

Datum vergadering: 18 april 2023
Datum B&W: 28 maart 2023

Portefeuillehouder: Frederik de Gier
Auteur: Marijn Hoenderdaal

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Polderstraat 91a

Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan Polderstraat 91a zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0482.bppolderstraat91a-VG01 met bijbehorende regels en plantoelichting (inclusief bijlagen) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft verzocht om het bestemmingsplan Polderstraat 91a in procedure te brengen. Het voornemen bestaat om op de locatie Polderstraat 91a te Alblasserdam, op het perceel aan de achterzijde van de woning op nummer 91, een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Hiertoe zal de aanwezige bebouwing op deze locatie worden gesloopt. Het betreffende perceel omvat een voormalige bedrijfslocatie en kent de bestemming 'bedrijf'. De realisatie van een nieuwe woning op deze locatie is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een passend planologisch-juridisch kader geboden voor deze ontwikkeling. Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

Beoogd effect

- De vaststelling van het bestemmingsplan Polderstraat 91a én de vaststelling (door college) van hogere waarden geluid, Wet geluidhinder maakt het mogelijk een Wabo-vergunning 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. De woningbouwontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp bestemmingsplan Polderstraat 91a legt via de regels en verbeelding kaders vast, waarbinnen de beoogde woningbouwontwikkeling gerealiseerd kan worden.

2. De woningbouwontwikkeling is afgestemd met de omgeving

De initiatiefnemer heeft overleg gehad met de omwonenden en omliggende bedrijf over het beoogde bouwplan. Ten eerste is er gesproken met de bewoners van de woningen op de adressen Polderstraat 87, 91 en 97 te Alblasserdam. Verder zijn de bedrijven op Volstraatstraat 4-4a en Ampèrestraat 16, 20-20a, 22 en 22b-d benaderd. Zij zijn bij brief van 24 augustus 2022 schriftelijk geïnformeerd over de bouw van de woning op Polderstraat 91a. De bedrijven zijn in de gelegenheid gesteld om binnen 2 weken een reactie te geven op de plannen. Van de bedrijven is geen reactie ontvangen. Er zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

3. 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.

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

De noordgevel is geluidluw, de oostgevel niet. De oostgevel is niet geluidluw omdat de geluidbelasting door gecumuleerde wegen (ex aftrek) met snelheid boven de 70 km/u meer is dan 50 dB. In het rapport is aangegeven in figuur 3.1 dat geluidbelasting op oostgevel 49 dB inclusief 2 dB aftrek is dus 51 exclusief aftrek. Er wordt wel voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente doordat de noordgevel geluidluw is.

Geluidbelasting als gevolg van gezoneerde wegen en industrie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. Bij gemeente Alblasterdam wordt een hogere waarde aangevraagd van 51 dB vanwege de A15 en 52 dB(A) vanwege industrieterrein Aan de Noord.

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).

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële informatie

Het bureau van initiatiefnemer heeft zelf de stukken van het ontwerp bestemmingsplan ingediend. De gemeente heeft hiervoor geen kosten gemaakt. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan tot een vast bedrag van € 10.000,- waarmee het kostenverhaal verzekerd is.

Uitvoering

- Ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan;

- Tijdens de periode van ter inzage ligging kunnen belanghebbenden 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

Eénieder wordt 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 Gemeentebled, 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?

Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid Polderstraat 91a - Voorstel

Bijlagen

1. 1.1 Toelichting bestemmingsplan Polderstraat 91a.pdf
2. 1.2 Toelichting bestemmingsplan bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Polderstraat 91a.pdf
3. 1.3 Toelichting bestemmingsplan bijlage 2 Nader en aanvullend bodemonderzoek Polderstraat 91a.pdf
4. 1.4 Toelichting bestemmingsplan bijlage 3 Akoestisch onderzoek Polderstraat 91a.pdf
5. 1.5 Toelichting bestemmingsplan bijlage 4 Quick scan Wet Nb Polderstraat 91a.pdf
6. 1.6 Toelichting bestemmingsplan bijlage 5 Memo stikstof Polderstraat 91a.pdf
7. 1.7 Toelichting bestemmingsplan bijlage 6 AERIUS-berekening Polderstraat 91a.pdf
8. 1.8 Toelichting bestemmingsplan bijlage 7 Watertoets Polderstraat 91a.pdf
9. 2. Regels bestemmingsplan Polderstraat 91a.pdf
10. 3. Verbeelding bestemmingsplan Polderstraat 91a.pdf
11. 4. Besluit hogere grenswaarden geluid Polderstraat 91a.docx

CONCEPT RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelet op:
artikel 160, lid 1 onder a van de Gemeentewet

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan Polderstraat 91a zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0482.bppolderstraat91a-VG01 met bijbehorende regels en plantoelichting (inclusief bijlagen) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.