

Collegeadvies

12 augustus 2016

Datum B&W: 23 augustus 2016	Agendapunt:
Portefeuillehouder: A. Kraijo	Primaathouder: Martin Oosters
Akkoordstuk	Collegeprogramma: Nee
Stuk: Openbaar	Bestuurlijke planner: Nee
Besluit : Openbaar	

Afgestemd met:	N.v.t.	Ja
Financieel		x
Juridisch		x
Communicatie	x	
Overige afdelingen		x

	Akkoord
Afdelingshoofd	
Concerncontroller	

	Akkoord	Bespreken m.b.t. de volgende punten
Burgemeester		
Wethouder Kraijo		
Wethouder Verheij		
Wethouder Zandvliet		
Secretaris		

Onderwerp:

Wijzigingsplan en hogere waarden besluit 'Vinkenspolderweg 24'. Voor het mogelijk maken van twee woningen.

Voorstel:

- 1 In te stemmen met de zienswijze rapportage en met de ruimtelijke onderbouwing en het wijzigen van het bestemmingsplan;
- 2 Het wijzigingsplan 'Vinkenspolderweg 24' vast te stellen en ter visie te laten gaan;
- 3 Het Hogere waarden besluit vast te stellen en ter visie te laten gaan;
- 4 De zakelijke beschrijving van de kosten overeenkomst bekend te maken.

Collegebesluit:

Samenvatting:

Op 27 april heeft MiCasa Ontwikkeling BV voor de locatie Vinkenvolderweg 24 een ontwerp wijzigingsplan voor de bouw van twee woningen op het achterperceel ingediend. De aanvraag past niet direct binnen het vigerende bestemmingsplan Herstelplan Alblasterdam maar wel binnen de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Hiermee wordt het lint dat aan het ontstaan is langs de Oude Torenweg verder ingevuld. In verband met de bouw van deze woningen is een hogere waardenbesluit op grond van de Wet geluidhinder nodig. Tevens is met de ontwikkelaar van het plan een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal en de afwenteling van eventuele vergoedingen om planschade.

Er is 1 zienswijze binnen gekomen. Deze zienswijze is afkomstig van de eigenaar/bewoner van de woning die staat ten oosten van het plangebied. De indiener van de zienswijze vreest dat als gevolg van de bouw van de woningen dat zijn woongenot wordt aangetast. Op basis van de beantwoording van de zienswijze wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Voor een inhoudelijke behandeling verwijs ik u graag naar de zienswijzenota. Geadviseerd wordt de zienswijze ongegrond te verklaren en het wijzigingsplan vast te stellen.

1. Wat is de aanleiding?

Op 27 april heeft MiCasa Ontwikkeling BV voor de locatie Vinkenvolderweg 24 een ontwerp wijzigingsplan voor de bouw van twee woningen op het achterperceel Vinkenvolderweg 24 ingediend. De aanvraag past niet direct binnen het vigerende bestemmingsplan Herstelplan Alblasterdam maar wel binnen de in dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Om van deze bevoegdheid gebruik te kunnen maken is een wijzigingsplan in procedure gebracht. De stukken hebben vanaf 26 mei 2016 voor de zienswijzenprocedure voor een ieder voor zes weken ter inzage gelegen.

Bij de woning op Vinkenvolderweg 24 te Alblasterdam behoort een royale tuin. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelplan Alblasterdam" kent aan de tuin een wijzigingsbevoegdheid toe. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bouw van woningen mogelijk maken. De wens bij initiatiefnemer bestaat om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid en op deze locatie 2 woningen te realiseren.

De locatie heeft de huidige bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Volgens de regels van de tuinbestemming zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan. Binnen de bestemming "Wonen" is geen bouwvlak aanwezig. Op grond van de planregels is daarom ook binnen deze bestemming de bouw van woningen of andere gebouwen niet toegestaan. Om de huidige strijdigheid op te heffen kan er gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan (Artikel 62 van het bestemmingsplan Herstelplan Alblasterdam). Na vaststelling van het wijzigingsplan gaat deze deel uit maken van het bestemmingsplan (moederplan). Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is voor de bouw van deze woningen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid van het wegverkeer op de Oude Torenweg. Uit dat onderzoek blijkt dat niet aan de zogenaamde voorkeurswaarden ten aanzien van geluid wordt voldaan. Daarom dient uw college een hogere waarde vast te stellen.

Het vaststellen van een hogere waarde geluid wordt getoetst aan de Wgh en aan het beleid hogere waarde geluid van de gemeente Alblasterdam. Dit beleid is vastgesteld op 1 oktober 2008. Het vaststellen van een hogere waarde geluid is mogelijk indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de berekende geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen, onvoldoende doeltreffend is, dan wel stuit op

overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Daarnaast moet om een hogere waarde vast te kunnen stellen voldaan worden aan de aanvullende voorwaarden uit het beleid hogere waarde geluid van de gemeente Alblasserdam.

Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde geluid wordt gecombineerd met het wijzigingsplan van de twee woningen, ter inzage gelegd.

Anterieure / planschade overeenkomst

Het plan betreft een particuliere ontwikkeling waarvan de uitvoering niet ten laste van de algemene middelen dient te komen. Hiervoor is een Anterieure / planschade overeenkomst gesloten met verzoeker. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van gemeentelijke kosten op de verzoeker. Daarnaast bevat de overeenkomst afspraken over de vergoeding van eventuele planschade. Eventuele planschade is voor rekening van verzoeker.

2. Wat willen we bereiken?

Wijziging van de locatie Vinkenvolderweg 24 door middel van vaststelling van een wijzigingsplan en het benodigde hogere waarden besluit. Na vaststelling wordt de bouw van twee woningen mogelijk.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Naast de zienswijzenprocedure zijn de vooroverlegpartners zoals de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid, het Waterschap en Provincie Zuid-Holland in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Genoemde vooroverlegpartners hebben niet gereageerd.

Er is 1 zienswijze binnen gekomen. Deze zienswijze is afkomstig van de eigenaar/bewoner van de woning ten oosten van het plangebied. De indiener van de zienswijze vreest dat als gevolg van de bouw van de woningen dat zijn woongenot wordt aangetast.

De zienswijze wordt behandeld in de zienswijzennota die u bijgevoegd aantreft. Op basis van de beantwoording van de zienswijze wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Voor een inhoudelijke behandeling verwijs ik u graag naar de zienswijzennota. Geadviseerd wordt de zienswijze ongegrond te verklaren en het wijzigingsplan vast te stellen.

De indiener van de zienswijze zal een afschrift krijgen van de zienswijze nota.

4. Wat mag het kosten?

De kosten voor het opstellen van een wijzigingsplan komen geheel voor rekening van de aanvrager. Overige en ambtelijke kosten worden via de overeenkomst kostenverhaal vergoed. Via de overeenkomst worden eventuele planschadeverzoeken afgewenteld op de aanvrager.

5. Communicatie en inspraak

Het plan zal op de gebruikelijk wijze gepubliceerd worden in de Klaroen, in de Staatscourant, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na vaststelling volgt het tweede ter inzage termijn waarbinnen rechtstreeks beroep (en/of het aanvragen van een voorlopige voorziening) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open staat voor belanghebbenden.

6. Bedrijfsvoeringsaspecten

Personeel en organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder Arjan Krajio
Ambtelijke opdrachtgever:	Saskia van Eck, afdelingshoofd RMO
Ambtelijk opdrachtnemer:	Martin Oosters

Juridisch

Het is gebruikelijk om met initiatiefnemer een overeenkomst kostenverhaal af te sluiten. Dit is 25 mei 2016 gebeurd.

7. Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

- Bijlage 1. wijzigingsplan Vinkenvolderweg 24
- Bijlage 2. Hogere waarden besluit
- Bijlage 3. Zienswijze nota
- Bijlage 3. Zakelijke beschrijving
- Bijlage 4. Publicatie