

## Raadsvoorstel

**Datum vergadering:** 22 februari 2022  
**Datum B&W:** 23 november 2021

**Portefeuillehouder:** Arjan Kraijo  
**Auteur:** Marijn Hoenderdaal

### Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplannen Oost Kinderdijk - Pijlstoep

### Voorgesteld besluit:

1. De Nota van Zienswijzen van de bestemmingsplannen Oost Kinderdijk 137-145, Oost Kinderdijk 187a en Pijlstoep 31 vast te stellen;
2. De bestemmingsplannen Oost Kinderdijk 137-145, Oost Kinderdijk 187a en Pijlstoep gewijzigd vast te stellen conform concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit;
3. Indieners van de zienswijzen op de hoogte stellen per brief;
4. Dat voor deze bestemmingsplannen geen exploitatieplan moet worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

### Inleiding

De plannen voorzien in het saneren van een voormalige wasserij en behoud van een burgerwoning, de realisatie van maximaal 18 nieuwe appartementen en de realisatie van maximaal 18 nieuwe grondgebonden woningen.

#### *Oost Kinderdijk 137-145*

Op het adres Oost Kinderdijk 137-145 te Ablasserdam bevindt zich 'Baas Wooncentrum'. De meubelwinkel heeft inmiddels haar activiteiten ter plaatse beëindigd, waardoor de bebouwing ter plaatse haar functie heeft verloren. De woningen op de adressen Oost Kinderdijk 137, 143 en 145 zijn direct verbonden met de meubelwinkel. Om de leegstand ter plaatse op te kunnen lossen, bestaat het voornemen om de bebouwing te slopen en een appartementengebouw te realiseren. Aangezien ter plaatse grotendeels een detailhandelsbestemming geldt, past de beoogde ontwikkeling niet binnen de in het plangebied geldende juridisch-planologische kaders.

#### *Oost Kinderdijk 187a*

Op het adres Oost Kinderdijk 187a te Ablasserdam bevindt zich een kassencomplex. Het voornemen bestaat om dit kassencomplex te slopen en hier grondgebonden woningen te realiseren. Aangezien ter plaatse grotendeels een agrarische bestemming geldt, past de beoogde ontwikkeling niet binnen de in het plangebied geldende juridisch-planologische kaders.

#### *Pijlstoep 31*

Op het adres Pijlstoep 31 in Ablasserdam bevindt zich een wasserij, die haar activiteiten ter plaatse enige tijd geleden heeft beëindigd. Het voornemen bestaat om het gebouw te slopen, de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning en de overige gronden in te zetten als tuin. Aangezien ter plaatse grotendeels een bedrijfsbestemming geldt, past de beoogde situatie niet binnen de in het plangebied geldende juridisch-planologische kaders.

## **Beoogd effect**

- Een planologische en een akoestische maatregel, een drietal vastgestelde bestemmingsplannen en een besluit hogere grenswaarden, op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden ingediend.

- Dat voor deze bestemmingsplannen geen exploitatieplan moet worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

## **Argumenten**

### *1.1 De woningbouwontwikkelingen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening*

De bestemmingsplannen leggen via de regels en verbeelding kaders vast, waarbinnen de beoogde woningbouwontwikkeling gerealiseerd kunnen worden. Binnen de nieuwe kaders is het mogelijk om meerdere bouwplannen te realiseren, zolang deze maar binnen de kaders passen.

### *1.2 Zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 15 zienswijzen kenbaar gemaakt. De ingekomen zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Tijdens de termijn is er proforma een zienswijze ingediend. De daadwerkelijke zienswijze is binnengekomen op 14 april 2021. Enkele zienswijzen hebben betrekking op meerdere bestemmingsplannen. Omdat het drie bestemmingsplannen betreffen, is de samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen in de nota uitgesplitst naar ieder bestemmingsplan. In de nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. In hoofdstuk 6 van de nota is tot slot een overzicht gegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de vast te stellen bestemmingsplannen. Degenen die een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

### *2. Met de hogere grenswaarden geluid vanwege wegverkeerslawaai voldoet het bouwplan aan het wettelijk kader*

Locatie 'Baas' betreft de adressen Oost Kinderdijk 137-145. De huidige panden op deze locatie worden gesloopt waarna maximaal 18 appartementen worden terug gebouwd. Dit gebeurt op grond van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Omdat de locatie gelegen is binnen de zone van de Oost Kinderdijk, is op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai uit de Wgh wordt overschreden. Daarom moet een hogere grenswaarden geluid worden vastgesteld. Om te voldoen aan deze wettelijke geluidsnormen neemt de gemeente het "besluit hogere waarden" voor geluid. Het ontwerp van de beschikking tot vaststelling van hogere waarden heeft vanaf 25 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de daartoe gestelde termijn geen zienswijzen tegen de vaststelling van hogere waarden geuit.

## **Kanttekeningen**

De ontwerptekeningen van de bouwplannen zijn nog niet definitief. Er kunnen nog wijzigingen plaatsvinden die effect kunnen hebben, zoals de buitenruimte. Partijen komen overeen dat er een allonge wordt gesloten, waarin partijen de afspraken met betrekking tot de kwaliteit en het ontwerp van het openbaar gebied alsmede de overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente nader worden vastgelegd.

## **Financiële informatie**

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In bijgaande overeenkomst zijn afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over onder meer het kostenverhaal en de planschade. In het kader van kostenverhaal betaalt de initiatiefnemer aan de gemeente een bijdrage ten behoeve van de planbegeleiding en voeren van de planologische procedure. De kosten voor het opstellen van het

bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft hiervoor geen kosten gemaakt. Doordat kostenverhaal plaatsvindt door een anterieure overeenkomst is het voor dit plan niet noodzakelijk om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

Op grond van artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zullen de vastgestelde bestemmingsplannen gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze termijn kan eenieder een beroepsschrift indienen. Wij zullen van de anterieure overeenkomst een beschrijving in hoofdlijnen ter inzage leggen. Op deze manier kunnen belanghebbenden kennis nemen van de inhoud van de overeenkomst.

### **Uitvoering**

- Ter inzage leggen van het besluit hogere waarden geluid gelijktijdig met de vastgestelde bestemmingsplannen en de anterieure overeenkomst;
- 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.

### **Communicatie**

Diegenen die zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken op de vastgestelde bestemmingsplannen en besluit hogere grenswaarden te reageren. De vastgestelde bestemmingsplannen en de anterieure overeenkomst zullen tegelijkertijd met het besluit hogere grenswaarden op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en gepubliceerd worden in het Klaroen, in het Gemeenteblad, de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast heeft de initiatiefnemer al meerdere malen zelf met de omgeving over de plannen gecommuniceerd.

### **Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

Ontwerpbestemmingsplan Oostkinderdijk en Pijlstoep - Raadsinformatiebrief

### **Bijlagen**

---

1. 1a. Bestemmingsplan Toelichting OK 137-145
2. 1b. Bestemmingsplan Regels OK 137-145
3. 1c. Verbeelding OK 137-145
4. 1d. Bijlagen bij de toelichting 1 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
5. 1e. Bijlagen bij de toelichting 1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling
6. 1f. Bijlagen bij de toelichting 3 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Oost Kinderdijk
7. 1g. Bijlagen bij de toelichting 4 Aanvullend Bodemonderzoek Oost-Kinderdijk
8. 1h. Bijlagen bij de toelichting 5 - Nader Bodemonderzoek Oost-Kinderdijk 137-143
9. 1i. Bijlagen bij de toelichting 6 Akoestisch onderzoek wegverkeer en scheepvaart
10. 1j. Bijlagen bij de toelichting 7 Quick scan externe veiligheid 3 locaties
11. 1k. Bijlagen bij de toelichting 8 Onderzoek externe veiligheid
12. 1l. Bijlagen bij de toelichting 9 Uitgangspuntennotitie WSRL
13. 1m. Bijlagen bij de toelichting 10 Quick scan Natuur
14. 1n. Bijlagen bij de toelichting 11 Onderzoek stikstofdepositie
15. 1o. Bijlagen bij de toelichting 12 Nader onderzoek Wet natuurbescherming
16. 1p. Bijlagen bij de toelichting 13 Archeologisch bureauonderzoek Oost Kinderdijk 137-145
17. 1q. Bijlagen bij de toelichting 14 Verkeersafwikkeling Baas- en Jonkerlocatie
18. 2a. Bestemmingsplan Toelichting OK 187a
19. 2b. Bestemmingsplan Regels OK 187a
20. 2c. Verbeelding OK 187a
21. 2d. Bijlagen bij de toelichting 1 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

22. 2e. Bijlagen bij de toelichting 2 Tuinhistorische verkenning plangebied i.r.t. de landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk
23. 2f. Bijlagen bij de toelichting 3 Cultuurhistorische Effectrapportage naar effecten vd voorgenomen herontwikkeling op landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk
24. 2g. Bijlagen bij de toelichting 4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling
25. 2h. Bijlagen bij de toelichting 5 Verkennend bodem- en asbestonderzoek
26. 2i. Bijlagen bij de toelichting 6 Aanvullend Bodemonderzoek Oost-Kinderdijk
27. 2j. Bijlagen bij de toelichting 7 Akoestisch onderzoek wegverkeer en scheepvaart
28. 2k. Bijlagen bij de toelichting 8 Quick scan externe veiligheid 3 locaties
29. 2l. Bijlagen bij de toelichting 9 Onderzoek externe veiligheid
30. 2m. Bijlagen bij de toelichting 10 Uitgangspuntennotitie WSRL OK 187a
31. 2n. Bijlagen bij de toelichting 11 Quick scan Natuur
32. 2o. Bijlagen bij de toelichting 12 Onderzoek stikstofdepositie
33. 2p. Bijlagen bij de toelichting 13 Nader onderzoek Wet natuurbescherming
34. 2q. Bijlagen bij de toelichting 14 Archeologisch bureauonderzoek Oost Kinderdijk 187a
35. 2r. Bijlagen bij de toelichting 15 Verkeersafwikkeling Baas- en Jonkerlocatie
36. 3a. Bestemmingsplan Toelichting Pijlstoep 31
37. 3b. Bestemmingsplan Regels Pijlstoep 31
38. 3c. Verbeelding Pijlstoep 31
39. 3d. Bijlagen bij de toelichting 1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling
40. 3e. Bijlagen bij de toelichting 3 Nader bodemonderzoek Pijlstoep 31
41. 3f. Bijlagen bij de toelichting 2 Verkennend bureauonderzoek Pijlstoep 31
42. 3g. Bijlagen bij de toelichting 4 Akoestisch onderzoek wegverkeer en scheepvaart
43. 3h. Bijlagen bij de toelichting 5 Quick scan externe veiligheid 3 locaties
44. 3i. Bijlagen bij de toelichting 6 Waterparagraaf
45. 3j. Bijlagen bij de toelichting 7 quick scan natuur
46. 3k. Bijlagen bij de toelichting 8 Onderzoek stikstofdepositie
47. 4. Herziene Nota van Zienswijzen
48. 3l. Bijlagen bij de toelichting 9 Nader onderzoek Wet natuurbescherming
49. 5. Beschikking hogere waarden Oost Kinderdijk 137-145
50. 6. Rapport Akoestisch onderzoek wegverkeer en scheepvaart
51. 7. Memo creëren geluidluwe gevels
52. Beantwoording technische vragen t.a.v. Oost Kinderdijk 137-145 en 187a
53. 20171114 verslag Erfgoedcommissie vastgesteld
54. 20171212 verslag Erfgoedcommissie vastgesteld
55. 20180320 Verslag besloten gedeelte Erfgoedcommissie vastgesteld
56. 20180626 Verslag Erfgoedcommissie vastgesteld
57. OK 137-145 Zienswijze 1 K.
58. OK 137-145 Zienswijze 2 F.
59. OK 137-145 Zienswijze 2 F. Addendum
60. OK 137-145 Zienswijze 3 K.
61. OK 137-145 Zienswijze 4 V.
62. OK 137-145 Zienswijze 5 S.
63. OK 137-145 Zienswijze 6 H.
64. OK 137-145 Zienswijze 7 WSRL
65. OK 187a Zienswijze 1 K.
66. OK 187a Zienswijze 2 F.
67. OK 187a Zienswijze 2 F. addendum
68. OK 187a Zienswijze 3 KF.
69. OK 187a Zienswijze 4 S.
70. OK 187a Zienswijze 5 G.
71. OK 187a Zienswijze 6 V.
72. OK 187a Zienswijze 7 F.
73. OK 187a Zienswijze 8 H.
74. OK 187a Zienswijze 9 WSRL
75. OK 187a Zienswijze 10 C.

76. OK 187a Zienswijze 12 Provincie z.
77. OK 187a Zienswijze 12 Provincie
78. OK 187a Zienswijze 13 G.
79. OK 187a Zienswijze 13 G2.
80. OK 187a Zienswijze 14 K.
81. Pijlstoep Zienswijze 1 K.
82. Pijlstoep Zienswijze 2 K.
83. Pijlstoep Zienswijze 3 G.
84. Pijlstoep Zienswijze 4 H.
85. Ingekomen opmerkingen v bewoners op de Nota Zienswijzen
86. Ingekomen stuk n.a.v. raadsvoorstel bestemmingsplan Oost-Kinderdijk - Pijlstoep
87. 4. VERVALLEN Nota van Zienswijzen (Zienswijze 15 ontbreekt)
88. Beantwoording technische vragen SGP.doc
89. 1. 2018-05-01 Verslag erfgoedcommissie Albasserdam Pijlstoep en Oostkinderdijk  
vertrouwelijk.pdf
90. 2. VO Baas 6 mei 2020.pdf
91. 3. Schetsontwerp Jonker 6 mei 2020.pdf
92. 4. Inrichtingsontwerp 14 juli 2020.pdf
93. 5. Referentiebeelden 14 juli 2020.pdf
94. Bijlage - 24 januari ontvangen van dhr G.C. de Groot bij OK 187a
95. Reactie Waterschap op concept Nota van Zienswijzen
96. Raadsmemo lokaties Oost-Kinderdijk - Pijlstoep (11 feb 2022)
97. Bijlage 1 bij Raadsmemo - Stedenbouwkundige analyse Jonker-terrein

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester