

## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp:</b> Vaststelling bestemmingsplan Waalweg 7	<b>Gemeenteraad Ridderkerk:</b> 15 oktober 2015	<b>Agendapunt:</b>
<b>Commissie:</b> Samen wonen d.d. 1 oktober 2015		<b>e-mailadres opsteller:</b> K.Koene@bar-organisatie.nl
<b>Portefeuillehouder:</b> Smit, V.A.		Openbaar
<b>BBVKenmerk:</b> 992078		

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Waalweg 7

### Geadviseerde beslissing raad

1. het bestemmingsplan "Waalweg 7" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPRIJS2014Waalweg7-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

De aanvrager is eigenaar van een groot bedrijfsperceel aan Waalweg 7. Deze was in 2013 in verval geraakt. Een bedrijfsmatige invulling was niet meer mogelijk omdat het perceel en de oriëntatie ervan ongunstig zijn ten opzichte van de woningen in het bestaande woonlint. Het college heeft in een collegebesluit in mei 2014 aan de hand van een principeplan besloten om een postzegelbestemmingsplan op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan maakt het toevoegen van een woning mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 mei 2015 tot en met 9 juli 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzagelegging zijn geen zienswijzen bekend gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu behandeld worden in de gemeenteraad ter vaststelling.

### Beoogd effect

#### 1. Bestemmingsplan Waalweg 7

Een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Waalweg 7 maakt het gebruiken en toevoegen van een woning planologisch mogelijk.

### Relatie met beleidskaders

Een algemeen punt uit de gemeentelijke structuurvisie Ridderkerk is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Op de plek van de bestaande vervallen bedrijfslocatie wordt een reguliere burgerwoning mogelijk gemaakt. Hieraan worden in het bestemmingsplan ruimtelijke eisen verbonden waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

### Argumenten

#### *1.1 Het in procedure brengen van het bestemmingsplan is een vervolg op eerdere besluitvorming.*

Op 6 juni 2013 heeft het college besloten om mee te werken aan het aanpassen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Op 15 juli 2014 heeft het college besloten om mee te werken aan het voorgestelde bouwplan voor het bouwen van een nieuwe woning. Door het in procedure brengen van het bestemmingsplan wordt een extra woning ruimtelijk en juridisch mogelijk gemaakt.

#### *1.2 Met instemming van het huidige voorstel wordt er een kwaliteitsimpuls aan het bestaande gebied gegeven.*

In 2014 is een principeverzoek ingediend waarbij een stedenbouwkundig onderzoek heeft plaatsgevonden. Het bestaande kavel ligt aan de entree van de Waalweg direct in het zicht van passanten en bestemmingsverkeer. Direct naast het kavel wordt in de toekomst de hoofdentree van het Waalbos gerealiseerd. Door de bijzondere kavelindeling ontstaat een afwijkend straatbeeld. De nieuwe woning ligt verder terug op het kavel. Daarnaast heeft de architect door

toepassing van materiaalgebruik en een verhoogd maaiveld ervoor gezorgd dat de woning niet erg opvalt.

Met name dit afwijkende straatbeeld is een kwaliteitsimpuls. Er ontstaat harmonie met het achterliggende Waalbos met openheid en kwaliteitsverbetering van het gehele gebied tot gevolg.

*1.3 Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen (29 mei 2015 tot en met 9 juli 2015) zijn geen zienswijzen ingediend.*

### **Overleg gevoerd met**

Intern:

Collega's van Advies Ruimte, Afdeling Projecten inzake anterieure overeenkomst.

Extern:

stedenbouwkundig adviesbureau Rho Adviseurs, en de opdrachtgever.

### **Kanttekeningen**

1: molenbiotoop; In het ontwerp van de woning is rekening gehouden met de molenbiotoop.

Deze zone omschrijft nadere eisen aan bebouwing en beplanting. Dit om belangrijke zichtlijnen en vrije windvang voor de molen te garanderen. Hiermee is het plan niet in strijd.

2: onderzoeken; voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken gedaan. Uit het uitgevoerde bodem- en asbestonderzoek blijkt dat de locatie vervuild is. Na de voltooide saneringen is de grond schoon opgeleverd. Er is op dit moment dus geen sprake van vervuiling op de betreffende locatie. Met de bouw van de woning kan worden begonnen nadat het bestemmingsplan, en de nog aan te vragen vergunning onherroepelijk is.

### **Uitvoering/vervolgstappen**

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

Het 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.

### **Evaluatie/monitoring**

Niet van toepassing

### **Financiën**

De kosten rond de procedure en de uitvoering van het plan komen geheel ten laste van de aanvrager. De anterieure overeenkomst is door de gemeente en de aanvrager ondertekent. Het overeengekomen bedrag is overgemaakt aan de gemeente. Door middel van deze ondertekende anterieure overeenkomst is dekking van de kosten verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is in dit geval niet benodigd. Eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte komen voor rekening van de aanvrager. Voor de gemeente zijn er geen extra kosten voor dit project.

### **Juridische zaken**

Niet van toepassing

### **Duurzaamheid**

De oude bedrijfsbebouwing wordt vervangen voor een reguliere burgerwoning. Daarmee wordt een duurzame nieuwe bestemming gegeven aan de vervallen locatie in het bestaande woonlint.

### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

Als de gemeenteraad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan wordt dit bekend gemaakt met een publicatie in De Combinatie, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het 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 het bestemmingsplan is vastgesteld. De regels hiervoor staan in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

**Bijlagen/ter inzage liggende stukken**

- 1 Bestemmingsplan Waalweg 7
- 2 Concept Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema