

Memo Aandachtspunten Verklaring van Geen Bedenkingen Woningbouw Wyborgh

In de commissievergadering van 27 februari 2024 is er gesproken over de Verklaring van geen Bedenkingen voor de omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor de woningbouw Wyborgh. De verklaring van geen bedenkingen is als hamerstuk geagendeerd voor de raadsvergadering van maandag 11 maart aanstaande. Wel zijn er nog een aantal vragen gesteld waarop het bestuur heeft toegezegd nog te reageren. Deze memo geeft antwoord op in de commissie genoemde punten.

Geluid

Voor de woningbouw in de Wyborgh is een hogere waarde geluid nodig. Dit is een bevoegdheid van het college. Hiervoor zal een aparte procedure worden gevolgd. Het ontwerpbesluit hogere waarde zal tegelijk met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Met goede isolatie kan bij de woningen een goed binnenklimaat worden behaald. Geluid is daarmee geen belemmering voor de woningbouwplannen.

Bezonning

De geplande gebouwen liggen aan de zuidkant en westkant van de Albert Heijn. De meeste schaduw valt op een bestaand dakoppervlak van de supermarkt en vormt geen belemmering voor bestaande woningen of andere gevoelige functies. Met het uitwerken van de kaders is hier op hoofdlijnen ook rekening mee gehouden: daarom wordt ook alleen bij het parkeerterrein een extra bouwlaag toegestaan. Stedenbouwkundig wordt geconcludeerd dat bezonning daarmee geen belemmering is voor de woningbouwplannen.

Bij de ruimtelijke onderbouwing is deze analyse nog niet nader onderbouwd met een bezonningstudie. De ontwikkelaar wordt gevraagd om deze nog uit te voeren voordat we voor een definitieve verklaring van geen bedenkingen naar de raad komen.

Geluidsschermen langs het spoor

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor geluid als gevolg van railverkeer wordt overschreden.

De geluidbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare wettelijke grenswaarde van 68 dB niet.

De ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt bij één woning met 1 dB overschreden. Er wordt wel voldaan aan de bovengrens van het gemeentelijk geluidsbeleid. Bij alle overige woningen wordt voldaan aan de ambitiewaarde uit het geluidsbeleid.

Het toepassen van geluiddempers en/of geluidwal of -scherm wordt onvoldoende doelmatig of niet wenselijk geacht. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en zorgen voor voldoende geluidwering waarmee een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Groen en biodiversiteit

De mogelijkheden voor groen en biodiversiteit zijn binnen de besproken ontwikkeling beperkt. De aangevraagde vergunning afwijken van het bestemmingsplan heeft immers betrekking op twee compacte bouwblokken. De gemeente werkt zelf in een parallel project aan de aangrenzende openbare ruimte en zal hier veel aandacht hebben voor groen en biodiversiteit. Desondanks wordt de ontwikkelaar gevraagd om bij de uitwerking de mogelijkheden te onderzoeken voor groen en biodiversiteit binnen de ontwikkeling zelf. Daarbij wordt gedacht aan klimplanten, nestkasten en vergelijkbare ingrepen. De ontwikkelaar wordt gevraagd om hier meer over op te nemen wanneer we voor een definitieve verklaring van geen bedenkingen naar de raad komen.