

Raadsvoorstel

Datum gemeenteraad: 16 april 2019 Portefeuillehouder: A. Kraijo	Datum voorstel: 5 maart 2019 Auteur: C. Corbeau Samenlevingsagenda: nee
--	---

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Alblasserdam Vinkerpolderweg 1-3.

Voorstel:

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren en in de beantwoording van de zienswijzen aanleiding te zien het bestemmingsplan te wijzigen
2. De Nota zienswijzen 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 vaststelling van dit bestemmingsplan ter zake het aspect externe veiligheid niet leidt tot een onaanvaardbaar risico
6. het bestemmingsplan Vinkerpolderweg 1-3 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bpvkpoldrwg1en3100-vg01 met bijbehorende regels en plantoelichting gewijzigd vast te stellen

Inleiding

Het bestemmingsplan Alblasserdam, Vinkerpolderweg 1-3 voorziet in een planologisch juridische regeling voor het bouwen van vier woningen in het gebied gelegen tussen Vinkerpolderweg 5 en Polderstraat 153. Daar bevond zich een boerderij die een aantal jaren heeft leeggestaan en uiteindelijk door brand verloren is gegaan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is met ingang vanaf 6 december 2018 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. Binnen deze termijn is één zienswijze binnengekomen, die betrekking heeft op het plaatsen van een kap op bijgebouwen.

De beoordeling en beantwoording van de ingekomen zienswijze is verwerkt in de voorlopige Nota zienswijzen Alblasserdam, Vinkerpolderweg 1-3. In het kort kan worden gesteld dat de regeling voor kappen op bijgebouwen wordt aangepast. De zienswijze is als bijlage aan de Nota gehecht. Geadviseerd wordt kennis te nemen van (de inhoud van) de Nota en met de beantwoording van de zienswijze in te stemmen. De Nota zienswijzen maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is daarmee onderdeel van besluitvorming door uw gemeenteraad.

Door de ligging van het gebied nabij de Rijksweg en het bedrijventerrein Vinkenwaard wordt de voorkeursgrenswaarde geluid overschreden. De geluidsbelasting door wegverkeer is hoger dan toegestaan. De geluidsbelasting door industrielawaai is daarentegen niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Het is mogelijk hogere waarden wegverkeersgeluid vast te stellen; het college van burgemeester en wethouders college is hiertoe bevoegd en heeft het benodigde besluit genomen op 5 maart jl.

Beoogd resultaat

De vaststelling van het bestemmingsplan Alblasserdam, Vinkenspolderweg 1-3 én de vaststelling van hogere waarden geluid, Wet geluidhinder maakt het mogelijk een Wabo-vergunning voor de herontwikkeling van het terrein (bouw vier woningen) af te geven.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het beleid zoals dat zowel door het rijk, de provincie en de gemeente is vastgelegd,

In de toelichting van het bestemmingsplan vindt de verantwoording van het bestemmingsplan plaats. De ruimtelijke onderbouwing schenkt aandacht aan alle aspecten die van belang zijn in het kader van goede ruimtelijke ontwikkeling.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet inhoudelijk en procedureel aan het bepaalde in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is daarmee in principe gereed voor vaststelling in de gemeenteraad. Het bijgevoegde raadsvoorstel en besluit dienen daar toe.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd is hogere waarden geluid Wet geluidhinder vast te stellen. Dit besluit moet zijn genomen voor uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. Het besluit genomen in de vergadering van 5 maart jl.

Hogere waarden geluid

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van vier woningen. Vanwege de nabijheid van de Rijksweg A15 is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde geluid (wegverkeerslawaaï) van 48 dB wordt overschreden. De maximale vast te stellen hogere waarde bedraagt 53 dB. Uit het geluidsonderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein "Aan de Noord" niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai. Voor industrielawaai is vaststelling van een hogere waarde dan ook niet aan de orde.

Uw college is, zoals gesteld, bevoegd hogere grenswaarden geluid vast te stellen. De besluitvorming hierover vindt plaats voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Het ontwerp van de beschikking tot vaststelling van hogere waarden heeft vanaf 20 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de daartoe gestelde termijn geen zienswijzen tegen de vaststelling van hogere waarden geuit.

1.2 Met de herontwikkeling wordt een positieve bijdrage geleverd aan een goed woon- en leefklimaat in de Vinkenspolderweg.

De uitstraling verbetert als het braakliggende terrein is bebouwd met woningbouw. Verrommeling van een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke beschermd dorpsgezicht wordt daarmee voorkomen. Het aanwezige "gat" in het lint wordt met de woningen gedicht.

Financiën

Economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bij de beoordeling van een bestemmingsplan moet nagegaan worden of het plan economisch uitvoerbaar is.

Door de aanvrager is een anterieure overeenkomst ondertekend op 25 januari 2019. In deze overeenkomst 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, 2e lid onder a. Wet ruimtelijke ordening zijn de kosten met een dergelijke overeenkomst anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd.

De zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt zo spoedig mogelijk na ondertekening gepubliceerd. Dat is een wettelijke vereiste. De inhoud van de overeenkomst blijft geheim en zal als zodanig als **geheime bijlage** bij de stukken voor de raad worden gevoegd.

Uitvoering

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 Alblasserdam, Vinkenvolderweg 1-3 met ingang van 6 december 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ontvangen. Reclamant van de ingediende zienswijze is daardoor ontvankelijk in zijn zienswijze.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt, met goedkeuring van de aanvrager, voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd door de gemeenteraad te laten vaststellen. Zoals gesteld zal in het licht van de komende omgevingswet de bijgebouwen regeling worden herzien. Daarnaast is een ambtelijke wijziging van het bestemmingsplan voorgesteld zodat de aanwezigheid van een geluidluwe buitenruimte van de woningen gegarandeerd blijft.

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is aan de gemeenteraad. Dit agendapunt is gepland voor de raadsvergadering van 16 april aanstaande.

Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigen vloeien voortuit uit de ingediende zienswijze. In de nota zienswijzen, die onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, is te lezen waarop het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd moet worden vastgesteld.

De aanpassingen betreffen;

artikel 5.3.2. te verwijderen: de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het plaatsen van kappen op bijgebouwen;

artikel 5.2.3. aan te vullen met een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van een geluidluwe buitenruimte bij de woningen.

Indiener van de zienswijze op het ontwerpplan en de aanvrager van het plan zullen worden uitgenodigd om bij de behandeling van het voorstel in de commissie grondgebied aanwezig te zijn. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zullen de wettelijk vereiste bekendmakingen plaatsvinden op Ruimtelijke Plannen, de Staatscourant, de gemeentelijke website, en de Klaroen.

Na de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan is het mogelijk een Wabo-vergunning voor de beoogde bouw te verlenen.

Communicatie

Met de indiener van de zienswijze is door de gemeente contact gezocht. Daarnaast is er overleg geweest tussen de indiener van de zienswijze en de aanvrager van het bestemmingsplan. Daarop heeft de aanvrager aangegeven het bestemmingsplan te willen aanpassen. De aanvrager heeft bij omwonenden overigens voldoende draagvlak voor de plannen. Aanvrager heeft de buurt geïnformeerd en er zijn verder geen zienswijzen ontvangen.

De gemeente zal de opdrachtgever ook vragen om in het vervolgproces de communicatie met direct omwonenden in stand te houden (bijv. bij de voorbereidende en bouwwerkzaamheden, verkeer, parkeren).

Daarnaast is het goed wanneer de ontwikkelaar toekomstige bewoners informeert dat er een hogere waarde geluid is vastgesteld. Wij kunnen ons voorstellen dat potentiële kopers dit willen weten.

Bijlagen

1. Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

- (Ontwerp)bestemmingsplan Alblasserdam, Vinkenvolderweg 1-3 (zonder bijlagen);
- Raadsinformatiebrief d.d. 27 november 2018;
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Alblasserdam Vinkenvolderweg 1-3 (inclusief bijlagen, zienswijzen geanonimiseerd op grond van Wet bescherming persoonsgegevens);
- Ontwerpbesluit tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Alblasserdam, Vinkenvolderweg 1-3
- Publicatie en zakelijke inhoud kostensverhaalsovereenkomst
- (Ontwerp) Besluit hogere waarde geluid

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



de secretaris
S. van Heeren



de burgemeester
J.G.A. Paans