

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Park Bolnes	Gemeenteraad Ridderkerk: 2 juli 2015	Agendapunt:
Commissie: Samen wonen d.d. 11 juni 2015		e-mailadres opsteller: M.Rienks@ridderkerk.nl
Portefeuillehouder: Smit, V.A.		Openbaar
BBVKenmerk: 171848		

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Park Bolnes

Geadviseerde beslissing raad

1. het bestemmingsplan Park Bolnes gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPBOLNParkFase2-VG01.
2. dat het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig is, omdat de kosten anderszins worden verhaald.

Inleiding

Op 10 december 2008 is er een vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van 54 woningen op de ontwikkellocatie Van Riebeekstraat (nu beter bekend als Park Bolnes). Inmiddels is de eerste fase (26 woningen) gebouwd en afgerond. De 2^e fase (28 woningen) is echter nooit voltooid. De ontwikkelaar zelf geeft aan dat dit komt omdat het voorgestelde programma uit 2008 niet aansluit bij de huidige markt. Hij heeft dan ook gevraagd om het plan te mogen aanpassen. Het college heeft hier op 15 juli 2014 mee ingestemd. Over dit besluit bent u ingelicht per raadsinformatiebrief.

Na het positieve besluit is in overleg met de ontwikkelaar het plan aangepast. In het vorige plan zaten 14 grondgebonden seniorenwoningen en een appartementengebouw met 14 appartementen (totaal 28 woningen). In het nieuwe plan voor de 2^e fase is het aantal woningen teruggebracht naar 23 grondgebonden eengezinswoningen.

Het nieuwe plan past voor een gedeelte (10 woningen) niet in het bestemmingsplan Bolnes. Om die reden moest het bestemmingsplan worden aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 februari 2015 tot en met 9 april 2015. Gelijktijdig heeft ook de ontwerpomgevingsvergunning R20140928 ter inzage gelegen. Hierbij is gebruik gemaakt van de coördinatievergunning. Tijdens deze periode is ook een informatieavond georganiseerd.

De ingediende reacties tijdens de informatieavond op het ontwerpbestemmingsplan en de vergunning zijn beantwoord in de nota zienswijzen (opgenomen in het bestemmingsplan). Een namens meerdere bewoners ingediende zienswijze, maar buiten de termijn ingediend, is ook daarin beantwoord.

Uit de ingebrachte reacties blijkt dat er nog vooral vragen zijn over de inrichting van het openbaar gebied. De huidige en nieuwe bewoners worden uitgenodigd om hierover mee te praten tijdens een apart te organiseren bijeenkomst.

De vergunning R20140928 zal na vaststelling van het bestemmingsplan afgegeven worden. Voor de 13 woningen die wel passen in het vigerende bestemmingsplan Bolnes heeft de aanvrager een aparte omgevingsvergunning aangevraagd. Deze vergunning is op 11 februari verleend en is onherroepelijk geworden. De verkoop van deze woningen is in volle gang. De ontwikkelaar zal na de zomer starten met de bouw.

Beoogd effect

1. Vaststelling Park Bolnes

Een nieuw bestemmingsplan voor het bouwproject Park Bolnes (2^e fase). Hierdoor wordt de bouw van 10 woningen planologisch mogelijk.

2. Ontwerpomgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

De vereiste omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

3. Duidelijke en kortere procedure

Relatie met beleidskaders

In de structuurvisie staat dat een belangrijk kernpunt is dat de wijk centraal staat. Wonen, werken, leren en voorzieningen zijn in elkaars nabijheid te vinden. Het karakter van de wijken en de woningvoorraad sluiten aan bij de woonwensen van de huidige en toekomstige Ridderkerker;

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van 10 woningen mogelijk.

De 10 woningen passen nu niet in het vigerende bestemmingsplan Bolnes. Door aanpassing van het bestemmingsplan kunnen alle 23 woningen van fase 2 gebouwd worden. De overige 13 woningen zijn vergund. De vergunning is onherroepelijk geworden.

De definitieve inrichting van de binnenplaats en de openbare ruimte moet nog bepaald worden. Voorstel is om dit te doen in overleg met de huidige omwonenden en nieuwe bewoners. Hiervoor wordt voor de zomer een bijeenkomst georganiseerd. Dit is ook opgenomen in de nota zienswijzen. Dit kan, omdat in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied is opgenomen. Dit biedt de benodigde flexibiliteit in de toekomst voor de inrichting.

1.2 Het bouwplan past binnen het nieuwe bestemmingsplan

Voor de bouw van de 10 woningen is 19 december 2014 een omgevingsvergunning gevraagd. Voor deze aanvraag is door de verantwoordelijke afdeling een ontwerpomgevingsvergunning gemaakt. De bevoegdheid hiervoor is gemandateerd.

1.3 De gemeenteraad heeft de "Coördinatieverordening gemeente Ridderkerk 2012" vastgesteld op 26 april 2012. Hierdoor kunnen verschillende procedures gestroomlijnd en gecombineerd worden.

Dit betekent dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan de ontwerpomgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ter inzage heeft gelegen ligt. De twee normaal gesproken verschillende procedures worden hierdoor gecombineerd tot één procedure. De combinatie van deze procedures levert tijdswinst op. Ook is er maar één beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Uiteindelijk stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Het college heeft de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen gemandateerd. De vergunning wordt afgegeven na vaststelling van het bestemmingsplan.

1.5 Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn verschillende reacties gegeven tijdens de inloopavond. Ook is er één zienswijze buiten de termijn ingediend.

De beantwoording van de ingebrachte punten op de inloopavond en de buiten de termijn ingediende zienswijze is opgenomen in de nota zienswijzen. De ingebrachte reacties of zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De plangrens is ambtelijk aangepast. Aanleiding was de wens om het watertje ten noorden van het plangebied ruimer te bestemmen. Dit water is ook niet noodzakelijk voor de wateropgave. Door deze ruimere bestemming kan het openbaar gebied efficiënter ingericht worden.

Overleg gevoerd met

Over het bestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is overleg gevoerd met de afdelingen Vergunningen, Advies Ruimte, Programmeren, adviesbureau Rho en de aanvrager en / of zijn gemachtigde.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Uitvoering/vervolgstappen

Nu het ontwerpbestemmingsplan gecoördineerd ter inzage heeft gelegen kan een besluit genomen worden over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling ligt het ontwerpbestemmingsplan en de verleende vergunning opnieuw gedurende een periode van 6 weken

gecoördineerd ter inzage. In deze periode kan tegen het besluit beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

Ten behoeve van de ontwikkeling van de laatste fase van Park Bolnes is een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie wordt door de gemeenteraad vastgesteld voordat of gelijktijdig met het moment dat bestemmingsplan Park Bolnes wordt vastgesteld. Uit de grondexploitatie Park Bolnes blijkt dat deze minimaal sluitend kan worden afgerond, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Park Bolnes gewaarborgd is.

Er wordt een koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar die het plan realiseert. De gemeente maakt het perceel bouw-, en woonrijp. De kosten van deze werkzaamheden worden met de grondopbrengst gedekt.

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, respectievelijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, respectievelijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Gezien het feit dat de gemeente grond verkoopt aan de ontwikkelaar is hiermee het verhaal van kosten anderszins verzekerd, en voldoet de gemeente aan haar wettelijke verplichting.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Degenen die op het ontwerpbestemmingsplan of ontwerpomgevingsvergunning een zienswijze hebben ingediend ontvangen een brief. In deze brief geven wij antwoord op hun zienswijze.

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad sturen wij een e-mail naar de verschillende overlegpartners die bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Daarin laten wij weten dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt. Dat moet volgens artikel 3.8 van de Wro. Met behulp van een publicatie in De Combinatie, de Staatscourant en op de gemeentelijke website wordt, na vaststelling door de gemeenteraad, aangegeven dat het bestemmingsplan is vastgesteld en de vergunning is verleend. Wij sturen een kopie van de publicatie naar het wijkoverleg.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

- Bestemmingsplan (ter vaststelling), inclusief nota zienswijzen
- Raadsbesluit
- Reacties inloopavond
- Ingediende zienswijze