

Van: Cheng, MF (Ming Fai)

Verzonden: woensdag 20 januari 2021 17:29

Aan: Ploeg, A van der (Annemarie)

Onderwerp: Beantwoording openstaande technische vragen Bestemmingsplan IJzergieterij en Bestemmingsplan De Rokerij

Dag Annemarie,

Hierbij kom ik namens ons team terug op de openstaande technische vragen. Twee punten neem ik misschien overbodig op, maar liever extra ter verduidelijking, dan te weinig. Zo hebben we eerder geantwoord, dat de Samenwerkingsovereenkomsten in te zien zijn en dat daarvoor een afspraak met de griffie kan worden gemaakt. Verder ook, dat de vraag over een informatiebord met geschiedenis over wateroverlast 1995 los staat van de bestemmingsplanprocedure, maar wel op een later moment zal worden beantwoord.

Overigens is er eerder gisteren per mail een beantwoording/toelichting gegeven over de verkeerssituatie De Buurt - De Rokerij in verband met een mogelijke motie. Hier wordt daar niet meer op ingegaan. Hierna de openstaande vragen vanuit de fracties met **beantwoording (in paars)**.

1. *Bouwhoogten*

De hoogten zijn veel hoger dan elders langs de dijk. In hoeverre wordt er nu een precedent geschept voor andere toekomstige locaties langs de dijk.

Er is aan de dijk een diversiteit aan bouwhoogtes. Verder staan er nu al woningbouwplannen van drie of vier bouwlagen aan de dijk en andere gebouwen die hoger zijn. Bij iedere toekomstige ontwikkeling wordt per geval bekeken naar mogelijkheden.

2. *Bouwhoogten*

In de Nota van beantwoording zienswijzen IJzergieterij wordt gesproken over scherper definiëren en aanpassen van de maximale bouwhoogte. Waar vinden we nu exact de regels over hoe hoog er gebouwd mag worden?

In de Nota van beantwoording zienswijzen IJzergieterij is correct opgenomen, dat de bouwhoogte van 24 meter ter plaatse van de appartementengebouwen naar beneden bijgesteld wordt. Dit hoort in de verbeelding terug te vinden te zijn.

Bij controle is helaas gebleken, dat dit per abuis niet in de verbeelding was verwerkt. Excuses voor deze onvolkomenheid, waardoor uw vraag moest worden gesteld. De verbeelding is vandaag aangepast (de maximale bouwhoogte van 24 meter is bijgesteld naar 21 meter): zie bijlage. De raad kan bij de behandeling deze aangepaste verbeelding als wijziging meenemen, waarmee het een onderdeel is van de totale 'gewijzigde vaststelling'. Bedankt voor de scherppte, waardoor dit rechtgezet kan worden.

3. *Horeca IJzergieterij*

Wij zouden graag zekerstellen dat er horeca komt in plaats van een woningen. Is dat in het huidige voorstel geborgd?

Tijdens De Ontmoeting is reeds uitgelegd, dat in het bestemmingsplan ruimte wordt geboden voor maximaal 150 woningen en daarnaast nog oppervlakte voor horeca. Naast de eerder genoemde 150 woningen kan die oppervlakte binnen dit bestemmingsplan niet worden ingezet voor extra woningen.

Verder is eerder met de ontwikkelaar gesproken over die horeca. Partijen vinden dit een wenselijk onderdeel binnen het (bestemmings)plan. De ontwikkelaar gaat deze bestemming horeca ook realiseren, maar is wel afhankelijk van het vinden van een uitbater.

4. Terras horeca IJzergieterij

Bij horeca hoort ook een terras. In hoeverre is daar nu in het bestemmingsplan al in voorzien, of is dat iets wat buiten het bestemmingsplan om geregeld moet worden door de toekomstige exploitant? Ik zit namelijk niet te wachten op klagende appartementbewoners omdat er 'opeens' een terras komt. In het bestemmingsplan is het gebruikelijk om daar niet op voorhand iets voor te regelen. Dat komt pas aan de orde als er een uitbater gevonden is, die een terras wenst te hebben en dan wordt het via een omgevingsvergunning aangevraagd. Het is inderdaad gebruikelijk, dat bij horeca ook een terras kan horen.

5. Overgang particulier terrein/plangebied (o.a. hoogteverschillen/afscheiding)

Hoe kunnen we bewaken dat dit hoewel het geen onderdeel is van het bestemmingsplan toch naar tevredenheid van ontwikkelaar en huidige bewoners wordt geregeld? Welke rol kunnen we hierin nog nemen als gemeenteraad? Dezelfde vraag kan je stellen over de bouwfase en bijbehorende (trillings)overlast.

In de samenwerkingsovereenkomst is allereerst opgenomen, dat Gebr. Blokland zorgt voor afstemming en communicatie richting o.a. omwonenden en belanghebbenden. Verder is daar ook opgenomen, dat Gebr. Blokland de inrichting van de openbare ruimte uitwerkt samen met de gemeente en dat de gemeente die ook moet goedkeuren. Als basis voor die uitwerking geldt het gemeentelijk Handboek openbare ruimte (bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst).

De overlast tijdens de bouwfase dient zo min mogelijk te zijn; dat hebben partijen tijdens de planontwikkeling met elkaar besproken. Maar dit is ook formeel een onderdeel van de WABO vergunning, wat dit onderdeel formeel bewaakt.

6. Verkeer IJzergieterij

De Peulenstraat-zuid lijkt door het project aanzienlijk zwaarder belast te worden (de vergelijking met de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan gaat hier ook minder op omdat eventueel vrachtverkeer dat past bij de huidige bestemming ons inziens met name via de Nieuweweg naar de A15 zou gaan. Nu wordt er veel op de weg geparkeerd. Graag horen we ideeën of en hoe de doorstroming hier verbeterd kan worden. Zou een uitbreiding van het parkeerverbod (meer gele strepen) bijvoorbeeld helpen?

Bij de ontwikkeling van een woningbouwlocatie is het gebruikelijk om te kijken naar de afwikkeling van het verkeer over het onderliggende wegennet en de gevolgen daarvan.

Er is onderzoek gedaan naar de te verwachten toename van verkeer en de capaciteit van de wegen waarover het verkeer afgewikkeld moet worden. Op verzoek van de bewoners is ook een second opinion gedaan van het verkeersonderzoek.

Peulenstraat-zuid en een deel van de Rivierdijk is bij de herinrichting voorzien van plateaus waar auto's elkaar kunnen passeren. Die ruimte is nodig, omdat aan één kant van de weg geparkeerd kan worden. Op de plateaus is parkeren niet toegestaan. Door op regelmatige afstand de plateaus aan te brengen is er voldoende ruimte om elkaar te kunnen passeren.

Uit de beide onderzoeken blijkt dat de capaciteit van zowel de Rivierdijk als Peulenstraat-zuid voldoende is om de toename aan verkeer te kunnen verwerken.

Daarbij is ook onderzocht wat toename van het aanbod van verkeer betekent voor de aansluiting van Peulenstraat-zuid op de Wieling. De capaciteit van het kruispunt is ook voldoende om de toename aan verkeer te kunnen verwerken, zonder dat er te lange wachttijden gaan ontstaan. Bij te lange wachttijden gaan verkeersdeelnemers meer risico nemen. Dat in tegenstelling tot het kruispunt Rivierdijk – Nieuweweg, waar dat wel aan de orde is. Daarom wordt daar voorgesteld het kruispunt aan te passen.

7. Geluid en bodem – overeenkomst

Er komt informatie aan de aspirant kopers over de akoestische situatie en de bodemgesteldheid. Kan de raad de koopovereenkomst inzien?

Eerder is met Gebr. Blokland (ontwikkelaar IJzergieterij) afgesproken, dat er een passage in de koopovereenkomst wordt opgenomen over zowel geluid als bodem. De koopovereenkomst is een overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de koper. Er zal navraag worden gedaan over deze specifieke passages; deze zullen met de raad worden gedeeld.

8. Geluid

Wat is precies de voorkeursgrenswaarde en wat is de maximale ontheffingswaarde/ vastgestelde hogere waarde? Kan de raad inzien waar de geluidsoverschrijding plaatsvindt?

Hieronder een uitgebreidere toelichting, eerst inzake IJzergieterij en daarna inzake De Rokerij.

IJzergieterij

Het plangebied van de IJzergieterij ligt zoals bekend nabij de geluidsbron A15. Vanuit de Wet geluidhinder is de voorkeursgrenswaarde 48 dB voor deze geluidsbron. Het college heeft een hogere grenswaarde vastgesteld van 53dB voor alle woningen. Dit is wettelijk gezien de maximale grenswaarde. Bij verschillende woningen is het noodzakelijk om dove gevels toe te passen om aan deze maximale grenswaarde te voldoen. Een dove gevel is een gevel waar in principe geen te openen ramen of deuren in zitten. De toepassing van de dove gevels is verankerd in de regels van het bestemmingsplan. In bijlage 6 bij de bestemmingsplanregels is weergegeven bij welke woningen dat noodzakelijk is.

Naast de wettelijk voorgeschreven normen is er in het gemeentelijk beleid opgenomen dat een woning over een volledig geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte (tuin of balkon) moet beschikken. Dit is het geval als de geluidsbelasting gelijk of lager is dan 50 dB. Verschillende woningen voldoen niet aan deze norm, maar dit zijn overwegend nauwelijks hoorbare afwijkingen (1-3 dB). Vanuit het beleid is er de mogelijkheid om gemotiveerd van de norm af te wijken. Het college heeft besloten om van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik te maken. In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 7.2) is de motivering opgenomen.

De Rokerij

De Rokerij ligt nabij de geluidsbronnen Rivierdijk en het Industrierrein Langs de Merwede. De Wet geluidhinder schrijft een voorkeursgrenswaarde van respectievelijk 48 en 50 dB voor deze geluidsbronnen voor. Voor verschillende woningen is een hogere waarde van 53 dB (geluidsbron Rivierdijk) en 54 en 55 dB (geluidsbron industrierrein Langs de Merwede) vastgesteld. Bij verschillende woningen is het noodzakelijk om dove gevels toe te passen om aan deze maximale grenswaarde te voldoen. Een dove gevel is een gevel waar in principe geen te openen ramen of deuren in zitten. De toepassing van de dove gevels is verankerd in de regels van het bestemmingsplan. In bijlage 3 bij de bestemmingsplanregels is weergegeven bij welke woningen dat noodzakelijk is. Bij de Rokerij voldoen alle woningen aan de beleidsnorm van een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Bij voorbaat dank voor het doorsturen aan de raadsleden.

Met vriendelijke groet,

ir. M.F. (Ming Fai) Cheng
Projectmanager
Team Ruimtelijke Projecten