

Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Herstructurering woongebied centrum	Gemeenteraad Ridderkerk: 2 juli 2015	Agendapunt:
Commissie: Samen wonen d.d. 11 juni 2015		e-mailadres opsteller: h.alefs@ridderkerk.nl
Portefeuillehouder: V.A. Smit		Openbaar
BBVKenmerk: 157334		

Onderwerp

Bestemmingsplan Herstructurering woongebied centrum

Geadviseerde beslissing raad

1. het bestemmingsplan 'Herstructurering woongebied centrum' gewijzigd vast te stellen conform bijgaand concept raadsbesluit;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In januari 2013 heeft u de startnotitie "*Herstructurering woningen centrum*" (bijlage 1) vastgesteld. Hierin heeft de gemeente samen met Woonvisie de kaders aangegeven voor de sloop / nieuwbouw van in totaal circa 425 verouderde woningen nabij het centrum van Ridderkerk. Het betreft globaal gezien het gebied tussen de Koninginneweg en de Rotterdamseweg.

Voor de eerste fase van deze ontwikkeling zijn de plannen verder uitgewerkt. Dit betreft de sloop-nieuwbouw van de huurwoningen in het gebied ten oosten van de Ds. Sikkelstraat en ten oosten van de Dr. Kuiperstraat. Het gaat om 200 verouderde woningen en twee bedrijfsruimtes die worden vervangen door in totaal 164 woningen. Aan de oostzijde van de Dr. Kuiperstraat worden eengezinswoningen gerealiseerd in de sociale (22) en middeldure huur (24). In het noordelijke deel van het plangebied worden 76 sociale huurappartementen en 22 zorgappartementen gerealiseerd in een U-vormig appartementengebouw van drie tot vijf lagen. Langs de Ds. Sikkelstraat komen 20 grondgebonden seniorenwoningen.

Op 10 februari 2015 hebben wij een anterieure overeenkomst gesloten met Woonvisie waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten.

Om de ontwikkeling juridisch / planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan '*Herstructurering woongebied centrum*' opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om een reactie te geven. In deze periode is ook een informatieavond gehouden voor omwonenden en belangstellenden. Met ingang van 30 januari 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord (zie bijlage 4). De zienswijzen hebben geleid tot een bijstelling van het plan.

Aangezien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde en geluidreducerende maatregelen niet haalbaar zijn gebleken zijn hogere grenswaarden voor geluid vereist. Op 12 mei 2015 hebben wij besloten de benodigde hogere grenswaarden voor geluid vast te stellen.

Beoogd effect

De ontwikkeling is gericht op het vervangen van de verouderde woningen door kwalitatief goede woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd in termen van wooncomfort, duurzaamheid, milieueisen etc. Ook ten aanzien van de herinrichting van het openbaar gebied en de civieltechnische kant van het project wordt gestreefd naar een kwaliteitsverbetering; onder andere aansluiten bij huidige parkeernorm en gescheiden rioolstelsel.

Het bestemmingsplan '*Herstructurering woongebied centrum*' maakt de beoogde ontwikkeling juridisch / planologisch mogelijk.

Relatie met beleidskaders

De voorgestelde ontwikkeling past ruimtelijk binnen de kaders die u heeft vastgestelde in de startnotitie "*Herstructurering woningen centrum*".

Qua programma heeft ten opzichte van de startnotitie een bijstelling plaatsgevonden. Er is door Woonvisie afgezien van de realisatie van koopwoningen en er worden meer sociale huurwoningen gebouwd. U bent hiervan op de hoogte gebracht per brief, d.d. 14 maart 2014 (bijlage 2).

In de nu voorliggende eerste fase van de herstructurering wordt uitgegaan van 140 sociale huurwoningen. Hiernaast zijn er 24 middeldure eengezinswoningen gepland. Deze woningen hebben een huurprijs boven de grens die geldt voor sociale huurwoningen. Hiernaast is aangegeven dat Woonvisie tussen de Talmastraat en Dr. Kuiperstraat 72 van bestaande huurwoningen wil verkopen waarmee alsnog eigen woningbezit in de buurt wordt gerealiseerd. De verkoop van deze woningen is inmiddels gestart. Voor enkele woningen is een koopovereenkomst gesloten.

In samenhang met de aangrenzende ontwikkeling van de Kuiperhof wordt in het gebied een glasvezelnetwerk aangelegd door een externe partij. De afspraken over de concrete aanleg worden gevoerd in het kader van het nutsoverleg. De realisatie van een glasvezelkabel geeft op deze wijze uitvoering aan het collegeprogramma op dit punt.

Argumenten

- 1.1 *Met het bestemmingsplan wordt de eerste fase van de sloop- nieuwbouw van woningen in het centrumgebied juridisch / planologisch mogelijk gemaakt.*
- 1.2 *De ontwikkeling betekent een kwalitatieve verbetering van de woningen en de woonomgeving.*
- 2.1 *Omdat een (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en Woonvisie waarmee de kosten voor de realisatie van het bestemmingsplan worden verhaald op de initiatiefnemer is een exploitatieplan niet nodig.*
- 2.2 *Omdat de kosten via een anterieure overeenkomst worden verhaald vervalt de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, dit is geregeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).*

Overleg gevoerd met

Het bestemmingsplan is besproken met collega's van de verschillende afdelingen binnen het domein Ruimte en met de afdeling Advies en Programmering. Tevens is overleg gevoerd met adviesbureau Rho.

Extern is samengewerkt met Woonvisie. Met de welstandcommissie heeft vooroverleg plaatsgevonden ten aanzien van het schetsontwerp van de bebouwing.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met verschillende instanties die belangen hebben in het gebied. Tevens is inspraak gehouden over het plan en is een informatieavond georganiseerd. De inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de reactienota. De reactienota is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 3). Hierna heeft het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode bestond voor iedereen de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen. Zie bijlage 4 voor de Nota van zienswijzen en staat van wijzigingen.

Kanttekeningen

n.v.t.

Uitvoering/vervolgstappen

Nu het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen kan u een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan en het conceptaadsbesluit zijn bijgevoegd als bijlage 3 en 5.

Crisis- en herstelwet

Op het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent onder andere dat geen pro forma beroepschriften mogen worden ingediend. Dit is een beroepschrift zonder inhoudelijke motivering (gronden van beroep). Daarnaast vindt behandeling van de beroepschriften bij de Raad van State plaats onder versnelde termijnen.

Evaluatie/monitoring

Evaluatie is vooralsnog niet aan de orde. Voor zover hier aanleiding voor bestaat kan, na afronding van het project evaluatie plaatsvinden.

Financiën

In het kader van de prestatieafspraken met Woonvisie zijn afspraken gemaakt over de kostenverdeling bij herstructureringsprojecten. Vertaald naar dit project betekent dit dat de gemeente in principe niet zal bijdragen aan de kosten die het gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling / herstructurering. De bijdrage van de gemeente beperkt zich in principe tot het aanwenden van de reserveringsgelden voor vervanging van riolering en bestrating.

Wij hebben op 10 februari 2015 een anterieure overeenkomst met Woonvisie gesloten over de kostenverdeling tussen de gemeente en Woonvisie. Hiermee is het plan financieel-economisch uitvoerbaar.

Juridische zaken

Met het bestemmingsplan ontstaat een directe bouwtitel voor de beoogde ontwikkeling.

Communicatie/participatie na besluitvorming

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.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

1. Startnotitie Herstructurering woningen centrum
2. Raadsinformatiebrief 14 maart 2014
3. Vast te stellen bestemmingsplan 'Herstructurering woongebied centrum'
4. Nota van zienswijzen en staat van wijzigingen vast te stellen bestemmingsplan 'Herstructurering woongebied centrum'
5. Concept raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema