

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING **WINDROOS, SLIEDRECHT**

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding/Projectomschrijving	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Procedure	6
2.	Beschrijving van het project	7
2.1	Bestaande situatie en huidig gebruik	7
2.2	Projectbeschrijving	7
3.	Toetsing aan omgevingsaspecten	9
3.1	Geluid	9
4.	Uitvoerbaarheid	10
4.1	Financiële uitvoerbaarheid	10
4.2	Vooroverleg ex artikel	10
5.	Conclusie	11

Bijlage 1	Plan 'De Windroos' Sliedrecht bouwdeel A, Van Aken architecten, 1 december 2014
Bijlage 2	voorontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Burgemeester Winklerplein, versie februari 2013 – regels en toelichting
Bijlage 3	voorontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Burgemeester Winklerplein, versie februari 2013 – plankaart
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer herontwikkeling burgemeester Winklerplein te Sliedrecht, 30 juli 2013
Bijlage 5	Aanvraagformulier hogere waarde(n)

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding / projectomschrijving*

In februari 2013 is er een voorontwerp bestemmingsplan gemaakt voor het gebied rond het Burgemeester Winklerplein te Sliedrecht (voorontwerpbestemmingsplan Burg.Winklerplein). Dit bestemmingsplan is niet verder in procedure gebracht. De huidige ontwikkelingen vragen om een andere, meer gefaseerde aanpak. De ontwikkeling staat ook omschreven in het masterplan “de Windroos”.

Onderdeel van die gefaseerde aanpak is onder andere het plan Windroos, Bouwdeel A, een plan voor 4 woningen en winkels aan de Rembrandtlaan. Onderdeel van deze ontwikkeling is de sloop van de bestaande woningen (zie hieronder) en de nieuwbouw van het genoemde project (zie bijgevoegde tekeningen en situatie).

Voor deze ontwikkeling wordt afwijking van het bestemmingsplan gevraagd. De ruimtelijke onderbouwing kan gevonden worden in het voorontwerp bestemmingsplan en het masterplan. Met betrekking tot een aantal aspecten zal hier een nadere toelichting worden gegeven.

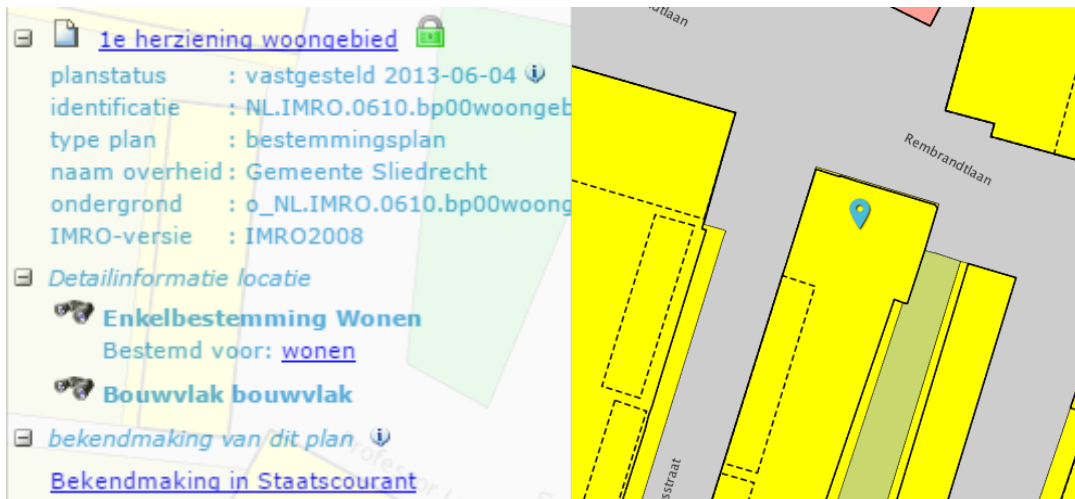


1.2

Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan “1^e herziening woongebied”, vastgesteld in 2013.

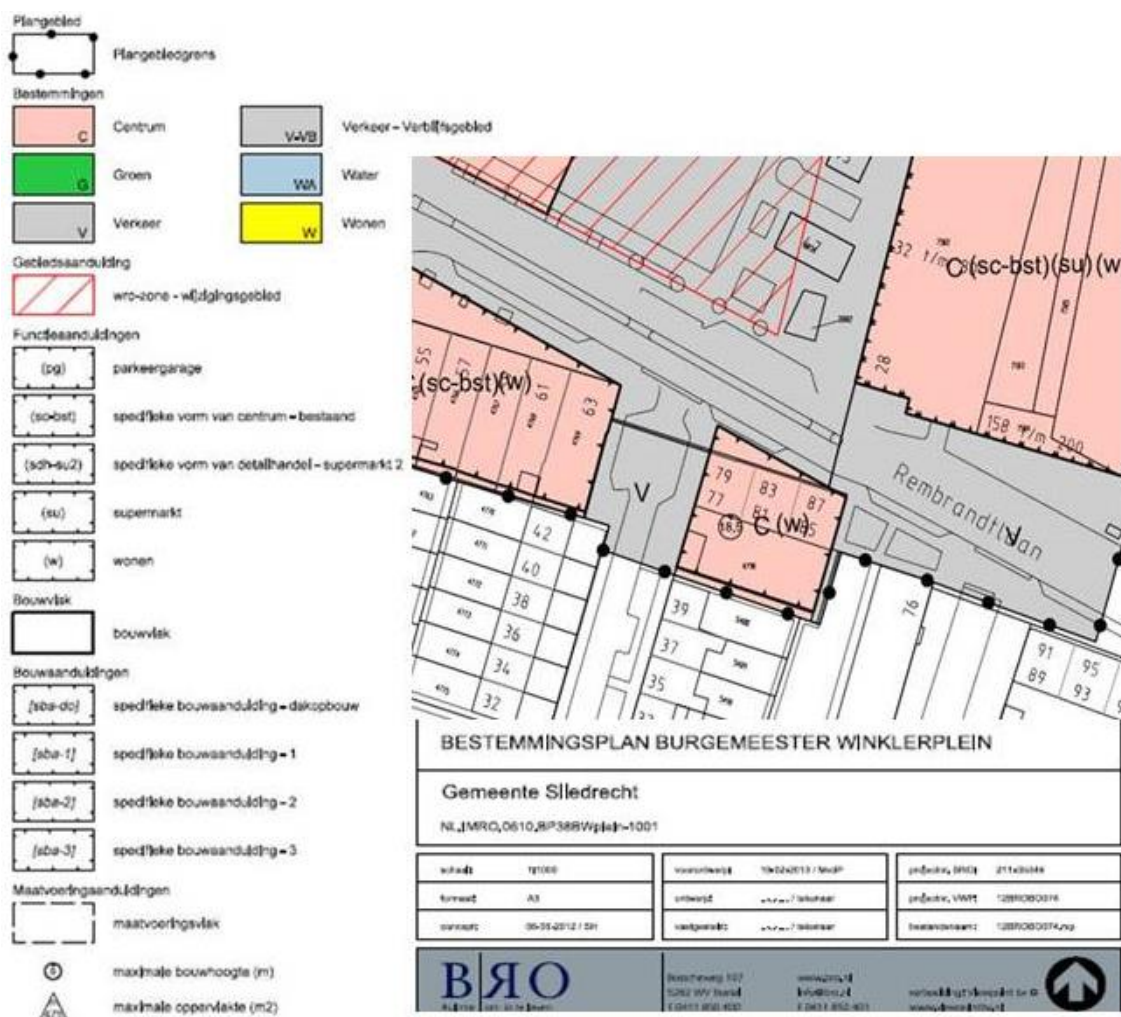
Dit bestemmingplan geeft aan de locatie de bestemming “Wonen” (artikel 20).



Het nieuwe aantal woningen past in de bestemmingsomschrijving. Het plan past ook in de bepalingen met betrekking tot de hoogte.

De afwijking van het plan zit hem in de inhoudsmaat en de diepte, alsmede in de toevoeging van de nieuwe functie.

Deze afwijkingen passen volledig in het voorontwerp-bestemmingsplan “Bestemmingsplan Burgemeester Winklerplein”, versie februari 2013 (bijlage 1 en 2).



Dit voorontwerp geeft aan deze locatie de bestemming "Centrum". In deze bestemming is zowel wonen als detailhandel toegestaan. Het bouwplan past in het bouwvlak en in de hoogte (de hoogtebepaling laat 18,5 meter toe, terwijl het bouwplan 10 meter is).

Het bouwplan beantwoordt aan de stedenbouwkundige en functionele opzet van het onder het bestemmingsplan liggende Masterplan "Woon- en winkelhart Burgemeester Winklerplein in Sliedrecht". Dit masterplan en het voorontwerp beschrijven de nodige ingrepen om te komen tot revitalisering van het winkelhart.

Het toevoegen van detailhandel op deze plek (bouwblok A / Windroos) is een eerste stap ter uitvoering van dat plan.

Voor de verdere achtergrond van het plan, het ruimtelijk beleid en de milieuaspecten wordt verwezen naar het voorontwerp bestemmingsplan. De inhoud daarvan dient voor zover nodig als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

1.3

Procedure

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk. Dit is mogelijk door een afwijkingsprocedure ex artikel 2:12 Wabo te volgen gelijktijdig met het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit bouwen voor het bouwplan. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Dit document voorziet hierin.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van het project.

2.1 *Bestaande situatie en huidig gebruik*

Het projectgebied bevindt zich aan de Rembrandtlaan, hoek Nicolaas Beetstraat (zie tekeningen en situatie van De Windroos, Sliedrecht, Bouwdeel A). Op dit moment bevinden zich hier 6 rijwoningen met tuin. Dit overige blokken aan en nabij het Burgemeester Winklerplein bestaan bijna allemaal uit detailhandel in de plint (met daarboven woningen). Op het Burgemeester Winklerplein zelf is een groot aantal parkeerplaatsen voorzien.

De foto's hieronder tonen de huidige situatie.



2.2 *Projectbeschrijving*

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 worden de bestaande woningen gesloopt en vervangen door 4 woningen en detailhandel in de plint (zie bijgevoegde tekeningen, alsmede onderstaand aanzicht). De ontsluiting alsmede de parkeersituatie van de woningen en detailhandel zal niet relevant veranderen ten opzichte van de huidige situatie.

3. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

Toetsing aan de omgevingsaspecten heeft plaatsgevonden in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan. In dat kader is geconstateerd dat er hogere waarden voor het afwijken van de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaai in het kader van de bouw van nieuwe woningen noodzakelijk zijn. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

3.1 ***Geluid***

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet geluidhinder onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Wegverkeerslawaaai

De herontwikkeling maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk 4 woningen. De woningen zijn gelegen aan een op dit moment nog zoneplichtige weg, de Rembrandtlaan. In de toekomst zijn er plannen om van deze weg een 30-km-weg te maken. Ten tijde van de verwachte vaststelling van de omgevingsvergunning voor het bouwplan is de weg nog zoneplichtig zodat er hogere waarden dienen te worden vastgesteld. Ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, "Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer herontwikkeling Burgemeester Winklerplein te Sliedrecht", 30 juli 2013" (bijlage 3). Ten behoeve van dit bouwplan worden hogere waarden tot 52 dB Lden gevraagd (aanvraagformulier voor hogere waarde(n) ingevolge de Wet geluidhinder, bijlage 4, daar wordt naar bouwblok A verwezen als Zuiderbreedte overeenkomstig het geluidrapport). De waarden voldoen aan het gemeentelijk beleid en kunnen derhalve worden verleend. Voor motivering en onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 4.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, wordt tussen de gemeente en Windroos bouwgroep VOF een overeenkomst gesloten. De gemeente vervult daarmee enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

4.2 Vooroverleg ex artikel

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient overleg plaats te vinden met 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 bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente vaste overlegpartners. De resultaten van dit overleg worden in een aparte nota weergegeven onderdeel uitmakend van het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan.

5. CONCLUSIE

De ontwikkeling betreft de realisatie van 4 woningen op de 1^e en 2^e verdieping en detailhandel in de plint aan de Rembrandtlaan nabij het Burgemeester Winklerplein te Sliedrecht. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

De voorgenomen ontwikkeling vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Wel is een ontheffing van de Wet geluidhinder benodigd (hogere waarde), in verband met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer. Omdat voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid, kan deze verleend worden. Vandaar dat gesteld wordt, dat ter plaatse van het projectgebied in zijn totaliteit sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Vandaar dat positief besloten kan worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning met een bestemming conform het voorontwerp-bestemmingsplan "Bestemmingsplan Burgemeester Winklerplein".

Na verlening van de omgevingsvergunning is het toegestaan om het voorziene bouwplan te realiseren en als zodanig te gebruiken, inclusief ondersteunende functies.

