. Probeer rust te brengen aan de voorzijde. Dakkapellen voor en achter dissoneren met elkaar. De commissie suggereert toepassing van dak-ramen te overwegen. In verband met duurzaamheidseisen komen zonnepanelen op het platte dak. Deze komen niet in het zicht. De kozijnen lijken erg breed. Bekijk goed welk kozijntype hier toepasselijk is. De Erfgoedcommissie vraagt ook aandacht voor de begrenzing aan de zijkant. Hoe grenst het domein aan de openbaarheid.

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 wortelkruit 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 11 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

4. 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 hebben 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 m.e.r. Op basis hiervan hoeft geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

5. Inspraak, vooroverleg en ambtshalve wijziging

Inspraak en vooroverleg heeft niet geleid tot een wezenlijke aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. De voorgestelde nieuw te planten leibomen worden 60 cm. naar achteren geplaatst

om een breder trottoir mogelijk te maken. De opmerkingen van het waterschap Rivierenland op de toelichting van het bestemmingsplan zijn verwerkt in hoofdstuk 5.6 Watertoets. Voorgesteld wordt om een ambtelijke wijziging door te voeren voor wat betreft de maximaal toegestane goot- en nokhoogte (11,5 en 14,5 meter), aangezien het voorstel is om vast te houden aan de wijze van meten, zoals die is geregeld in het Herstelplan Alblasserdam en geldt voor de hele gemeente.

6. Met de hogere grenswaarden geluid vanwege wegverkeerslawaaï voldoet het bouwplan aan het wettelijk kader

Het bouwplan ligt binnen de onderzoekzone van de wegen Oost Kinderdijk en de Cortgene. Daarom is een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook het verkeer op de in de nabijheid van de locatie gelegen 30 km-weg de Touwbaan in het onderzoek meegenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat het verkeer op zowel de Oost Kinderdijk als de Cortgene leidt tot geluidbelastingen die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 61 dB door de Oost Kinderdijk en 56 dB door de Cortgene. De maximaal toegestane hogere waarde van 63 dB voor nieuw te bouwen woningen wordt dus niet overschreden.

Omdat een hogere waarde noodzakelijk is, moet worden getoetst aan de voorwaarden uit het 'Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening gemeente Alblasserdam'. De belangrijkste voorwaarden in dit geval zijn de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Met de aanwezigheid hiervan wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Uit de resultaten blijkt dat de noordgevel van het appartement geluidluw is. De aanwezigheid van een geluidluwe gevel is hiermee gewaarborgd. Alle appartementen beschikken ook allemaal over een geluidluwe buitenruimte.

Op grond van het beleid blijkt verder dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied niet verder onderbouwd hoeven te worden omdat het appartementengebouw valt onder de noemer van een kleinschalige ontwikkeling. De kosten van maatregelen voor bijvoorbeeld het vervangen van het wegdek of de aanleg van een geluidscherm kunnen niet worden gedragen door de beperkte schaal van het project. Deze maatregelen zijn dan ook niet financieel doelmatig.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat:

- er voldaan wordt aan de maximaal toegestane hogere waarde uit de Wgh;
- er voldaan wordt aan de voorwaarden uit het Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening gemeente Alblasserdam;
- maatregelen financieel niet doelmatig zijn.

Daarom dienen hogere waarden worden vastgesteld. 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).

7. Keuzemogelijkheden

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid zijn 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 en / of in het door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen besluit hogere grenswaarden geluid.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële informatie

Het bureau van de aanvrager heeft zelf de stukken van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De gemeente heeft hiervoor geen kosten gemaakt. Met aanvrager is een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee het kostenverhaal gedekt is.

Uitvoering

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

- Q2 2021: ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid;
- Q3 2021: verwerken van zienswijzen en nota van zienswijzen opstellen;
- Q4 2021 / Q1 2022: (Gewijzigd) vaststellen bestemmingsplan gemeenteraad en (gewijzigd) vaststellen besluit hogere grenswaarden geluid;
- Q4 2021 / Q1 2022: Vastgesteld bestemmingsplan en besluit hogere grenswaarden geluid ter inzage leggen en beroepsfase afwachten.

Communicatie

De betrokken overlegpartners en belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid te reageren. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid zullen op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en gepubliceerd worden in de Klaroen, in de Staatscourant, 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 en het college van burgemeester en wethouders voor het ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid.

Na de ter inzage ligging wordt:

- de gemeenteraad gevraagd om het bestemmingsplan vast te stellen;
- het college van burgemeester en wethouders gevraagd het besluit hogere grenswaarden geluid vast te stellen.

Alleen degenen die een zienswijzen hebben ingediend kunnen na vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden geluid beroep aantekenen op grond van artikel 8.2 Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

1. 1a. Toelichting
2. 1b. Bijlagen bij toelichting
3. 1c. Regels
4. 1d. Verbeelding
5. 2. Ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid Oost-Kinderdijk nabij 9
6. 3. Brief zienswijzen
7. Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid Oost Kinderdijk 9

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasterdam;

B E S L U I T: