RIDDERKERK

## Raadsvoorstel

| | | |
|---|---|---|
| **Onderwerp:**<br>Vaststelling bestemmingsplan Geerpolder Rijsoord | **College van burgemeester en wethouders**<br>7 maart 2023 | **Zaaknummer**<br>435706 |
| **Portefeuillehouder**<br>C.A. van der Duijn Schouten | **Commissie Samen wonen**<br>30 maart 2023 | **Openbaar** |
| **E-mailadres opsteller:**<br>m.rienks@bar-organisatie.nl | **Gemeenteraad**<br>13 april 2023 | |

## Geadviseerd besluit

1. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, 6 weken ter inzage te leggen en op te nemen in de Welstandsnota.

2. Met inachtneming van de in dit voorstel en in de rapportage ‘Geerpolder Rijsoord – onderbouwing stap-3 besluit’ geschetste overwegingen, in te stemmen met het stap-3 besluit met daarin de volgende beslispunten:

1. Voor 18 woningen in het plan Geerpolder – Rijsoord af te wijken van de maximale ontheffingswaarde die de Wet geluidhinder kent voor nieuwe woningen bij Rijkswegen tot ten hoogste 59 dB $L_{den}$ vanwege de geluidbelasting van de A15 en A16.
2. Maatregelen te treffen ter beperking/compensatie van de hogere geluidbelasting:
    - De 18 woningen beschikken over minimaal één geluidluwe gevel op de begane grond;
    - Strengere eisen te stellen ten aanzien van luchtgeluidisolatie en geluidwering van de gevel, deze eisen zijn 5 dB strenger dan de betreffende eisen uit het Bouwbesluit.
3. Burgemeester en Wethouders op te dragen bij het nemen van besluiten, zoals omgevingsvergunningen, uit te gaan van de onder 1 genoemde afwijking.

3. Het bestemmingsplan Geerpolder Rijsoord gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BP2022RVRGEERLAAN-VG01

4. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

## Raadsvoorstel

**Inleiding**
De gemeente Ridderkerk heeft een intentieovereenkomst gesloten met AKM projectontwikkeling over planvorming voor de polder Rijsoord. Het betreft een plan waardoor na sloop van kassen op het eiland IJsselmonde ruimte voor ruimte rechten ontstaan die worden geclusterd in de polder naast de Geerlaan.
Vanwege milieuaspecten heeft de planvorming langer geduurd. Met name geluid bleek problematisch. Door gebruik te maken van de Interimwet stad- en milieubenadering is dit opgelost.
Planvorming duurde ook langer vanwege de vereiste toestemming van de provincie. Inmiddels is de provincie akkoord en is de locatie opgenomen op de 3-ha kaart nadat het plan was aangepast zodat het beter aansluit bij de huidige woningmarkt.
In het oorspronkelijke plan zaten 38 duurdere en voornamelijk vrijstaande woningen. Het plan bevat nu 76 woningen in verschillende segmenten waaronder ook betaalbare woningen en starters-/seniorenappartementen.
Om het plan mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast is het noodzakelijk om een stap 3-besluit in het kader van de interimwet Stad- en Milieubenadering te nemen. Om de beeldkwaliteit te bewaken moet het beeldkwaliteitsplan vastgesteld worden zodat deze opgenomen kan worden in het welstandsbeleid.
De betreffende stukken hebben ter inzage gelegen vanaf 25 december 2022 tot en met 2 februari 2023. Tijdens de ter inzagelegging is een inloopavond georganiseerd. Hier zijn circa 30 geïnteresseerden op bezoek geweest. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal zeven zienswijzen ingediend. Deze zijn verzameld en van antwoord voorzien. Het bestemmingsplan en de andere stukken zijn nu gereed om aangeboden te worden aan uw raad ter besluitvorming.

**Beoogd effect**
De bouw van 76 woningen mogelijk te maken in de Geerpolder en de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied en elders te verbeteren door sanering van glas.

**Relatie met beleidskaders**
Omgevingsvisie Ridderkerk 2035.
Woonvisie Ridderkerk.
Bestemmingsplan Buitengebied.
Handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit.

**Argumenten**
*1.1 Het beeldkwaliteitsplan maakt duidelijk welke kwaliteit we nastreven in architectuur en openbare ruimte.*
Het beeldkwaliteitsplan bevat spelregels en richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit voor zowel architectuur als de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan, maar moet tevens los van het bestemmingsplan worden vastgesteld door uw raad. Het beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling een aanvulling op het welstandsregime.

*2.1 Het is noodzakelijk om een stap 3-besluit in het kader van de Interimwet stad- en milieubenadering te nemen omdat het plan niet voldoet aan de in de Wet geluidhinder opgenomen maximale ontheffingswaarde voor Rijkswegen.*
Op basis van de wettelijke kaders, de geluidnormen en de plandrempels uit het Actieplan geluid is het mogelijk om in dit gebied een aanvaardbaar geluidklimaat te realiseren. Bij de planontwikkeling heeft het streven naar een zo optimaal mogelijke leefomgevingskwaliteit voorop gestaan. Dit is onderzocht in de rapportage "Geerpolder Rijsoord - onderbouwing stap 3 besluit".
De geluidbelasting van het oorspronkelijke ontwerp bleek niet door redelijkerwijs te treffen maatregelen onder de voorkeurswaarde of maximale ontheffingswaarde te kunnen worden gebracht. Er zijn drie maatregelen onderzocht.
Er is als eerste onderzocht of toepassing van 2-laags ZOAB haalbaar is. Dat is stiller dan het geluidsarme ZOAB-wegdek dat nu ligt op de A15/A16. Deze maatregel bleek echter zo omvangrijk, dat deze niet kosteneffectief is.

Als tweede maatregel zijn 3 schermvarianten onderzocht. Bij geen van de onderzochte schermvarianten kan echter worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder.
Als derde is het creëren van extra afstand tot de Rijksweg bekeken. Deze laatste maatregel heeft geleid tot een aangepast ontwerp.

*2.2 Ondanks de overschrijding is wel sprake van een aanvaardbaar akoestisch woonklimaat na aanpassing van het plan.*
Om een acceptabel geluidklimaat te realiseren is het plan aangepast. De uitlopers in noordelijke richting zijn geschrapt en er heeft verdichting plaatsgevonden in het zuidelijke, minder geluidbelaste deel van het plangebied. Hierdoor is het gelukt om niet alleen te voldoen aan de plandrempels uit het Actieplan Geluid, maar ook aan de ambitiewaarde van de gemeente van 59 dB $L_{den}$ die is opgenomen in het Actieplan Geluid.

*figuur 1: ontwikkeling van het plan (links augustus 2020, midden april 2021, rechts november 2021) in de zoektocht naar optimalisatie van de geluidsituatie*
Hiermee is het gelukt de geluidbelasting vanwege de Rijksweg ter plaatse van de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 59 dB Lden in plaats van de oorspronkelijke 62 dB Lden bij eerdere ontwerpen. Een verdere aanpassing waarbij de geluidbelasting onder de maximale ontheffingswaarde komt, is echter niet haalbaar gebleken.

*2.3 Er worden in het kader van het stap 3-besluit aanvullende compenserende maatregelen getroffen.*
De betreffende woningen worden voorzien van een extra goede akoestische kwaliteit binnenshuis. Tevens moeten de betreffende woningen beschikken over minimaal één geluidluwe gevel op de begane grond om zo een geluidluwe buitenruimte te hebben.
Door de realisatie van groen- en bosstroken, herstel van watergangen en verweving met het landschap worden er ook voldoende niet-akoestische maatregelen getroffen zodat er, ondanks het geluid van de snelweg, sprake is van een prettig woonmilieu.
Om aan het plan uitvoering te kunnen geven is dan ook een stap-3 besluit nodig op basis van de Interimwet stad- en milieubenadering. Via deze wet is het mogelijk om ook op deze milieubelaste locaties woonbestemmingen, onder voorwaarden, te realiseren. In de rapportage "Geerpolder Rijsoord - onderbouwing stap 3 besluit" is dit onderzocht, en is gebleken dat het nemen van dit stap-3 besluit mogelijk is.
Om te garanderen dat de compenserende maatregelen daadwerkelijk genomen worden zijn hiervoor voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in het bestemmingsplan.

*3.1 Door medewerking te verlenen aan dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd.*
In de polder tussen de Geerlaan, Rijksstraatweg en de Lagendijk in Rijsoord ligt een aantal verouderde en vervallen kassen. Al vanaf 2013 wordt er gesproken met de betreffende tuinders over deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Er is nu een plan gemaakt waarin starterswoningen,

seniorenwoningen en betaalbare woningen zijn ingebracht. Uitgangspunt bij de uitwerking was dat het plan recht moet blijven doen aan de stedenbouwkundige opzet van het project en vooral ook de grote ruimtelijke kwaliteit moet behouden. Dit is gelukt, terwijl in het plan wel 12 rijwoningen onder de NHG-grens zijn toegevoegd langs de Geerlaan en er ook 26 starters-/ seniorenwoningen langs de Geerlaan zijn opgenomen.
Het concentreren van deze woningen op de Geerlaan is gedaan omdat hiermee logisch wordt aangesloten bij de rand van het dorp. Hiermee is het plan substantieel aangepast, terwijl het nog steeds recht doet aan de originele landschappelijke inpassing.

*3.2 Dit plan voorziet in woningen waarnaar in de huidige maatschappij vraag is.*
In het aangepaste plan zitten nu 76 woningen. De programmering is sterk gewijzigd in het huidige plan doordat er betaalbare woningen onder NHG-grens (peil 2023) en starters-/ seniorenwoningen zijn ingebracht. Dit is gedaan om aan te sluiten bij de huidige woningmarkt, zoals beschreven in de Woonvisie van Ridderkerk.

*3.3 De provincie Zuid-Holland heeft met de ontwikkeling ingestemd.*
Het huidige plan is zo vormgegeven dat het nog steeds past bij de landschappelijke uitgangspunten die destijds door de gemeente zijn geformuleerd, maar ook recht doet aan de huidige vraag uit de woningmarkt. Om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken heeft de Provinciale Staten de locatie opgenomen op de 3-ha kaart en daarmee aangegeven dat zij instemt met de ontwikkeling.

*3.4 De ruimtelijke kwaliteit verbetert ook op andere locaties door dit plan*
Vanuit de Gebiedsvisie Deltapoort (2012), en dan specifiek het programma Sanering Glas, wordt al jaren gewerkt aan de sanering van verspreid glas in Ridderkerk en de naastliggende buurgemeenten op IJsselmonde. De provincie heeft hiervoor ook destijds subsidie beschikbaar gesteld. Voor het plan worden niet alleen kassen binnen het plangebied gesloopt, maar worden ook kassen daarbuiten gesloopt om op andere plekken op het eiland IJsselmonde kwaliteitswinst te boeken.
Om te garanderen dat de kassen op de andere locaties daadwerkelijk gesloopt worden is in het bestemmingsplan onder artikel 8.3.4 een toetsregel opgenomen. Deze vervangt de eerdere voorwaardelijke verplichting.

*3.5 Het bestemmingsplan is naar aanleiding van twee zienswijzen en ambtelijke opmerkingen gewijzigd.*
De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen. Twee zienswijzen gaven aanleiding tot wijziging van het plan. Een zienswijze had betrekking op de kavelpaspoorten. De indieners van de zienswijze waren van mening dat die ook van toepassing waren op de appartementen. In de planregels is verduidelijkt dat de kavelpaspoorten enkel van toepassing zijn op 16 vrije kavels.
Daarnaast is de bestemming Wonen bij de Rijksstraat 52 en 54 enkel gelegd op de gronden die in bezit zijn van de eigenaren van die woningen.
In de nota zienswijzen is een lijst opgenomen met ambtelijke wijzigingen. In de regels is een aantal zaken verduidelijkt, de voorwaardelijke verplichting is vervangen door een toets op het moment dat een vergunning wordt aangevraagd en op de verbeelding is ook een aantal zaken gewijzigd.

*4.1 Afspraken over de ontwikkeling zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.*
Dit zijn onder andere afspraken over de plankosten, planschade en de toekomstige inrichting van het openbaar gebied. Bij de ontwikkeling van een ‘aangewezen bouwplan’ is het opnemen van een kostenverhaal verplicht. Het kostenverhaal geschiedt via een exploitatieplan. Hiervan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

*4.2 In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken opgenomen over een voorrangsregeling voor Ridderkerkers, een zelfbewoningsplicht voor de kopers van de starters-/ seniorenwoningen en het maximum prijsniveau van de starters-/ seniorenwoningen en de woningen onder NHG-grens.*
Bij de start van de verkoop krijgen bewoners uit Ridderkerk meer punten toegekend. Hierdoor is voor hen een grotere kans op een woning.

Door het opnemen van de zelfbewoningsplicht wordt tegemoet gekomen aan de wens van uw gemeenteraad.
De starters-/ seniorenwoningen hebben een VON-prijs van maximaal € 300.000 (prijspeil 1 januari 2023). Woningen in de categorie "NHG'' hebben een VON-prijs van maximaal € 380.000 (prijspeil 1 januari 2023). Deze prijzen mogen jaarlijks, vanaf 1 januari 2024, worden geïndexeerd met maximaal het percentage van de laatste NHG kostenstijging.

**Overleg gevoerd met**
Initiatiefnemer, omwonenden, stedenbouwkundig bureau.

**Kanttekeningen**
*2.2 De locatie blijft een geluidsbelaste locatie. Desondanks is het mogelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.*
Dit is gedaan door gebruik te maken van de interimwet stad- en milieubenadering. Belangrijk aandachtspunt was dat het plan moest voldoen aan de plandrempels uit het Actieplan Geluid, maar ook aan de ambitiewaarde van de gemeente van 59 dB Lden die is opgenomen in het Actieplan Geluid. Dit is na aanpassing van het plan gelukt.
Door de realisatie van groen- en bosstroken, herstel van watergangen en verweving met het landschap worden er ook voldoende niet-akoestische maatregelen getroffen zodat er, ondanks het geluid van de snelweg, sprake is van een prettig woonmilieu.

*3.1 De ontwikkelaar is nog bezig om verschillende rechten te verwerven.*
Er zijn nu concrete toezeggingen of afspraken voor in totaal 21,5 rechten. Voor 14,7 rechten zijn koopovereenkomsten getekend tussen tuinder en ontwikkelaar. Er zijn aanvullend mondelinge overeenkomsten voor 6,8 rechten. Er is een tuinder afgehaakt waar wel een mondelinge overeenkomst mee was. Die was 2,2 recht waard.
De ontwikkelaar is nu bezig met het voeren van gesprekken met andere tuinders. Er is nog 5,2 recht benodigd. Inschatting is dat die rechten te verwerven zijn. Om te waarborgen dat dit ook het geval is, is er een toetsmoment ingebouwd in het bestemmingsplan, die garandeert dat de omgevingsvergunning pas afgegeven kan worden als de afspraken vastgelegd zijn (zie ook het kopje juridische zaken).

*3.2 Het aantal woningen is toegenomen ten opzichte van de eerder gepresenteerde plannen door het toevoegen van senioren-/ startersappartementen en betaalbare woningen.*
Het aantal bouwvolumes is echter aanzienlijk minder toegenomen. Dit komt doordat in het plan voornamelijk kleinere wooneenheden zijn toegevoegd en ruimtelijk goed zijn ingepast, zoals starters-/ en seniorenappartementen en rijwoningen. Deze vervangen de eerder opgenomen 3-onder-1-kappers langs de Geerlaan. Dit is ook zichtbaar in figuur 1 onder argument 2.2.
Door het toevoegen van deze woningen voldoet het plan veel beter aan de huidige vraag uit de markt, bijvoorbeeld aan de vraag voor starters-/ seniorenappartementen of betaalbare rijwoningen.

**Uitvoering/vervolgstappen**
Na besluitvorming worden het bestemmingsplan en andere stukken voor zes weken ter inzage gelegd (beroepstermijn) en wordt het bestemmingsplan geplaatst op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen hierna in de beroepstermijn beroep aantekenen.

**Evaluatie/monitoring**
Niet van toepassing.

**Financiën**
In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten. Hierin zijn onder andere de te verhalen plankosten en de kosten voor ambtelijke inzet opgenomen. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar het openbaar gebied aanlegt, en dat de gemeente na de onderhoudstermijn deze overneemt.

**Juridische zaken**
Met het bestemmingsplan ontstaat een directe bouwtitel voor de bouw van 26 starters- of seniorenwoningen en 12 rijwoningen onder NHG-grens.

Voor de overige 38 woningen is een toetsregel opgenomen die erop toeziet dat voor deze woningen ruimte-voor-ruimte rechten verworven worden. De toetsregel luidt:

- voor de woningen aangeduid als kavel 13 tot en met 50 op bijlage X van de regels kan eerst een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend wanneer is aangetoond dat de benodigde ruimte voor ruimte rechten voor de bouw van deze woningen zijn verkregen en de in deze rechten betrokken kassen en bedrijfsopstallen worden gesloopt.

De vergunning kan dan afgegeven worden op het moment dat de anterieure overeenkomst gesloten is. De gemeente houdt hiervoor een administratie bij.
Om te waarborgen dat de deelnemende tuinders/ eigenaren van kassen daadwerkelijk de kassen slopen sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met de tuinder parallel aan de koopovereenkomst die de ontwikkelaar sluit. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over het moment van sloop kassen, en dat de betreffende kassen wegbestemd gaan worden. Er is een direct opeisbare boeteclausule opgenomen als de kas niet gesloopt is op de afgesproken datum. De eigenaar van de kas heeft enkel de mogelijkheid om deze overeenkomst op te zeggen als het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is op 31 december 2023, of zoveel later als de beroepsprocedure duurt. Daarnaast zal de ontwikkelaar pas tot uitbetaling overgaan als de kas daadwerkelijk gesloopt is. Tot die tijd is het geld geparkeerd bij de notaris.
De reden dat voor deze constructie is gekozen komt doordat  een deelnemende tuinder veelal nog vastzit aan afspraken met leveranciers. Door deze constructie wordt geborgd dat op moment van vergunningverlening er dwingende afspraken zijn gemaakt, maar dat er ook voldoende flexibiliteit is om recht te doen aan de wens van tuinders om gefaseerd te kunnen stoppen en de wens van de ontwikkelaar om het plangebied in een keer te kunnen ontwikkelen.

**Duurzaamheid**
Door het bouwplan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en ontstaat er een nieuwe, duurzame inrichting van de leefomgeving.
De woningen voldoen aan de eisen van bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De initiatiefnemer zal de woningen gasloos en all-electric opleveren.
Aspecten als klimaatadaptatie (natuurinclusief bouwen) en hittestress worden ook meegenomen in de verdere planuitwerking.

**Inclusiviteitstoets**
Niet van toepassing.

**Communicatie/participatie na besluitvorming**
Na besluitvorming maakt de gemeente de terinzagelegging bekend op de gebruikelijke wijze via het Gemeenteblad, de Blauwkai en op de gemeentelijke website. De indieners van een zienswijze stellen wij ook op de hoogte per brief.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
| dhr. H.W.J. Klaucke | mw. A. Attema |

## Bijlagen

1. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING
2. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING - Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan
3. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING Bijlage 2 Kavelpaspoorten
4. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING Bijlage 3 Geluidreconstructie
5. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING Bijlage 4 Geluid-Stap3
6. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING Bijlage 5 Bodem Geerpolder

7. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING Bijlage 6 Bodem RSW 52-54
8. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING Bijlage 7 Bodem RSW 60
9. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING Bijlage 8 Bodem RSW 100
10. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING Bijlage 9 Archeologie VBO
11. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING Bijlage 10 Ecologie QSFF
12. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING Bijlage 11 Ecologie AERIUS
13. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING Bijlage 12 Notitie m.e.r.
14. Geerpolder Rijsoord - BP TOELICHTING Bijlage 13 Nota zienswijzen
15. Geerpolder Rijsoord - BP REGELS
16. Geerpolder Rijsoord - BP REGELS Bijlage 1
17. Geerpolder Rijsoord - BP REGELS Bijlage 2
18. Geerpolder Rijsoord - BP REGELS Bijlage 3
19. Geerpolder Rijsoord - BP REGELS Bijlage 4
20. Geerpolder Rijsoord - BP VERBEELDING

## CONCEPT RAADSBESLUIT

| **Onderwerp:**<br>Vaststelling bestemmingsplan Geerpolder Rijsoord | **Gemeenteraad:**<br>13 april 2023 | **Zaaknummer:**<br>435706 |
|---|---|---|
| | Commissie samen wonen<br>30 maart 2023 | |

De raad van de gemeente Ridderkerk,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 7 maart 2023,

gelet op

Wet ruimtelijke ordening
Interimwet stad- en milieubenadering;
overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Geerpolder Rijsoord', de melding en het ontwerp stap 3-besluit, het ontwerpbesluit hogere waarden en het beeldkwaliteitsplan vanaf 25 december 2022 tot en met 2 februari 2023 ter inzage heeft gelegen;
- iedereen gedurende deze periode zienswijzen op deze stukken bij de gemeenteraad naar voren kon brengen;
- er zeven zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan;
- de zienswijzen zijn beantwoord in de nota zienswijzen die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
- de ingediende zienswijzen op twee punten aanleiding geven om het plan te wijzigen;
- het plan ambtshalve op een aantal punten is gewijzigd;
- een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de nota zienswijzen;
- dat op grond van artikel 2 van de Interimwet stad- en milieubenadering de gemeenteraad bevoegd is tot het nemen van een besluit strekkende tot afwijking van milieukwaliteitsnormen voor het milieuaspect geluid;
- dat de rapportage ‘Geerpolder Rijsoord – onderbouwing stap 3 besluit’ van ingenieursbureau DGMR, kenmerk M.2020.0792.01.R001, d.d. 27 oktober 2022 een motivering bevat waaruit blijkt dat voor achttien woningen in het plangebied ontheffing nodig is van de voor Rijkswegen maximaal toelaatbare waarde van 53 dB Lden (na aftrek artikel 110g Wgh) op grond van de Wet geluidhinder;
- dat binnen het plangebied ondanks de hoge geluidbelasting sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woonklimaat. Door aanpassingen in het ontwerp is een zo doelmatig mogelijk ruimtegebruik gerealiseerd, daarnaast worden de volgende compenserende maatregelen getroffen:
    1. alle 18 woningen beschikken over minimaal één geluidluwe gevel op de begane grond.
    2. er gelden strengere eisen ten aanzien van luchtgeluidisolatie en geluidwering van de gevel.
- met een maximale geluidbelasting van 59 dB Lden vanwege de Rijkswegen wordt voldaan aan onze ambitiewaarde van 59 dB Lden uit het Actieplan geluid;
- burgemeester en wethouders op grond van de Wet Geluidhinder besloten hebben hogere waarden vast te stellen voor de overige 58 woningen;
- er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

## BESLUIT:

1. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, 6 weken ter inzage te leggen en op te nemen in de Welstandsnota.

2. Met inachtneming van de in dit voorstel en in de rapportage ‘Geerpolder Rijsoord – onderbouwing stap-3 besluit’ geschetste overwegingen, in te stemmen met het stap-3 besluit met daarin de volgende beslispunten:

1. Voor 18 woningen in het plan Geerpolder – Rijsoord af te wijken van de maximale ontheffingswaarde die de Wet geluidhinder kent voor nieuwe woningen bij Rijkswegen tot ten hoogste 59 dB $L_{den}$ vanwege de geluidbelasting van de A15 en A16.
2. Maatregelen te treffen ter beperking/compensatie van de hogere geluidbelasting:
    - De 18 woningen beschikken over minimaal één geluidluwe gevel op de begane grond;
    - Strengere eisen te stellen ten aanzien van luchtgeluidisolatie en geluidwering van de gevel, deze eisen zijn 5 dB strenger dan de betreffende eisen uit het Bouwbesluit.
3. Burgemeester en Wethouders op te dragen bij het nemen van besluiten, zoals omgevingsvergunningen, uit te gaan van de onder 1 genoemde afwijking.

3. Het bestemmingsplan Geerpolder Rijsoord gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BP2022RVRGEERLAAN-VG01

4. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

---