



## Raadsvoorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Vaststelling bestemmingsplan 'Anjerstraat / Bloemenstraat'	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 26 maart 2019	<b>Zaaknummer</b> 15113
<b>Portefeuillehouder</b> C.A. Oosterwijk	<b>Commissie Samen wonen</b> 9 mei 2019	<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> bart.verhoeven@bar-organisatie.nl	<b>Gemeenteraad</b> 23 mei 2019	

## Geadviseerd besluit

---

1. Het bestemmingsplan 'Anjerstraat / Bloemenstraat' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPOOST2018AnjeBloe-VG01.

---

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

De vraag naar zorg neemt toe binnen onze gemeente. Om aan die zorgvraag te kunnen blijven voldoen zijn woonzorgcomplexen nodig. Het planvoornemen is om op de hoek van de Anjerstraat en Bloemenstraat een kleinschalig woonzorgcomplex voor dementerende ouderen te realiseren. De rest van het plangebied blijft in gebruik als park, dat we deels opnieuw inrichten. De gemeenteraad is op 23 mei 2018 via een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 december 2018 tot en met 17 januari 2019 ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediende. Die zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota zienswijzen. Eén zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijgevoegd gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan moet de gewenste ontwikkeling juridisch / planologisch mogelijk te maken.

### Beoogd effect

Mogelijk maken van de bouw van een woonzorgcomplex aan de Anjerstraat / Bloemenstraat.

### Relatie met beleidskaders

Het plan is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Omgevingsvisie. In het projectenoverzicht is het project opgenomen, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het Integraal Accommodatie Plan (IAP).

### Argumenten

#### *1.1 Participatie met omwonenden heeft plaatsgevonden*

De participatie heeft bijgedragen aan een meer gedragen plan. Omwonenden hebben kunnen meedenken over de uitstraling van het nieuwe gebouw. Hierbij hebben zij een keuze kunnen maken tussen twee ontwerpen. Daarnaast is er ook een informatieavond geweest met direct belanghebbenden over het nieuwe plan en heeft een sessie plaatsgevonden over de inrichting van het park. Tijdens die sessie zijn onder andere aspecten als privacy besproken. Er komt nog een vervolgsessie.

#### *1.2 Het IAP maakt de ontwikkeling mogelijk.*

In het IAP is opgenomen dat ter plaatse een ontwikkeling mogelijk is. Om tot ontwikkeling over te gaan was een gebiedsvisie wenselijk. Die visie is opgesteld in de vorm van een studie naar de ontwikkelingsmogelijkheden (bijlage 2). De voorheen aanwezige gebouwen aan de Anjerstraat 4 – 6 zijn inmiddels al gesloopt. Het IAP wordt op dit moment geactualiseerd, maar voor de locatie Anjerstraat 4 – 6 is geen wijziging van het IAP voorzien.

#### *1.3 Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen.*

De bouw van het woonzorgcomplex past niet binnen de geldende bestemmingsplanmogelijkheden. Het betreft een gedetailleerd plan. Er is een maatschappelijke bestemming opgenomen, waar specifiek ook een woonzorgcomplex is toegestaan. Daarnaast is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het gebouw mag komen, met een maximale goothoogte van 6,5 meter. Tevens zijn de toekomstige parkeerplaatsen aangeduid, net als de ligging van het speelterrein. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tegen dit bestemmingsplan kon men een zienswijze indienen.

#### *1.4 Een grondexploitatieopzet is opgesteld.*

Met het opstellen van de exploitatieopzet wordt inzichtelijk gemaakt welke kosten en opbrengsten zijn begroot voor de grondexploitatie 'Anjerstraat / Bloemenstraat'. De grondexploitatie beperkt zich zodoende tot kosten en opbrengsten met betrekking tot de gronden. De gemeente heeft niets te maken met de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling en realisatie van het gebouw van het woonzorgcomplex. Het vaststellen van de grondexploitatie door de gemeenteraad is voorzien in juli

2019. Ook is er al een gronduitgifteovereenkomst getekend door het college van burgemeester en wethouders en de initiatiefnemer. De kosten die in 2018 zijn gemaakt, zijn aan te merken als voorbereidingskosten voor de grondexploitatie. Op het moment dat de grondexploitatie wordt vastgesteld kunnen de voorbereidingskosten worden overgeboekt naar de exploitatie, en komen ze ten laste van de grondexploitatie. De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd.

### **Overleg gevoerd met**

Extern: initiatiefnemer, stedenbouwkundig bureau.

### **Kanttekeningen**

*1.1 Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.*

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van het woonzorgcomplex hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Aan het gemeentelijk beleid wordt wel voldaan. Voor het plan moeten we daarom een besluit hogere grenswaarden nemen. Het besluit hogere grenswaarde is als bijlage toegevoegd.

*2.1 Er zijn opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan gemaakt.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijze van BOOR heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De overige zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Alle zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen (bijlagen).

### **Uitvoering/vervolgstappen**

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, legt het college het vastgestelde bestemmingsplan voor 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**

In de grondexploitatie zijn afspraken gemaakt over de kosten. Hierin zijn onder andere de te verhalen plankosten en de kosten voor ambtelijke inzet opgenomen. Het vaststellen van de grondexploitatie door de gemeenteraad is voorzien in juli 2019. Ook is er al een gronduitgifteovereenkomst getekend door het college van burgemeester en wethouders en de initiatiefnemer. De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd.

### **Juridische zaken**

Met het bestemmingsplan ontstaat een directe bouwtitel voor het woonzorgcomplex.

### **Duurzaamheid**

De initiatiefnemer spant zich in om het bouwplan op een zo duurzaam mogelijke wijze te realiseren. Ook bouwt de initiatiefnemer gasloos.

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

Als de gemeenteraad besluit het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen, dan wordt dit bekend gemaakt met een publicatie in de Blauwkai, de Staatscourant en de gemeentewebsite. Het vastgestelde bestemmingsplan is dan zes weken te bekijken via internet en op het gemeentehuis. Daarnaast sturen wij een e-mail naar instanties die bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Daarin laten wij weten dat het bestemmingplan is vastgesteld. De regels hiervoor staan in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

## **Bijlagen**

---

1. Vast te stellen bestemmingsplan Anjerstraat - Bloemenstraat
2. Besluit hogere geluidgrenswaarden
3. Nota zienswijzen BP Bloemenstraat - Anjerstraat

## CONCEPT BESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Vaststelling bestemmingsplan 'Anjerstraat / Bloemenstraat'	<b>Gemeenteraad:</b> 23 mei 2019	<b>Zaaknummer:</b> 15113
	Commissie Samen wonen 9 mei 2019	

De raad van de gemeente Ridderkerk,  
gelezen het voorstel van College van burgemeester en wethouders op 26 maart 2019,  
gelet op  
Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

overwegende, dat

- met ingang van 7 december 2018 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan 'Anjerstraat / Bloemenstraat' met bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren kon brengen;
- daarvan kennis is gegeven door publicatie in de Nederlandse Staatscourant en De Blauwkai en door plaatsing op de gemeentelijke website;
- op het ontwerpbestemmingsplan, zoals deze ter inzage heeft gelegen, vijf zienswijzen zijn ingediend;
- één zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

## BESLUIT:

---

1. Het bestemmingsplan 'Anjerstraat / Bloemenstraat' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPOOST2018AnjeBloe-VG01.

---