

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Voormalige basisschool Burgemeester Neetstraat

Aan de Raad

Inleiding

Bij besluit van 27 oktober 2012 heeft uw raad ingestemd met nieuwbouw van de Koningin Wilhelminaschool aan de zuidwestkant van de huidige locatie op de plek van de oude kleuterschool. De nieuwbouw van de school is inmiddels in uitvoering, nadat de raad op 21 maart 2013 hiervoor een bestemmingsplan heeft vastgesteld. In hetzelfde raadsbesluit is vastgelegd dat op de vrijkomende locatie woningbouw mogelijk wordt gemaakt. De plannen hiervoor zijn vervolgens uitgewerkt tot een woningbouwontwikkeling die voorziet in het oprichten van een appartementencomplex met 16 huurappartementen aan de Burgemeester Neetstraat en 6 grondgebonden koopwoningen aan de Burgemeesters Van Waningstraat.

De raad heeft in zijn vergadering van 20 maart 2014 tevens ingestemd met de stedenbouwkundige uitgangspunten. De omwonenden zijn tijdens een informatiebijeenkomst op 27 maart 2014 geïnformeerd over deze woningbouwontwikkeling. De voorgestane herontwikkeling is door hen positief ontvangen.

Over dit programma en de stedenbouwkundige invulling is ook overeenstemming bereikt. Om woningbouw mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig, omdat de locatie nog bestemd is voor onderwijsdoeleinden.

Bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan maakt deze woningbouwontwikkeling mogelijk. Om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voldoende te kunnen afdwingen, zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van maximale goot- en bouwhoogte, minimale en maximale dakhelling en nokrichting. Ten aanzien van de grondgebonden woningen is de gebruikelijke erfbouwregeling opgenomen (50% buiten bouwvlak bebouwen tot maximaal 50 m²).

Tevens regelt dit bestemmingsplan de juiste ligging van het schoolplein. De vorm van het schoolplein is in de meest recente plannen gewijzigd. Een deel van het schoolplein dat oorspronkelijk verder in noordwestelijke richting doorliep, komt nu aan de zuidoostzijde terug richting Burg. Van Waningstraat. Dit verklaart de maatschappelijke bestemming in voorliggend bestemmingsplan.

Ontheffing hogere waarde

Voor deze ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de woning omdat de woningen zijn gesitueerd binnen de geluidzone van de Burg. Neetstraat. Uit het onderzoek blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder (Wgh) (48 dB) en de volgende hogere waarden (incl. aftrek) moeten worden vastgesteld.

Omschrijving	Aantal	Geluidsbron	Hogere waarden
Appartementen aan Burg. Neetstraat	16	Burg. Neetstraat	60
Woning aan de Burg. Van Waningstraat	1	Burg. Neetstraat	49
Woning aan de Burg. Van Waningstraat	1	Burg. Neetstraat	50

Het vaststellen van een hogere waarde is op grond van de Wgh mogelijk indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting op de gevel van betrokken woningen, onvoldoende doeltreffend is, danwel stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard. In onderhavige situatie is geluidsreducerend asfalt onvoldoende doeltreffend (max. 3 dB reductie) en geluidsschermen stedenbouwkundig onwenselijk. Uit een bouwkundig akoestisch onderzoek bij de omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) moet uiteindelijk blijken dat een voldoende binnenwaarde (33 dB) wordt bereikt. Ons college heeft op 15 april 2014 het ontwerpbesluit hogere waarden Wgh vastgesteld.

De volgende voorwaarden zijn verbonden aan dit hogere waarde besluit en zijn in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen:

- De 16 appartementen gelegen aan de Burgemeester Neetstraat dienen gerealiseerd te worden met een geluidsluwe gevel. Bij het van toepassing zijn van een geluidsluwe gevel dient op elke verdieping met één of meer verblijfsruimten ten minste één verblijfsruimte (bij voorkeur in te richten als slaapkamer) aan de geluidsluwe gevel te zijn gesitueerd.
- De 16 appartementen gelegen aan de Burgemeester Neetstraat dienen gerealiseerd te worden met ten minste één buitenruimte per appartement aan de geluidsluwe gevel gesitueerd of in het geval daar niet aan kan worden voldaan, worden voorzien van een afsluitbare buitenruimte.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben tegelijkertijd gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Richting de vaststelling wordt voorgesteld een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren:

- Verankeren van de geluidsluwe gevel van de 16 appartementen in het bestemmingsplan (toelichting en regels)
- Opnemen verslag informatiebijeenkomst
- Opnemen schriftelijke bevestiging akkoord hoogheemraadschap

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de ambtshalve wijzigingen (zie bijlagen)

Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad voor:

1. het bestemmingsplan 'Voormalige basisschool Burgemeester Neetstraat', zoals vastgelegd in het digitale GML-bestand NL.IMRO.0644.BP1421OU005-VG01 met inachtneming van de ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ouderkerk aan den IJssel, 11 juni 2014

Burgemeester en wethouders van Ouderkerk,
De secretaris, De burgemeester,

R.C.L. Heijdra (l.s.)

J. de Prieëlle

DE RAAD DER GEMEENTE OUDERKERK

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Ouderkerk 11 juni 2014 betreffende het vaststellen van bestemmingsplan Voormalige basisschool Burgemeester Neetstraat.

Gelezen het advies van de commissie VROM van 19 juni 2014;

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. het bestemmingsplan 'Voormalige basisschool Burgemeester Neetstraat', zoals vastgelegd in het digitale GML-bestand NL.IMRO.0644.BP1421OU005-VG01 met inachtneming van de ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 9 juli 2014.

De griffier,

Mr. M. Metz

De voorzitter,

J. de Prieëlle

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN VOORMALIGE BASISSCHOOL BURGEMEESTER NEETSTRAAT

Toelichting	
Plaats van wijziging	Beschrijving van wijziging
Paragraaf 4.1.3 Wegverkeerslawaaï	Deze paragraaf is aangevuld met een beschrijving dat aanvullende maatregelen op woningniveau noodzakelijk zijn voor de 16 appartementen aan de Burgemeester Neetstraat., waaronder het waarborgen van een geluidsluwe gevel in de regels.
Paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Een verslag van de informatiebijeenkomst van 27 maart 2014 is in deze paragraaf opgenomen en als bijlage toegevoegd aan de toelichting.
Paragraaf 6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	Het hoogheemraadschap heeft schriftelijk ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Een verwijzing naar deze instemming is in deze paragraaf opgenomen.

Regels	
Plaats van wijziging	Beschrijving van wijziging
Artikel 5 Wonen	In de bouwregels is een nieuw lid toegevoegd (artikel 5.1, lid f), waarin is vastgelegd de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen pas kan worden verleend, indien wordt voldaan aan het besluit Hogere Waarden Wet geluidhinder (een voorwaardelijke verplichting).