

Raadsvoorstel

Vergadering : 28 juni 2016

Nummer : Raad

Datum voorstel : 6 juni 2016

Portefeuillehouder : Arjan Kraijo
(078) 770 6004 a.kraijo@alblasserdam.nl

Primaathouder : Marco Kleverwal
(078) 770 6109 m.h.j.kleverwal@alblasserdam.nl

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Soort voorstel : Ruimtelijk identiteitsperspectief.
Alblasserdam is enerzijds uniek vanwege haar ligging aan de Noord en de Alblas vanuit de combinatie met de overgang naar het landschap van de Alblasserwaard en de molens van Kinderdijk en anderzijds vanwege het vele groen in de gemeente zelf. Dit netwerk van water en groen moet behouden worden. De ligging van Alblasserdam langs de rivier en de ontsluiting van het molengebied, legt een hoge verkeersdruk op de dijk, hetgeen een punt van zorg is.

Samenvatting:

Het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein voorziet in een planologisch juridische regeling voor het gebied gelegen tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de van der Leestraat en de Kerkstraat in het centrum van Alblasserdam. Het terrein maakt onderdeel uit van het centrum van Alblasserdam en is daarmee onderdeel van de centrumontwikkelingen die in de Samenlevingsagenda staan benoemd. Sinds 2011 wacht dit terrein op herinvulling. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor de zienswijzeprocedure en ligt nu ter vaststelling voor.

Voorstel:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in de beantwoording van de zienswijzen aanleiding te zien het bestemmingsplan te wijzigen
 2. De Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingplan herontwikkeling Bochanenterrein onderdeel te laten zijn van dit besluit;
 3. De wijzigingen zoals genoemd in de Nota zienswijzen door te voeren;
 4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
 5. Te bepalen dat het vaststellen van dit bestemmingsplan ter zake het aspect externe veiligheid niet leidt tot een onaanvaardbaar risico;
 6. Het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-vg01 met bijbehorende regels en plantoelichting gewijzigd vast te stellen.
-

1. Wat is de aanleiding?

Het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein voorziet in een planologisch juridische regeling voor het gebied gelegen tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de van der Leestraat en de Kerkstraat in het centrum van Alblasserdam. Het terrein maakt onderdeel uit van het centrum van Alblasserdam en is daarmee onderdeel van de centrumontwikkelingen die in de Samenlevingsagenda staan benoemd. Sinds 2011 wacht dit terrein op herinvulling.

Februari 2014 zijn de eerste realistische plannen aan de commissie Grondgebied gepresenteerd. In mei 2015 heeft ons college zich achter het initiatief van BOGOR geschaard en is met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst getekend. Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan is met en door de ontwikkelaar én de samenleving van Alblasserdam het initiatief voor het gebied nader onderzocht en in een voorontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Dit voorontwerpbestemmingsplan is in 2015 onderworpen geweest aan inspraak en vooroverleg. De resultaten van deze eerste formele stap in het planproces zijn verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein.

In onze raadsinformatiebrief van 23 februari 2016 bent u bijgepraat over de stand van zaken rond de ontwikkelingen Bochanenterrein, is nader ingegaan op de huiswerkpunten die zijn meegegeven vanuit de commissie in februari 2014 én zijn bespiegelingen verwoord over de achterblijvende supermarktllocatie aan de Sportlaan. Voor de volledigheid hebben wij deze raadsinformatiebrief bij de stukken gevoegd.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is vervolgens met ingang van 21 april 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze over het bestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad. Onder het kopje 3. "Wat gaan we daarvoor doen / juridische aspecten" leest u wat de resultaten van de ter visie legging zijn.

2. Wat willen we bereiken?

Maatschappelijk effect

De vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein maakt het mogelijk een Wabo-vergunning voor de herontwikkeling van het terrein af te geven. Een vastgesteld bestemmingsplan is daarmee randvoorwaardelijk voor herontwikkeling van dit deel van het centrum van Alblasserdam.

Met het bestemmingsplan krijgt onder meer het perceel van de oude gemeentewerf een nieuwe bestemming waardoor de verkoop van de gronden aan de ontwikkelaar doorgang vindt. Tegelijkertijd biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid de betreffende gronden zodanig te herinrichten dat dat een positieve bijdrage levert aan de ontwikkeling van het centrum van Alblasserdam en daarmee de levendigheid in het centrum.

Ons college is van mening dat het voorliggende bestemmingsplan inhoudelijk en procedureel voldoet aan het bepaalde in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is daarmee in principe gereed voor vaststelling in uw raad. Een aantal punten geven wij u ter kennisneming mee.

Verkeer

De ontwikkeling op het Bochanenterrein/Gemeentewerfterrein voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte. Ook de manier van ontsluiting van het terrein en milieuaspecten die samenhangen met de komst van een supermarkt zijn onderzocht. De effecten staan beschreven in de plantoelichting en de bijlagen behorend bij het bestemmingsplan: akoestisch onderzoek, onderzoek luchtkwaliteit, verkeerskundige verkenning en parkeerbalans.

Uit de onderzoeken blijkt dat een aantal aanpassingen aan de Plantageweg noodzakelijk is om het bestemmingsverkeer veilig naar het beoogde parkeerterrein te begeleiden; het gaat daarbij hoofdzakelijk om het vergroten van de boogstralen naar en van het terrein ten behoeve van het expeditieverkeer en grote personenwagens. Het betreft hier een onderdeel van de technische uitwerking van het bouwplan zelf. In de anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar is gesloten zijn hierover afspraken gemaakt.

Uit de onderzoeken blijkt ook dat een toename van verkeer op de Plantageweg te verwachten is. In het centrum van Alblasterdam doen zich echter een aantal ontwikkelingen voor; de herontwikkeling van het Bochanenterrein is daar één van. Deze ontwikkelingen kunnen niet los van elkaar worden gezien maar zullen elkaar waar mogelijk op een acceptabele wijze moeten verbinden en versterken. Problemen én oplossingen zullen in samenhang bekeken en gewogen moeten worden en mogen niet aan één enkele deelontwikkeling worden gerelateerd. Verkeer is daarin uiteraard een belangrijke factor; verkeer gaat immers het hele centrumgebied aan.

Ons college heeft daarom opdracht gegeven voor het opstellen van een verkeersstructuurplan voor het centrum. Het plan zal antwoord moeten geven op de vraag welke verkeerscirculatie (verkeersontsluiting en parkeersituatie) het beste past bij het centrumgebied van Alblasterdam, gelet op de huidige ontwikkelingen en toekomstige autonome ontwikkelingen. De resultaten van dit onderzoek worden in het najaar van 2016 verwacht.

Externe Veiligheid

In de toelichting van een bestemmingsplan moet inzichtelijk gemaakt worden waar de relevante risicocontouren liggen en hoe hier rekening mee is gehouden. Het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico dienen getoetst te worden. Uit de toetsing blijkt dat het plaatsgebonden risico als gevolg van de ontwikkeling niet toeneemt. Binnen het plangebied is echter sprake van een intensivering van het gebruik waardoor het groepsrisico wél toeneemt indien bronnen in de omgeving van het plangebied hiertoe aanleiding geven.

Voor het in beeld brengen van het groepsrisico is gekeken naar stationaire en mobiele bronnen in de omgeving. Er blijken geen stationaire inrichtingen in de omgeving van het plangebied te bevinden. In de omgeving van het plangebied kunnen zich ook mobiele bronnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Het betreft dan hogedrukaardgasleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. Uit de toetsing blijkt dat de invloedgebieden van deze bronnen niet reiken tot het plangebied waardoor het groepsrisico niet verder hoeft te worden verantwoord. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

In het besluit tot vaststelling wordt expliciet aandacht gevraagd voor het onderwerp externe veiligheid.

Hogere waarden geluid wet geluidhinder

Het plan voorziet naast de bouw van een supermarkt in de mogelijkheid 28 appartementen te bouwen. Vanwege de nabijheid van de Rijksweg A15 is gebleken dat bij 17 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB. Deze ontheffingswaarde wordt niet overschreden; de maximale hogere waarde bedraagt 53 dB.

Ons college is bevoegd hogere grenswaarden vast te stellen. Het ontwerp van het besluit heeft gedurende zes weken, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan, ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp van ons besluit zijn geen zienswijzen ingediend zodat ons college op 6 juni 2016 is overgegaan tot het vaststellen van hogere grenswaarden voor een 17-tal woningen binnen het plangebied.

Naast externe bronnen van geluid zoals de A15 produceert het plan zelf ook geluid. Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven zoals een supermarkt en dagwinkels.

Om het geluid zodanig te reduceren dat er aan de wettelijke waarden (Activiteitenbesluit) en aan een goede ruimtelijke ordening (overeenkomstig VNG-Brochure) wordt voldaan, worden maatwerkvoorschriften in het kader van de vergunningverlening opgelegd. Het college van burgemeester en wethouders is hierin bevoegd.

Maatwerkvoorschriften geven de mogelijkheid aan het college om 'op maat gemaakte' eisen te stellen aan de bedrijvigheid op een bepaalde locatie. Als voorbeeld kunt u denken aan de toepassing van stil asfalt of het aanbrengen van extra isolatie. Van deze bevoegdheid tot het opleggen van maatwerkvoorschriften kan gebruik worden gemaakt indien bedrijvigheid zonder aanpassingen niet volledig in overeenstemming met de normen uit het Activiteitenbesluit in werking zal zijn, maar indien met behulp van bepaalde voorzieningen wel een kwalitatief voldoende woon- en leefomgeving kan worden gewaarborgd.

Volgens rechtspraak (die ook in de Nota van beantwoording van de zienswijzen is aangehaald) kunnen maatregelen in het bestemmingsplan achterwege blijven indien het college bereid is maatwerkvoorschriften te stellen én indien op voorhand aannemelijk is dat hierdoor een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat van een zodanige situatie sprake is.

Effecten verplaatsing

Het aantal supermarkten in Alblasserdam verandert niet met het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat hier om een verplaatsing van een bestaande supermarkt (Dirk) welke momenteel gevestigd is aan de Sportlaan in Alblasserdam. Wel is het zo dat de provincie Zuid-Holland verwacht dat tot sanering van winkelruimte wordt overgegaan zonder dat meteen een formele binding tussen de oude en nieuwe locatie van de supermarkt wordt gelegd..

De eerste gedachte in 2015 was dat na vertrek van de Dirk naar het centrum van Alblasserdam, de locatie aan de Sportlaan zou dienen als locatie voor herhuisvesting van de MCD supermarkt aan de Waalsmondelaan. Alsdan zou de locatie aan de Waalsmondelaan worden gesaneerd. In deze redenering zou een verdedigbare aanleiding hebben gelegen om een achterblijvende locatie weg te bestemmen. De uitbater (Huisman Alblasserdam Beheer BV) van de MCD-supermarkt te kennen heeft echter onlangs te kennen gegeven binnen vijf jaar te stoppen met de exploitatie van

de supermarkt aan de Waalsmondelaan. Kort na deze mededeling heeft ons college een brief ontvangen (medio april) waarin Huisman Alblasserdam Beheer BV verzoekt om het vigerende bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de onroerende zaken op het perceel Waalsmondelaan 7 niet meer gebruikt mogen worden ten behoeve van de exploitatie van een supermarkt. Over dit verzoek ontvangt u een separaat advies waarin ons college voorstelt om als eerste stap een voorbereidingsbesluit voor de Waalsmondelaan 7 te nemen. Dit voorstel wordt eveneens in de juni-raad ter behandeling voorgelegd.

Inmiddels is ook duidelijk geworden dat de eigenaar van het pand van de DIRK aan de Sportlaan (Brookland) op dit moment geen andere invulling aan het pand dan een supermarkt kan en wil geven. De financiële risico's voor herontwikkeling van het pand cq de gronden naar bijvoorbeeld woningbouw worden momenteel te groot geacht. Zodra de DIRK het pand aan de Sportlaan verlaat, zal de eigenaar op zoek gaan naar een nieuwe huurder die past binnen de huidige bestemming en het gebruik van de locatie. Het is echter op voorhand nog niet zeker dat de huidige supermarktfunctie gehandhaafd blijft. Het college beraadt zich over de bestemming van de locatie Sportlaan en de instrumenten die ingezet kunnen worden om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Ter aanvulling nog het volgende. In oktober 2015 heeft Adviesburo Kardol het rapport "Alblasserdam 2015, Distributieve en markttechnische achtergronden" opgesteld. Deze rapportage kan worden gezien als een nadere onderbouwing van de verplaatsing van de Dirk- supermarkt en aanvulling op de distributieve effectenstudie van Adviesburo Kardol uit 2013. Beide rapportages maken onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het rapport trekt de volgende conclusie: (begin citaat) *"Op dit moment zijn plannen in voorbereiding voor de versterking van de detailhandelsstructuur in Alblasserdam met het plan voor de verplaatsing en schaalvergroting van de Dirk van den Broek (voorheen Bas van der Heijden). De Dirk van den Broek zal worden gerealloceerd naar de Bochanenlocatie nabij de Plantageweg en worden vergroot naar 2.000 m² b.v.o. Met deze reallocatie wordt ingespeeld op de belangrijke (boven)lokale functie die deze supermarkt vervult in Alblasserdam. De distributieve mogelijkheden in Alblasserdam zijn in voldoende mate aanwezig voor deze versterking. Er zal dan ook geen winkelleegstand optreden in de dagelijkse winkelsector.*

Daarnaast resteert nog distributieve ruimte voor een verbeterslag bij andere supermarkt-aanbieders in Alblasserdam. Opmerkelijk is dat bijna alle supermarkten in de kern te klein zijn en kampen met ruimtelijke problemen op hun huidige locatie. Dit geldt met name voor de MCD en in mindere mate voor de Lidl en Coop. De distributieve ruimte biedt ook mogelijkheden voor andere plaatselijke aanbieders. Er zou een supermarkt-verbeterprogramma én een faseringsprogramma kunnen worden opgestart om de plaatselijke supermarktstructuur te verbeteren. In dit verbeterprogramma kan de verplaatsing van de plaatselijke buurtverzorgende MCD-supermarkt naar de Sportlaan goed passen. Ook zijn er voldoende kansen om de Sportlaan-locatie te benutten voor nieuwe typen supermarkten zoals de in opkomst zijnde natuurvoedingssupermarkten, de etnische supermarkten en de 'dumpsupermarkten'. Met name de drie laatste typen supermarkten vallen buiten de gangbare distributieve planologische becijferingen en passen qua aanbod uitstekend in Alblasserdam."(einde citaat)

De verwachting is dat ook na verplaatsing en uitbreiding van de Dirk-supermarkt distributieve ruimte resteert. Ons college is van mening dat, met de aanvulling van Buro Kardol uit oktober 2015, voldoende is aangetoond dat de effecten van verplaatsing acceptabel zijn.

Voor beide locaties (Waalsmondelaan en Sportlaan) geldt dat deze in juridische zin losgekoppeld

worden gezien van de hier voorliggende nieuwe locatie in dit bestemmingsplan. Deze keuze is onderbouwd in het onderzoek van Kardol dat als bijlage 8 bij het bestemmingsplan is gevoegd. In bestuurlijke zin hebben de bewegingen op de detailhandelsmarkt wel degelijk aandacht; dat geldt voor Alblasterdam als geheel maar zeker voor de twee hier genoemde locaties. De gemeente zal in gesprek met de eigenaren treden om in een vroegtijdig stadium bij de planvorming betrokken te raken en hier eventueel mede sturing aan te geven.

Relatie collegeprogramma, begroting, eerdere besluitvorming, etc.

Herontwikkeling van de terreinen van de Bochanengarage en de oude gemeentewerf zijn sinds 2011 onderwerp van gesprek. Nadat de gemeenteraad in december 2011 de ruimtelijke randvoorwaarden Kerkstraat-Cornelis Smitstraat had vastgesteld bleef het enige tijd stil rond de locatie.

Vanaf juni 2013 heeft Woonkracht10 zich samen met Bogor Projectontwikkeling gebogen over de mogelijkheden van de locatie in vergelijking met twee andere centrumlocaties: Nedersassen/Makado en het oude Wipmolenterrein. De beoogde combinatie van woningbouw (zorgsegment) met een supermarkt paste niet in de randvoorwaarden van de gemeenteraad. Daarop is met de raad van gedachten gewisseld en heeft de ontwikkelaar begin 2014 zijn plannen in de commissie grondgebied gepresenteerd. In 2014 heeft Woonkracht10 zich uit het project teruggetrokken en er voor gekozen haar inspanningen te richten op de zorgzone rond DOK11.

Bogor projectontwikkeling heeft de handschoen opgepakt en zich na de zomervakantie van 2014 gemeld met het verzoek het ingediende schetsplan in procedure te nemen. Het voorliggende bestemmingsplan is de resultante van het voorgaande proces.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Uw raad is bevoegd bestemmingsplan vast te stellen. Bij dit voorstel is het concept besluit tot gewijzigde vaststelling gevoegd. U wordt geadviseerd in te stemmen met dit besluit en het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen vloeien voort uit de ingediende zienswijzen. In de Nota van zienswijzen, dat onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, is te lezen waarom het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd moet worden vastgesteld.

De aanpassingen betreffen:

Artikel 1 van de regels waarin de (gebruikte) Begrippen worden opgesomd:

Toevoegen definitiebepaling supermarkt en aanvullen definitie detailhandel dagelijkse goederen.

Bijlagen bij het bestemmingsplan:

In het akoestisch onderzoek is duidelijker uiteengezet dat de onderzochte akoestische maatregelen geen noodzakelijke maatregelen zijn, maar mogelijke maatregelen. Op basis van de ingediende zienswijzen is namelijk geconstateerd dat het onderzoek op dat punt geen volledige helderheid bood.

Uitvoering (inclusief planning)

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan herontwikkeling Bochanenterrein is het mogelijk een Wabo-vergunning voor de beoogde bouw- en herinrichtingsmaatregelen te nemen.

Evaluatie

n.v.t.

Juridische aspecten

Het bestemmingsplan heeft de openbare voorbereidingsprocedure doorlopen. Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan

Herontwikkeling Bochanenterrein van 21 april 2016 tot 3 juni 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn zijn zienswijzen ontvangen.

Zienswijze A;
Zienswijze B;
Zienswijze C;
Zienswijze D.

(indieners zienswijzen zijn geanonimiseerd vanwege de Wet Bescherming Persoonsgegevens)

De zienswijzen worden behandeld in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein. Deze Nota wordt aangehecht aan en maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling.

Reclamanten zijn ontvankelijk omdat de zienswijzen tijdig, dat wil zeggen binnen de gestelde termijn, zijn ingediend. Voorgesteld wordt in de zienswijzen aanleiding te zien om het bestemmingsplan te wijzigen en gewijzigd vast te stellen. De onderliggende redenering is opgenomen in de Nota zienswijzen en kan als hier herhaald worden beschouwd.

De zienswijzen hebben beperkt invloed op de inhoud van het bestemmingsplan. Er worden geen ambtelijke wijzigingen voorgesteld. In het besluit tot (gewijzigde) vaststelling worden de ingediende zienswijzen expliciet benoemd.

De beoogde planontwikkeling is ten aanzien van het aspect externe veiligheid getoetst. Het vaststellen van het bestemmingsplan leidt op het aspect externe veiligheid niet tot een onaanvaardbaar risico. In het besluit tot vaststelling wordt expliciet aandacht gevraagd voor het onderwerp externe veiligheid.

4. Wat mag het kosten?

Economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan moet nagegaan worden of het plan economisch uitvoerbaar is. De in mei 2015 getekende intentieovereenkomst was mede bedoeld om te komen tot een uitgewerkte anterieure overeenkomst (kostenverhaalovereenkomst) met de ontwikkelaar. In deze overeenkomst, welke onlangs is afgesloten en door partijen op 3 juni 2016 is ondertekend, zijn afspraken gemaakt over de te verhalen kosten. Vanwege de aanwezigheid van een kostenverhaalovereenkomst kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Conform artikel 6.12, 2^e lid onder a. Wet ruimtelijke ordening zijn de kosten anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd. Wethouder Kraaijpoort beschikt ter vergadering over een ondertekend exemplaar van de overeenkomst waarvan de inhoud overigens als geheim moet worden gezien.

De ambtelijke kosten die samenhangen met deze bestemmingsplanprocedure vallen binnen de reguliere begroting.

5. Communicatie en inspraak

Benoemd mag worden dat de ontwikkelaar zich gedurende het proces zeer actief heeft opgesteld in communicatie naar en met de buurt maar ook andere partijen over zijn plan tot herontwikkeling van de locatie. Ons college ziet hierin het belang van goede communicatie door het vooraf betrekken van omwonenden bij de toekomstige invulling van het terrein.

Meer in juridische zin zijn reclamanten uitgenodigd om in de vergadering van de raadscommissie grondgebied van 21 juni 2016 hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Daarnaast zijn insprekers op het voorontwerpbestemmingsplan in kennis gesteld van dit raadsvoorstel en uitgenodigd voor de behandeling in de raadscommissie Grondgebied.

De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke, juridisch voorgeschreven, wijze worden gepubliceerd. Daarnaast zal op de gemeentepagina in de Klaroen en op de website van de gemeente in toelichtende zin aandacht zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan. In die berichtgeving zal ook aandacht worden geschonken aan het separaat te nemen dan wel genomen voorbereidingsbesluit voor de Waalsmondelaan 7 (MCD-supermarkt) en achterblijvende locatie aan de Sportlaan.

6. Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

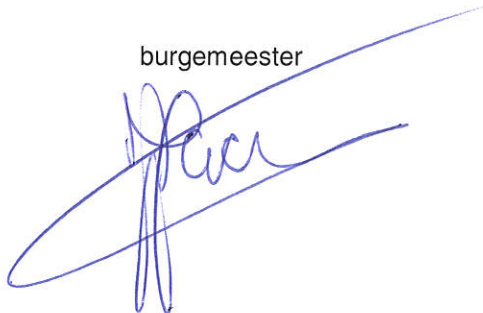
- (Ontwerp)bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein (inclusief bijlagen);
- Raadsinformatiebrief 23 februari 2016;
- Beschikking vaststelling hogere waarden geluid Wet geluidhinder, 6 juni 2016;
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein, juni 2016 (inclusief bijlagen);
- (Ontwerp)besluit tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



burgemeester



De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juni 2016 met betrekking tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein

Overwegende ten aanzien van het voortraject

Dat het voorliggende bestemmingsplan een actuele juridische regeling biedt voor het gebied gelegen tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de van der Leestraat en de Kerkstraat in het centrum van Alblasserdam en dat het terrein maakt onderdeel uit van het centrum van Alblasserdam en daarmee onderdeel van is de centrumontwikkelingen;

Dat het voorontwerp van het bestemmingsplan, gelet op artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is toegezonden aan de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn

Dat de ingekomen reacties zijn behandeld in de Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein en daarin van een antwoord zijn voorzien;

Dat het voorontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de reacties en ambtshalve opmerkingen is aangepast;

Overwegende ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan

Dat het ontwerp van het bestemmingsplan conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 april 2016 gedurende zes weken ter inzage is gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zijn of haar zienswijze over het ontwerp schriftelijk dan wel mondeling kenbaar te maken;

Dat de kennisgeving zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb in de Staatscourant en de Klaroen van 20 april 2016 is geplaatst en de stukken langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld;

Dat de kennisgeving gelijktijdig is toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het betrokken waterschapsbestuur;

Dat de navolgende reclamanten gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken:

Zienswijze A;

Zienswijze B;

Zienswijze C;

Zienswijze D.

(indieners zienswijzen geanonimiseerd vanwege de Wet Bescherming Persoonsgegevens)

Dat de zienswijzen tijdig binnen de daartoe gestelde termijn kenbaar zijn gemaakt, derhalve ontvankelijk zijn en in behandeling kunnen worden genomen;

Dat de zienswijzen zijn behandeld in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein en dat deze Nota geacht wordt deel uit te maken van onderhavig besluit;

Dat op grond van deze behandeling aanleiding wordt gezien het bestemmingsplan te wijzigen en dat dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals omschreven in de Nota zienswijzen dat onderdeel uitmaakt van dit besluit;

Dat er geen ambtelijke wijzigingen worden voorgesteld;

Dat kennis genomen wordt van het feit dat op 6 juni 2016 voor een 17-tal woningen een hogere waarde Wet geluidhinder is vastgesteld en dat de ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied niet wordt overschreden;

Dat dit aspect vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat;

Dat kennis genomen is van het feit dat het college van burgemeester en wethouders op grond van het Activiteitenbesluit overgaan tot het stellen van maatwerkvoorschriften om een kwalitatief voldoende woon- en leefomgeving te waarborgen;;

Dat dit gegeven vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat;

Overwegende ten aanzien van het aspect externe veiligheid

Dat het bestemmingsplan ten aanzien van het aspect externe veiligheid is getoetst;

Dat in en om de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn;

Dat ten aanzien van mobiele bronnen het volgende kan worden gesteld:

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied ligt de hogedrukaardgasleiding W-530-06. De hogedrukaardgasleiding heeft een invloedsgebied van 78 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico reikt niet tot het plangebied, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven. De hogedrukaardgasleiding vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een nadere toetsing kan hiermee achterwege blijven. De A15 ligt op een dusdanig grote afstand van het plangebied dat het invloedsgebied van het groepsrisico niet over het plangebied ligt. Het plasbrandaandachtsgebied van deze weg reikt niet tot de grenzen van onderhavige locatie. Over De Noord worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt echter niet binnen het invloedsgebied van het groepsrisico en hoeft daardoor niet nader beschouwd te worden.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorlijnen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Dat gelet op het bovenstaande het vaststellen van het bestemmingsplan voor het aspect externe veiligheid niet leidt tot een onaanvaardbaar risico

Overige overwegingen

Dat vastgesteld wordt dat een anterieure overeenkomst aanwezig is, ondertekend op 3 juni 2016, waardoor kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Dat conform artikel 6.12, 2^e lid onder a. Wet ruimtelijke ordening de kosten anderszins verzekerd zijn en de economische uitvoerbaarheid van het plan daarmee geborgd is;

Gelet op het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-on01 met bijbehorende regels en plantoelichting

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

B E S L U I T:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in de beantwoording van de zienswijzen aanleiding te zien het bestemmingsplan te wijzigen
2. De Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Bochanenterrein onderdeel te laten zijn van dit besluit;
3. De wijzigingen zoals genoemd in de Nota zienswijzen door te voeren;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Te bepalen dat het vaststellen van dit bestemmingsplan ter zake het aspect externe veiligheid niet leidt tot een onaanvaardbaar risico;
6. Het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-vg01 met bijbehorende regels en plantoelichting gewijzigd vast te stellen.

Alblasserdam, 28 juni 2016
De raad voornoemd,

griffier

voorzitter

bijlagen behorend bij en onderdeel uitmakend van het besluit:

- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein, juni 2016;
- Het bestemmingsplan Herontwikkeling Bochanenterrein bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-vg01 met bijbehorende regels en plantoelichting.