

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 1 december 2021
Datum B&W: 23 november 2021

Portefeuillehouder: Arjan Kraijo
Auteur: Martin Oosters

Onderwerp:

Raadsvoorstel Vaststellen Bestemmingsplan Kloos

Voorgesteld besluit:

1. De Zienswijzennota vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Kloos voor de bouw van maximaal 275 woningen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0482.bpgebiedkloos116-VA01 (inclusief bijlagen) met bijbehorende regels en plantoelichting, topografische gegevens bestaande bebouwing, kadastrale- en BGT / BRK 19 oktober 2020, op basis van de zienswijzennota gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Op 26 januari 2021 heeft de gemeenteraad het gewijzigd stedenbouwkundigplan Kloos vastgesteld. Het vastgestelde stedenbouwkundigplan van 29 mei 2018 is op verzoek van de ontwikkelaar aangepast. Er zijn een aantal optimalisaties doorgevoerd in het stedenbouwkundig ontwerp op basis van intensief overleg met verschillende stakeholders en de wensen en zorgen die door de omwonenden zijn geuit. Zo blijft de mogelijkheid om te parkeren langs de dijk gehandhaafd, komt er meer ruimte voor het fietspad langs de dijk en is de bebouwing aan de noordzijde verder teruggelegd. Daarnaast komt er een goede ontsluiting en hoogwaardige openbare ruimte. Deze zaken worden niet in dit bestemmingsplan vastgelegd, maar in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Hiervoor is een overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten.

De aanvrager wil het bedrijfsperceel aan de Oost Kinderdijk (het Kloos terrein) omvormen tot een woongebied. Het perceel is vroeger bedrijfsmatig in gebruik geweest en ligt momenteel braak. De woningen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan omdat op het perceel de bestemming 'Bedrijf' rust. Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

Het eerdere voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 28 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In de toelichting van het ontwerp worden de inspraak reacties op het voorontwerp beantwoord.

Op 30 maart 2021 heeft Kuiper Compagnons namens de ontwikkelaar FSD een ontwerp bestemmingsplan ingediend voor de bouw van maximaal 275 woningen en enkele commerciële functies. Op 6 april 2021 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Kloos tezamen met het ontwerp besluit hogere grenswaarde (geluid). Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarde hebben zes weken voor een ieder ter inzage gelegen van 22 april 2021 tot donderdag 3 juni 2021 hebben de stukken voor een ieder ter inzage gelegen. 13 april 2021 heeft de gemeenteraad hierover een raadinformatiebrief ontvangen.

In totaal zijn 8 unieke en ontvankelijke zienswijzen ingediend, waarvan één gebundelde zienswijze vanuit meerdere omwonenden. In de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, opgenomen als bijlage 24 van het bestemmingsplan, zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording. Indien daartoe aanleiding was, is per reactie aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast is er 1 zienswijze van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid te laat ontvangen, deze is niet ontvankelijk. Wel nemen we deze mee in de behandeling.

Parallel aan de bestemmingsplan procedure, heeft initiatiefnemer in nauwe samenwerking met de gemeente, gewerkt aan het ontwerp van de openbare ruimte binnen het plangebied, en de aansluiting op de omliggende infrastructuur. Hierbij is ingezet op een kwalitatieve en functionele vormgeving, met bijzondere aandacht voor verkeersveiligheid, ontsluiting en het voorzien in voldoende nieuwe parkeergelegenheid en het behouden en waar mogelijk toevoegen van parkeergelegenheid ten gunste van omliggende woningen. Het ontwerp is inmiddels op het niveau van een voorlopig ontwerp afgerond.

Beoogd effect

Het planologisch toestaan van maximaal 275 woningen waarna deze gebouwd kunnen worden. Het leveren van een significante bijdrage aan de realisatie van de groeiagenda (25.000 woningen); 275 woningen. Een kwalitatieve invulling van een Alblasserdamse oeverlocatie in Drechtsteden.

Argumenten

1.1 Zienswijzennota

In de zienswijzennota wordt omschreven wat de gemeentelijke reactie is op de ingediende zienswijze en of dit heeft geleid tot een aanpassing van het plan. De belangrijkste aanpassingen hebben betrekking op de doorwerking uit het actuele stedenbouwkundig plan, actualisatie van de waterparagraaf, herziening van het akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, actualisatie van het akoestisch onderzoek inrichtingslawaai (de Jonker bedrijven). Er is een voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit opgenomen voor de verdere uitwerking van het appartementengebouw aan de zuidzijde. De nieuwste legger van het waterschap en de breedte van de vrijwaringszone bij de vaarweg vanuit het Barro zijn verwerkt. Daarnaast zijn een aantal ondergeschikte en/of tekstuele wijzigingen doorgevoerd. De gemeenteraad wordt gevraagd de stukken gewijzigd vast te stellen.

1.2 Met de hogere grenswaarden geluid voldoen de woningbouwontwikkelingen aan het wettelijk kader

De aanvrager heeft een akoestische onderbouwing aangeleverd. Uit de onderbouwing blijkt dat er niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 db voor wegverkeerslawaai. De gemeente Alblasserdam heeft geluidbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in het document 'Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening'. Omdat een hogere waarde noodzakelijk is, moet worden getoetst aan de voorwaarden die in het gemeentelijk hogere waarden beleid zijn vastgelegd.

Uit het onderzoek blijkt dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aan de orde is bij de nieuwe woningen door het verkeer op de West Kinderdijk. Dit betekent dat een hogere waarde procedure moet worden doorlopen. Bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegen. Hier zijn geen zienswijze op binnen gekomen. Wel is deze ambtelijk geactualiseerd. De gemeenteraad wordt gevraagd de stukken gewijzigd vast te stellen.

Voor de woningen die geen eigen geluidluwe buitenruimte hebben, wordt een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte gecreëerd. De voorwaarden uit het gemeentelijk hogere waardenbeleid worden opgenomen in de beschikking hogere grenswaarden en ten tijde van de vergunningverlening zal aangetoond moeten worden op welke wijze daaraan wordt voldaan.

1.3 Veiligheid

In de toelichting is aangegeven dat het (groeps) risico aanvaardbaar is.

1.4 Uitgebreid participatietraject

In de loop van de jaren heeft de aanvrager overleg gevoerd met de omgeving over het plan en de verkeerskundige situatie. De plannen zijn hierop aangepast cq verbeterd. Zo blijft de mogelijkheid om te parkeren langs de dijk gehandhaafd en wordt waar mogelijk uitgebreid, komt er meer ruimte voor het fietspad langs de dijk en is de bebouwing aan de noordzijde verder teruggelegd, is de locatie van de ontsluiting nadrukkelijk ingegeven door de wens van omwonenden en is ingezet op integratie van de toekomstige noodzakelijke dijkversterking.

1.5 Anterieure overeenkomst

Het plan betreft een particuliere ontwikkeling waarvan de uitvoering niet ten laste van de algemene middelen dient te komen. De plankosten en eventuele toekomstige planschade zullen volledig worden gedragen door aanvrager en worden verrekend via een anterieure overeenkomst en de bijbehorende allonges.

1.6 Met de herontwikkeling wordt een positieve bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Het plan voegt maximaal 275 kwalitatieve woningen toe aan de woningmarkt.

4.1 Hiermee wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd.

In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst afgesloten waarbij met de eerder benoemde "tweede allonge" tevens afspraken zijn gemaakt over de aan te leggen openbare ruimte en de aan te passen omliggende infrastructuur. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

4.2 Met de "tweede allonge" wordt initiatiefnemer verplicht om het bijgevoegde ontwerp voor de openbare ruimte en aanpassingen aan de omliggende infrastructuur te realiseren.

Door middel van de "tweede allonge" is geborgd dat de binnen het plangebied aan te leggen openbare ruimte en de aldaar aanwezige kade, zowel kwalitatief, als functioneel aan onze eisen en randvoorwaarden dienen te voldoen alvorens deze aan de gemeente kunnen worden overgedragen. voor wat betreft de infrastructurele aanpassingen buiten het plangebied (ondergrondse afvalcontainers, aanpassing kruispunt/realisatie ontsluiting ende gewenste dijkversterking) is door middel van een garantstelling geborgd dat de financiële middelen hiervoor ook beschikbaar zijn.

4.3 Een geïntegreerde dijkversterking is uitgangspunt.

Via de "tweede allonge" is tevens geborgd dat de toekomstige noodzakelijke dijkversterking gelijktijdig met de realisatie van de openbare ruimte wordt uitgevoerd. Hiermee wordt overlast voor de omgeving beperkt en wordt tevens voorzien in een meer kwalitatief ontwerp. Daarnaast is realisatie van de dijkversterking onlosmakelijk verbonden met het kunnen realiseren van ondergrondse afvalcontainers.

5.1 De burgemeester is in beginsel tekenbevoegd.

Nadat uw college heeft besloten in te stemmen met bijgevoegde "tweede allonge" in aanvulling op de anterieure overeenkomst, is het in beginsel aan de burgemeester deze overeenkomst te ondertekenen. Portefeuillehouder A. Kraijo heeft te kennen gegeven graag de gelegenheid te krijgen zelf deze overeenkomst te ondertekenen. Dit kan slechts wanneer het bestuursorgaan "burgemeester" hiertoe besluit.

Kanttekeningen

4.1 Het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte kent nog tekortkomingen.

Het ontwerp van de openbare ruimte is op het niveau van een voorlopig ontwerp uitgewerkt. Alvorens daadwerkelijke realisatie plaatsvindt, zal eerst een definitief ontwerp volgen. Hierbij is initiatiefnemer op grond van de "tweede allonge" gehouden aan de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Het voorlopig ontwerp biedt nog niet op alle punten een voldoende kwalitatieve, dan wel voldoende functionele oplossing. Veelal houdt dit verband met het detailniveau van uitwerking. In de stap naar het definitief ontwerp zal dit bij het maken van detailuitwerkingen moeten worden opgelost. Een functioneel systeem ten behoeve van de afvalinzameling is hierbij een van de

voornaamste punten. Voorgestelde oplossing heeft op het oog voldoende capaciteit en voldoet ook aan de geldende eisen. Met de positionering van een milieupark nabij de ingang van de parkeergarage is het echter de verwachting dat een onevenredige spreiding in het gebruik van de ondergrondse containers aan de orde zal zijn. bij de verdere uitwerking naar een definitief ontwerp dient hier aandacht voor te zijn.

Voor de verkeerskundige uitwerking geldt een soortgelijk verhaal als voor afval. Op het niveau van een voorlopig ontwerp, zijn zaken als hellingpercentages en bochtstralen etc nog niet tot in detail uitgewerkt. deze slag zal richting definitief ontwerp gemaakt moeten worden. Op basis van het huidige voorlopig ontwerp wordt echter voldoende perspectief gezien om nu de stap van vaststelling van het bestemmingsplan te zetten en met vertrouwen uit te zien naar de uitwerking van het definitief ontwerp.

Financiële informatie

- In 2018 is reeds een Anterieure overeenkomst voor de gehele locatie gesloten. Deze voorziet in afspraken over planschade en procedurekosten en kondigt aan dat nadere afspraken over de openbare ruimte gemaakt dienen te worden.
- In de "tweede allonge" worden afspraken gemaakt over ontwerp, inrichting, en overdracht openbare ruimte en omliggend gebied(ontsluiting). Hiermee is het wettelijk verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd.

In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst afgesloten waarbij met de eerder benoemde "tweede allonge" tevens afspraken zijn gemaakt over de aan te leggen openbare ruimte en de aan te passen omliggende infrastructuur. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

Uitvoering

- Na bekrachtiging van de "tweede allonge" zal de zakelijke inhoud worden gepubliceerd.
- Na vaststelling zal het plan voor 6 weken ter inzage worden gelegd.
- 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.
- De zienswijzen nota te verzenden aan de insprekers.

Communicatie

- De zakelijke inhoud van de "tweede allonge" zal na bekrachtiging worden gepubliceerd.
- Het vastgestelde plan zal op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en gepubliceerd worden in het Klaroen, in de Staatscourant / gemeentebled, de gemeentelijke website en op ww.ruimtelijkeplannen.nl. De mogelijkheid bestaat om beroep bij de Raad van State aan te tekenen.
- Daarnaast heeft de aanvrager al meerdere malen zelf met de omgeving over de plannen gecommuniceerd. De laatste tijd vooral digitaal.

Eerdere besluitvorming

Collegebesluit van 6 november 2018 over het aangaan van een anterieure overeenkomst

Collegebesluit van 14 april 2020 over het overdragen van de anterieure overeenkomst en het bekrachtigen van de "eerste allonge"

Collegebesluit van 12 januari 2021 over het stedenbouwkundigplan

Raadsbesluit van 26 januari 2021 over het stedenbouwkundigplan

Collegebesluit van 6 april 2021 om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp hogere grenswaarde te inzage te leggen.

Bijlagen

1. RO -Bestemmingsplan Kloos - TOTAAL
2. RO-Bestemmingsplangebied Kloos (kaart)
3. Bijlage 1 - Stedenbouwkundig plan Mercon Kloos - Whoonapart en KuiperCompagnons, d.d. 5 februari 2018
4. Bijlage 2 - Oplegnotitie stedenbouwkundig plan, KuiperCompagnons, d.d. december 2018
5. Bijlage 3 - Beeldkwaliteitsplan Riviervillas Kloosterrein locatie Alblasserdam, d.d. 30 maart 2021
6. Bijlage 4 - Onderzoek verkeerseffecten, rapport, GraaffTraffic, d.d. 19 januari 2021
7. Bijlage 5 - Parkeerbalans KLOOS, d.d. 25 maart 2021
8. Bijlage 6 - Quick scan flora en fauna Mercon Kinderdijk, NWC, d.d. 30 juli 2018
9. Bijlage 7 - Aanvullend onderzoek flora en fauna NWC, d.d. november 2018
10. Bijlage 8 - Natuurtoets Mercon Kloos terrein Alblasserdam, NWC, kenmerk P18-102, d.d. december 2018
11. Bijlage 9 - Verkennend (actualiserend) bodemonderzoek West Kinderdijk 24, Mercon Montag
12. Bijlage 10 - Verkennend (actualiserend) bodemonderzoek West Kinderdijk 120, Mercon
13. Bijlage 11 - Stedenbouwkundig plan Kloos - inrichtingsplan landschap, d.d. 18 juni 2021
14. Bijlage 12 - Addendum HIA Kinderdijk, Land-Id, d.d. 31 januari 2019
15. Bijlage 13 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, KuiperCompagnons, d.d. 21 juni 2021
16. Bijlage 14 - RO-AN-617.157.20-Aanmeldnotitie MER-CO03
17. Bijlage 15 - Notitie Externe Veiligheid Groenenboom
18. Bijlage 16 - Quick Scan bedrijven en milieuzonering, KuiperCompagnons, d.d. 29 oktober 2020
19. Bijlage 17 - Akoestisch onderzoek Jonker-bedrijven, KuiperCompagnons, d.d. 18 mei 2021
20. Bijlage 18 - Rapportage Stikstofdepositie Kloos te Alblasserdam def_incl bijlagen
21. Bijlage 19 - Nota inspraak en overleg 4 maart 2021
22. Bijlage 20 - Besluit Hogere Waarden
23. Bijlage 21 - Notitie rotonde Zwarte Paard, GraaffTraffic, d.d. 11 maart 2021
24. Bijlage 22 - Memo ontsluiting Zwarte paard
25. Bijlage 23 - Geluidsreductie Jonker, bosch Slabbers, d.d. 21 mei 2021
26. Bijlage 24 - Nota zienswijzen
27. Overzichtskartaat plangebied A Kloos, VoorOntwerp 20 okt 2021