

# Concept Raadsvoorstel

## Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Agendapunt:	Sliedrecht, 21 augustus 2012
-------------	------------------------------

### Onderwerp:

Vaststelling van het bestemmingsplan Rond de Bonkelaar.

### Voorgesteld besluit:

1. bij de vaststelling van het bestemmingsplan Rond de Bonkelaar geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;
2. de zienswijze van reclamant 1 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Rond de Bonkelaar, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0610.BP34Bonkelaar-3001, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN van maart 2011, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Overzicht van wijzigingen'.

### Overwegingen en alternatieven:

#### *Inhoud bestemmingsplan*

Het nieuwe bestemmingsplan Rond de Bonkelaar maakt nieuwbouw mogelijk op de locatie van de Bonkelaar en bibliotheek. Het plan omvat in totaal 81 woningen en commerciële functies op de begane grond. De exacte invulling van de begane grond wordt in het bestemmingsplan nog niet vastgelegd. Op de begane grond zijn bijvoorbeeld een bibliotheek, horeca en dienstverlening mogelijk. Horeca is toegestaan in de vorm van een restaurant, dagzaak of cafetaria tot een maximum van 250 m<sup>2</sup>. In het complex wordt ook een parkeergarage mogelijk gemaakt.

Het nieuw te bouwen complex bestaat uit twee delen. Voor de bouw van het eerste deel (60 woningen, commerciële voorzieningen en parkeergarage) is in het verleden al een vrijstellingsprocedure doorlopen en de bouwvergunning voor dit deel is verleend. Er volgt nog een bouwaanvraag voor het tweede deel (21 woningen, commerciële voorzieningen en parkeergarage). Dit deel wordt binnen het nieuwe bestemmingsplan Rond de Bonkelaar mogelijk gemaakt. Het nieuwe bestemmingsplan Rond de Bonkelaar voorziet tegelijk het omliggende gebied van een actuele bestemming.

#### *Plangebied*

Het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Rond de Bonkelaar' van 1992 en wordt aan de oostzijde begrensd door de Stationsweg en in het zuiden door de Kerkbuurt. Aan de westzijde vormen de Scheldelaan en de Zuiderzeestraat de begrenzing. De noordelijke grens ligt aan de achterzijde van de bebouwing aan het Bonkelaarplein. In het noorden van het plangebied ligt het Bonkelaarplein.

### ***Hogere grenswaarden geluid***

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting van onder andere wegverkeerslawaai. De Wgh gaat daarbij uit van een hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB en een maximale toelaatbare hogere waarde van 63 dB.

Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geluidsbelasting aan de gevels van de nieuwe woningen in de 2<sup>e</sup> fase van de Bonkelaar door het verkeer op de Stationsweg en de Rembrandtlaan 63 dB bedraagt. Ons college heeft daarom op 14 augustus 2012 hogere grenswaarden vastgesteld tot een maximum van 63 dB.

### ***Zienswijzen***

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 11 mei 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze ingediend door:

1. J. Bakker, Stationsweg 41(reclamant 1).

De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in het bijgevoegde 'Zienswijzenverslag bestemmingsplan Rond de Bonkelaar d.d. juli 2012. Dit verslag wordt geacht hier volledig te zijn opgenomen en herhaald. Voorgesteld wordt de zienswijze van J. Bakker ongegrond te verklaren.

Voorgesteld wordt om over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan Rond de Bonkelaar, een en ander overeenkomstig het bijgevoegde concept raadsbesluit.

### **Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:**

- **Financiële kaders**

Aan de uitvoering van het plan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. De kosten van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling worden door de Ontwikkelingscombinatie Blokland-Bemog (OCBB) op zich genomen. Voordat het bestemmingsplan aan uw raad ter vaststelling is voorgelegd, is met de Ontwikkelingscombinatie Blokland-Bemog (OCBB) en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De gemeenteraad heeft op 2 maart 2009 ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de Ontwikkelingscombinatie Blokland-Bemog (OCBB) en de gemeente. Deze overeenkomst is getekend op 26 mei 2009, waarmee alle kosten voor de gemeente anderszins verzekerd zijn. Op 16 december 2011 hebben de gemeente Sliedrecht, OCBB en Aannemersbedrijf Blokland (AB) de contractovername getekend. Overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening dient de raad te besluiten geen exploitatieovereenkomst vast te stellen. In het concept raadsbesluit is hier aandacht aan geschonken.

- **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders**

- In overeenstemming met artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening zal het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekend maken, nadat het raadsbesluit langs elektronische weg aan gedeputeerde staten is verzonden. Aan de provincie zal toestemming worden gevraagd om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken;
- Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen vindt zijn grondslag in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

- **Tijdspad, monitoring en evaluatie**

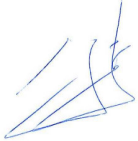
n.v.t.

### **Externe communicatie:**

- De indiener van een zienswijze wordt schriftelijk bericht over de behandeling van hun zienswijze;

- In overeenstemming met artikel 3.8 lid 4 Wro wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekend gemaakt. Aan de provincie zal toestemming worden gevraagd om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken;
- De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, Het Kompas en op de website van de gemeente;
- Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de website van de gemeente en op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,  
de secretaris, de waarnemend burgemeester,



J.H. Koetsenruijter



A.G.M. van de Vondervoort

# **Sliedrecht**

## **Ontwerp bestemmingsplan Rond de Bonkelaar**

Zienswijzenverslag

Juli 2012

## **Inhoud**

**1. Inleiding**

**pag. 3**

**2. Zienswijze**

**pag. 4**

# 1. Inleiding

In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan Rond de Bonkelaar na publicatie in Het Kompas en de Staatscourant vanaf 11 mei 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor van de gemeente Sliedrecht. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

## **Zienswijzen**

Er is 1 schriftelijke zienswijze ingediend. In hoofdstuk 2 is een samenvatting gegeven van de ontvangen zienswijze en is deze zienswijze van gemeentelijk commentaar voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.

## **Ontvankelijkheid**

De zienswijze is binnen de termijn door de gemeente ontvangen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

## 2. Zienswijze

In dit hoofdstuk is de ontvangen zienswijze samengevat en beantwoord.

### 1. Reclamant 1

#### Samenvatting

1. Gevreesd wordt dat de brede en hoge bebouwing het geluid van het huidige verkeer zal versterken. De gevel van de appartementen zal als klankbord gaan fungeren.
2. Er vindt een aantasting van de privésfeer plaats, mede doordat vanaf de balkons van de appartementen sprake zal zijn van inblik in de woning van reclamant.
3. Er zal sprake zijn van overlast door het parkeren van auto's.
4. Er zal sprake zijn van verlies van uitzicht vanuit de woning van reclamant. Het nieuw te bouwen pand wordt te hoog en te breed voor de locatie. Er wordt naast de Rabobank nog een groot gebouw toegevoegd. Dit zorgt voor een opgesloten gevoel.

#### Beantwoording

1. Zoals ook in het commentaar op de inspraakreactie van reclamant aangegeven, brengt de realisatie van het nieuwe gebouw slechts een marginale toename van de verkeersintensiteit van 0,4% met zich mee. Een hogere geluidbelasting op de gevel van de woning van reclamant is dan ook niet te verwachten. Bovendien geldt voor dit plan geen reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder, waardoor de bestaande geluidbelasting op de gevel van reclamant niet onderzocht hoeft te worden.
2. Zoals ook in het commentaar op de inspraakreactie van reclamant aangegeven, onderkent de gemeente dat er wat betreft de woning van reclamant in zekere mate sprake is van aantasting van de privacy als gevolg van de balkons van het nieuwe appartementencomplex. De gemeente is echter van mening dat dit slechts in lichte mate het geval zal zijn en acht dit, mede gelet op de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan al biedt, aanvaardbaar. De gemeente overweegt daarbij dat het plangebied in het huidige bestemmingsplan Rond de Bonkelaar een maatschappelijke bestemming heeft. Op basis van deze bestemming mogen op de plaats waar straks het appartementencomplex zal worden gerealiseerd overheidsvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, voorzieningen op het gebied van cultuur en volksgezondheid en horecavoorzieningen worden gevestigd. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het plangebied een woonbestemming boven commerciële ruimten op de begane grond en wordt de horecafunctie beperkt tot maximaal 250m<sup>2</sup>. Ook een gebouw met een maatschappelijke bestemming zal door vele personen wordt bezocht en ook op tijdstippen die liggen buiten werktijden.
3. Verreweg het grootste deel van de bewoners van het appartementencomplex zal parkeren in de parkeerkelder die onder het pand wordt aangelegd. Hier zijn 101 privéparkeerplaatsen voorzien. Voor het gehele complex geldt dat voldaan moet worden aan de normen van de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Sliedrecht. Hiermee wordt gegarandeerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor de woningen en functies in het gebouw alsmede voor bezoekers van het complex. De parkeerdruk neemt daarmee niet toe.
4. De gemeente onderkent dat er *feitelijk* gezien sprake zal zijn van verlies aan uitzicht. Bepalend is echter dat al in de huidige planologische situatie bebouwing met een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 15 meter is toegestaan en dat ook op basis van het nu geldende bestemmingsplan al de mogelijkheid aanwezig is om verder richting het Bonkelaarplein te bouwen. In de nieuwe situatie zal een appartementencomplex worden gerealiseerd bestaande uit 5 bouwlagen (fase I) en 4 bouwlagen (fase II, aan de zijde van de Stationsweg). De bouwhoogte zal daardoor niet veel hoger worden dan nu al is toegestaan en het gebouw wordt niet breder dan nu al mogelijk is. Het uitzichtverlies zal

daardoor slechts gering zijn. De gemeente acht deze beperkte wijziging ten opzichte van de huidige planologische situatie aanvaardbaar.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



## Overzicht van wijzigingen

### Bestemmingsplan Rond de Bonkelaar

#### Regels

- Artikel 1, onder '*bestemmingsplan*': IDN-nummer is aangepast in NL.IMRO.0610.BP34Bonkelaar-**3001**;
- Artikel 1: de definities 'aanbouw' en 'bijgebouw' zijn gedefinieerd conform andere bestemmingsplannen van Sliedrecht;
- Artikel 3.1.2. '*Specifieke vorm van sport – fitnessruimte*' is verwijderd;
- In artikel 3.2 is toegevoegd: 'Ten aanzien van het benodigde aantal parkeerplaatsen dient voldaan te worden aan de meest recente Nota Parkeerbeleid Sliedrecht';
- Artikel 7.2.1 sub b is verwijderd;
- Artikel 7.2.2: In plaats van '*vrijstaande bijgebouwen*' wordt nu gesproken over '*bijgebouwen*'; het begrip '*uitbouwen*' is verwijderd;
- Er is een nieuw artikel '*Algemene wijzigingsregels*' toegevoegd (artikel 12).

#### Plankaart

- De functieaanduiding '*specifieke vorm van sport – fitnessruimte*' is verwijderd.



## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Sliedrecht;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 augustus 2012;

gezien het zienswijzenverslag 'Zienswijzenverslag bestemmingsplan Rond de Bonkelaar' juli 2012;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Rond de Bonkelaar met ingang van 11 mei 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

overwegende voorts, dat van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gebruik is gemaakt door:

1. Reclamant 1.

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. bij de vaststelling van het bestemmingsplan Rond de Bonkelaar geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;
2. de zienswijze van reclamant 1 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Rond de Bonkelaar, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0610.BP34Bonkelaar-3001, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN van maart 2011, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Overzicht van wijzigingen'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Sliedrecht op 25 september 2012.

De griffier,

A. Overbeek

De voorzitter,

A.G.M. van de Vondervoort