

Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

14 mei 2013
Gemeentestukken: 2013-269/14832

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Bolnes Maasoever-Oost

1. Voorstel

Wij stellen u voor:

- het bestemmingsplan Bolnes Maasoever-Oost vast te stellen conform bijgaand concept raadsbesluit;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Aanleiding

Al geruime tijd wordt gewerkt aan de herontwikkeling van de Schramlocatie aan de Nieuwe Maas in Bolnes. In dit kader hebben wij op 10 januari 2012 ingestemd met de aangepaste stedenbouwkundige invulling voor de Schramlocatie in Bolnes (bijlage 1). Met deze aangepaste invulling wordt gehoor gegeven aan de motie (2011-66) waarin u ons heeft verzocht een uiterste inspanning te doen om er voor te zorgen dat er op de Schramlocatie geen dominante woontorens worden gebouwd en er zoveel mogelijk eengezinswoningen worden gerealiseerd. U bent hiervan op de hoogte gebracht per brief van 22 maart 2012 (kenmerk RI12/00359-S&B).

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van de aangepaste woningbouwontwikkeling mogelijk. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van maximaal 190 woningen waarvan maximaal 50 appartementen. De realisatie van de appartementen is alleen mogelijk langs de Nieuwe Maas aan de oost- en westkant van de locatie.

Hiernaast worden de planologische regelingen van het bestaande bedrijventerrein en de bestaande woonlocatie Het Bordes geactualiseerd. Voor deze gebieden geldt dat in het nieuwe bestemmingsplan qua bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt aangesloten bij de vigerende regelingen.

Op 18 december 2012 hebben wij een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar ten aanzien van de te verhalen kosten.

Op 18 december 2012 hebben wij besloten het ontwerpbestemmingsplan Bolnes Maasoever-Oost ter inzage te leggen. Met ingang van 11 januari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt in een publicatie in De Combinatie, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Iedereen kon gedurende die periode een zienswijze indienen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 14). De zienswijzen hebben uitsluitend geleid tot een ondergeschikte bijstelling van de toelichting. Het bestemmingsplan zelf (de regels en de verbeelding) is naar aanleiding van de zienswijzen niet gewijzigd.

Aangezien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde en geluidreducerende maatregelen niet haalbaar zijn gebleken zijn hogere waarden voor geluid vereist. Op 14 mei 2013 hebben wij besloten de benodigde hogere waarden voor geluid te verlenen.

3. Aspecten

Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van 190 hoofdzakelijk grondgebonden woningen planologisch mogelijk gemaakt. De beoogde ontwikkeling past in de gemeentelijke structuurvisie en de woningbouwstrategie.

De omvorming van zware bedrijvigheid (scheepsbouw) naar wonen is een positieve impuls voor de omgeving en is een volgende stap in de transformatie van de rivieroeveren waarbij deze oevers openbaar toegankelijk worden gemaakt.

Voor de overige delen van het plangebied voorziet het bestemmingsplan in een beheerregeling waarbij wordt aangesloten op de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

4. Aanpak/Uitvoering

Nu het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen kunt u een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Als u besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan maken wij dit bekend met een publicatie in De Combinatie, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Uw besluit en het bestemmingsplan zullen dan zes weken te bekijken zijn via internet en in het gemeentelijk service centrum. Daarnaast sturen wij een e-mail naar de instanties die bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Daarin laten wij weten dat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld. De regels hiervoor staan in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar. De ontwikkeling die in het bestemmingsplan is voorzien is een initiatief van de ontwikkelaar. Er is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In deze zogenaamde anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over onder andere de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Tevens is overeengekomen dat planschade voor het risico van de initiatiefnemer is.

De anterieure overeenkomst garandeert de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente en maakt dat het plan voor de gemeente budgettair neutraal is.

Het nieuwbouwplan voldoet aan de uitzonderingregels die in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staan. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen waarmee de kosten voor de gemeente achteraf kunnen worden verhaald. Het kostenverhaal is namelijk via de anterieure overeenkomst vooraf geregeld.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Dhr. H.W.J. Klaucke

Mw. A. Attema

Behandeld in commissie Samen wonen d.d. 13 juni 2013

Behandeld in de raad d.d. 4 juli 2013

h.alefs@ridderkerk.nl/216/H