



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kievitsweg 107	Commissie: Samen wonen 8 februari 2018	BBVnr: 1302561
Portefeuillehouder: Smit, V.A.	Gemeenteraad: 22 februari 2018	Raadsvoorstelnr.: 1302573
e-mailadres opsteller:		Openbaar

Geadviseerde beslissing raad

- 1 De ontwikkeling van 11 woningen aan de Kievitsweg 107 mogelijk te maken.
- 2 Het bestemmingsplan Kievitsweg 107 ongewijzigd vast te stellen.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De ontwikkeling heeft betrekking op de percelen ter plaatse van Kievitsweg 107, deels 109 en deels 111. Deze percelen zijn in eigendom van PDS Exploitatie B.V. (hierna: PDS). PDS wil op de percelen 10 twee-onder-een-kapwoningen en 1 vrijstaande woning realiseren. Voor dit bouwplan hebben zij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd. Het bouwplan past niet binnen de bestemming 'Horecadoeleinden' van het geldende bestemmingsplan 'Slikkerveen'.

Er is met deze ontwikkeling sprake van herstructurering en transformatie van een bestaande locatie in bebouwd gebied. Vanwege de ligging, direct aan één van de hoofdwegen, kan het plangebied passend worden ontsloten. Een woonbestemming is dan de meest logische en doelmatige bestemming.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 november 2017 tot en met 14 december 2017. Er is één zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan is nu gereed om behandeld te worden in de gemeenteraad.

Beoogd effect

Door het bestemmingsplan te wijzigen wordt de nieuwbouw van 11 woningen aan de Kievitsweg 107 mogelijk maakt.

Relatie met beleidskaders

Erfgoedbeleid Ridderkerk 2013

Wanneer nieuwe ontwikkelingen zich aandienen is het van belang dat waardevolle cultuurhistorische elementen zichtbaar worden in het landschap. Vanuit dat perspectief is het wenselijk dat de abri ter hoogte van Kievitsweg 107 verdwijnt om op deze wijze de Blaakwetering weer zichtbaar te maken. De Blaakwetering is een hoofdwaterring die cultuurhistorisch een belangrijke waarde vertegenwoordigt. In het bestemmingsplan wordt dit geborgd door middel van de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie op te leggen.

Argumenten

1.1 Woningbouw past goed in een bestaan woongebied.

De woningen voorzien in een actuele vraag naar woningen in de gemeente Ridderkerk. Dat wordt aangetoond door de Ladder Duurzame Verstedelijking te doorlopen. Deze duurzaamheidsladder gaat uit van een aantal stappen om te komen tot een zorgvuldige afweging van een stedelijk ontwikkeling.

Daarnaast blijkt uit de ontwikkeling van Het Zand dat de vraag naar grondgebonden woningen in deze woningbouwcategorie hoog is.

1.2 Een kwaliteitsverbetering voor de omgeving.

Momenteel wordt het voormalige horecapand van Jaap Van Der Graaf al 2 jaar niet meer gebruikt als horecagelegenheid. Het pand staat leeg. Een pand dat langdurig leeg staat is onwenselijk vanwege de te verwachten problemen in de directe omgeving. Daarnaast is de huidige bestemming 'Horecadoeleinden' geen logische bestemming in een woongebied.

1.3 Door de ontwikkeling van de woningbouwlocatie wordt een cultuurhistorisch element in het landschap weer zichtbaar.

De Blaakwetering is een cultuurhistorisch waardevol element dat wordt zichtbaar gemaakt. Als ontwikkelingen zich aandienen is dat één van de uitgangspunten die zijn geformuleerd in het Erfgoedbeleid van Ridderkerk.

2.1. Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld omdat de woningbouw nu niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Slikkerveer'.

Op de nu geldende bestemming 'Horecadoeleinden', dat voorziet in de vestiging van hotels, restaurants en dergelijke is woningbouw niet toegestaan.

2.2 Er is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is beantwoord in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.3 Het bouwplan is een particulier ruimtelijk initiatief met een eigen dynamiek.

Op dit moment wordt het bestemmingplan 'Woongebied Ridderkerk' voorbereid. Grotere ruimtelijke ontwikkelingen worden niet meegenomen in de actualisering van het bestemmingplan Woongebied. Daarom wordt voor deze ontwikkeling een aparte ruimtelijke procedure wordt gevoerd.

2.4 Voor deze ontwikkeling van de woningbouwlocatie is een hogere grenswaarde besluit nodig.

Dit maakt deel uit van de coördinatie-regeling. Tijdens de termijn van terinzagelegging is op het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geen zienswijze ingediend.

3.1 De kosten zijn al gedekt via een anterieure overkomst.

Hierdoor is het niet nodig om de kosten achteraf te verhalen via een exploitatieplan. Die hoeft dan ook niet vastgesteld te worden.

Overleg gevoerd met

Extern is overleg gevoerd met de initiatiefnemer, PDS Exploitatie B.V. uit Ridderkerk en zijn adviseur Adromi B.V. uit Hendrik Ido Ambacht.

Daarnaast heeft er in het kader van het wettelijk vooroverleg overleg plaatsgevonden met diverse instanties zoals de provincie, het Waterschap Hollandsche Delta, de DCMR en het Ministerie van Defensie omdat er een loze pijpleiding door het plangebied liep. Die leiding is inmiddels verwijderd.

De ontwikkelaar heeft op 26 januari 2017 inloop-avond gehouden op het gemeentehuis. Daarbij zijn direct omwonenden uitgenodigd. Vanuit de zijde van de gemeente was de wijkregisseur en de projectleider vertegenwoordigd om vragen te beantwoorden over het proces.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.



De ruimte is daarnaast in het glasconcentratiegebied beperkt. Eventuele vragen voor het gebruik van elders geteelde gewassen zullen per casus bekeken worden. In dat geval zal onderzocht moeten worden of het ruimtelijk is in te passen.

Uitvoering/vervolgstappen

Het streven is om het bestemmingsplan aan u aan te bieden aan de raadsvergadering van 22 februari 2018. Het genomen besluit ligt dan opnieuw gedurende een periode van 6 weken ter inzage. In deze periode kan tegen het besluit beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Dit kan alleen door iemand die belanghebbende is, een zienswijze heeft ingediend of kan aantonen dat hij / zij niet redelijkerwijs in staat was om eerder een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

Met de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

Juridische zaken

Er is gebruik gemaakt van de coördinatie-regeling. De omgevingsvergunning en het bestemmingsplan zijn met elkaar gecoördineerd. Hierdoor is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State.

Duurzaamheid

De woningen worden toekomstbestendig gebouwd, voorzien van onder andere zonnepanelen en een warmtepomp.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Als u besluit het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen, dan wordt dit bekend gemaakt met een publicatie in De Blauwkai, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan is dan zes weken te bekijken. Dit kan 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 het bestemmingsplan is vastgesteld. De regels hiervoor staan in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk van het besluit op de hoogte gebracht. In de brief staat ook hoe hij in beroep kan gaan tegen het besluit.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

1. Bestemmingsplan Kievitsweg 107 IND: NL.IMRO.0597.BPSLIK2017WONKIEVI-VG01
2. Raadsbesluit
3. Zienswijze van de heer Kooijman
4. Nota van Zienswijzen