

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

Portefeuillehouder: Frederik de Gier
Auteur: Marijn Hoenderdaal

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Dok 11

Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan Uitbreiding Dok 11 zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0482.bpdok12106-vg01 met bijbehorende regels en plantoelichting (inclusief bijlagen) op basis van de ambtshalve wijzigingen gewijzigd 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

De gebruikers van het huidige Dok 11 hebben een ruimtevraag. Uitbreiding van de aanwezige zorg is noodzakelijk om ook naar de toekomst toe binnen Alblasserdam voldoende eerstelijns zorg aanwezig te hebben. Naast het huidige gezondheidscentrum Dok 11 is ruimte beschikbaar waar deze uitbreiding gerealiseerd kan worden. Voorheen stond deze ontwikkeling ook bekend als Dok 12. Ten behoeve van de realisatie van de uitbreiding van Dok 11 wordt op de hoek van de Parallelweg en de Esdoornlaan in Alblasserdam de bestaande bebouwing gesloopt en nieuwbouw gerealiseerd. Dit wordt ingericht voor eerstelijns zorg (in de vorm van zorg- en ondersteuningscentrum). Op de eerste, tweede en derde verdieping worden 15 appartementen gerealiseerd. De realisatie van de eerstelijns zorg is mogelijk binnen de geldende maatschappelijke bestemming (bestemmingsplan Herstelplan Alblasserdam). Maar de realisatie van de 15 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 bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van de appartementen en de maatvoeringen van het gebouw voor de eerstelijns zorg planologisch mogelijk. Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Wel worden er ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Beoogd effect

- Een planologische maatregel, een vastgesteld bestemmingsplan, op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden ingediend.
- Dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan moet worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Argumenten

1.1 Het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan legt via de regels en verbeelding kaders vast, waarbinnen de beoogde nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Binnen de nieuwe kaders is het mogelijk om het bouwplan te realiseren, zolang deze maar binnen de kaders passen.

1.2 Ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. Er zijn wel een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd en deze betreffen:

- De naamgeving van het plan is gewijzigd van Dok 12 naar uitbreiding Dok 11;
- De paragrafen Aanleiding, Toekomstige situatie, Archeologie, Verkeer en parkeren en Water zijn tekstueel aangepast;
- Het stikstofdepositie onderzoek uit Bijlage 9 is geactualiseerd a.d.h.v. meest recente versie van de AERIUS-calculator;
- Actualisatie vormvrije m.e.r. beoordeling, naar aanleiding van actualisatie stikstofonderzoek en naamverandering;
- De dubbelbestemming Waarde - archeologie 5' is verwijderd na vrijgaven van het plangebied;
- De aanduiding 'Luchtbrug' komt te vervallen doordat zowel op de begane grond als op de eerste bouwlaag, bebouwing wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt het bouwvlak vergroot en een bouwhoogte toegevoegd. Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

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 artsenpraktijken, 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 melding 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 Alblasserdam 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.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële informatie

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

Uitvoering

- Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, zal het op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd.
- 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 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan te reageren. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en gepubliceerd worden in het Klaroen, in het Gemeenteblad, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Grondverkoop ten behoeve van uitbreiding Dok 11 - Voorstel

Bijlagen

1. 1. Toelichting bestemmingsplan Uitbreiding Dok 11.pdf
2. 2. Bijlagen bestemmingsplan toelichting Uitbreiding Dok 11.pdf
3. 3. Regels bestemmingsplan Uitbreiding Dok 11.pdf
4. 4. Verbeelding bestemmingsplan Uitbreiding Dok 11.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasterdam;

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

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan Uitbreiding Dok 11 zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0482.bpdok12106-vg01 met bijbehorende regels en plantoelichting (inclusief bijlagen) op basis van de ambtshalve wijzigingen gewijzigd 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.