



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Woningbouw hoek Rijksstraatweg/ Lagendijk	College van burgemeester en wethouders 30 maart 2021	Zaaknummer 271633
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie samen wonen 20 mei 2021	Openbaar
E-mailadres opsteller: m.rienks@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 3 juni 2021	

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Woningbouw hoek Rijksstraatweg/ Lagendijk' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BP2018RSWLAGENDIJK-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

3. Vast te stellen dat, gezien de vormvrije m.e.r.-beoordeling, geen omvangrijke negatieve milieueffecten aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

4. De motie 2009-139 als afgedaan te beschouwen.

Raadsvoorstel

Inleiding

De gemeente werkt al langere tijd aan een plan voor woningen op de hoek Rijksstraatweg/ Lagendijk. Oorspronkelijk was door de initiatiefnemer medewerking gevraagd voor de bouw van 15 woningen. In dit plan wordt naast de 15 woningen ook de bouw van een woning van een particulier, die grond heeft aan de Lagendijk, meegenomen. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied maakt de gewenste ontwikkeling op deze locatie niet mogelijk. Een nieuw bestemmingsplan is daarom opgesteld om de ontwikkeling juridisch/ planologisch mogelijk te maken.

Vanwege milieuaspecten heeft de planvorming vertraging opgelopen (zie ook argumenten). Het plan is daarop aangepast. De ontwikkelaar heeft één woning uit het plan gehaald om het plan mogelijk te maken.

Het plan is als voorontwerp ter inzage gelegd van 6 december 2018 tot en met 16 januari 2019. Op het voorontwerp zijn zes inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord. Op enkele punten is het plan aangepast.

Daarna is het plan als ontwerp ter inzage gelegd van 5 juni 2020 tot en met 16 juli 2020. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord en samengevat in de nota Zienswijzen. Het plan is op enkele punten aangepast vanwege de ingediende zienswijzen. Twee van de zienswijzen zijn nadien ingetrokken omdat er overeenstemming is bereikt tussen de initiatiefnemer en het naburige glastuinbouwbedrijf.

Beoogd effect

De bouw van 14 projectwoningen en 1 particuliere woning mogelijk te maken.

Relatie met beleidskaders

Omgevingsvisie: In de omgevingsvisie Ridderkerk is het plan opgenomen als particulier initiatief in het projectenoverzicht van het uitvoeringsprogramma.

Argumenten

1.1 Het bouwplan voorziet in 14 grondgebonden projectwoningen.

Het betreft woningen met één laag en een kap, in de stijl van boerderijen (hoofdwoning, met daarachter een schuur). Dit zijn woningen die passen binnen de structuur van het lint aan de Rijksstraatweg, mede door de stijl en vormgeving. Het ontwerp is gebaseerd op de handreiking "Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit - Een handreiking voor de ruimte voor ruimteregeling in Oost-IJsselmonde". Het betreft hier weliswaar geen ruimte voor ruimte regeling, maar de systematiek is vergelijkbaar omdat de woningen in het buitengebied worden opgericht.

De woningen worden in het lint geplaatst. Het zijn, met uitzondering van de vrijstaande woning, grondgebonden woningen in het goedkopere segment. De richtprijs varieert van € 290.000 (rijtjeswoningen) tot € 450.000 (vrijstaande woning) vrij op naam. Naar deze type woningen voor gezinnen is vraag in Rijsoord. De verwachting is dat door de bouw van dit type woning er doorstroom op gang komt, waardoor er ook ruimte vrij komt voor starters.

1.2 Naast de 14 projectwoningen wordt ook een particuliere woning opgenomen in het project aan de Lagendijk.

In het project wordt ook één woning mogelijk gemaakt aan de Lagendijk tussen 180 en 182. De eigenaar van de grond heeft hier ten tijde van het bestemmingsplan Buitengebied medewerking voor gevraagd. Bij de beantwoording van zijn zienswijze is toegezegd de mogelijkheid voor deze woning te onderzoeken bij dit project.

De woning past goed in het bestaande lint van de Lagendijk. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat de woning wordt vormgegeven volgens de principes die passen bij een dijkwoning. Deze principes

staan op de website mooijsselmonde.nl. Hierop staan – zowel voor verschillende functies (bijvoorbeeld wonen, bedrijven etc.) als voor de inpassing daarvan in de verschillende landschappen – alle richtlijnen, inspirerende voorbeelden en spelregels voor het ontwikkelen van plannen in het buitengebied van IJsselmonde. Specifiek voor deze woning is de folder "Dijkenlandschap" van belang.

1.3 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen binnengekomen. Het plan is naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Twee zienswijzen zijn nadien ingetrokken.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota Zienswijzen (bijlage van het bestemmingsplan). De zienswijzen onder 1 en 2 zijn inmiddels ingetrokken. Aanleiding daarvoor is het sluiten van een overeenkomst met het naburige glastuinbouwbedrijf (zie ook argument 1.4).

In één van de ingetrokken zienswijze is gevraagd om het water en de speelvoorziening specifiek te bestemmen in het plangebied zodat deze vastligt. Aan deze wens is gehoor gegeven. Hierdoor wordt het bestemmingsplan wel gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Het naburige glastuinbouwbedrijf heeft met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten.

In deze overeenkomst is vastgelegd hoe om wordt gegaan met de gewenste bedrijfsuitbreiding, en de extra kosten die gemaakt moeten worden om te voldoen aan de Wet Geluidhinder als gevolg van de woningbouw. Door deze overeenkomst is de financiële uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd, en wordt het bedrijf niet onevenredig benadeeld.

2.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en de particuliere grondbezitter al verzekerd.

Er hoeft daarom geen exploitatieplan opgesteld en vastgesteld te worden.

3.1 Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is.

In dat kader wordt afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een "vormvrije" mer-beoordeling. In paragraaf 4.2 is verantwoord dat voor dit bestemmingsplan geen MER nodig is.

4.1 Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan motie 2009 - 139 als afgedaan beschouwd worden.

In de motie werd opgeroepen om te komen tot een plan met daarin woningen voor senioren of starterswoningen. De behoefte vanuit de woningmarkt is inmiddels anders dan in 2009. Het toevoegen van vooral betaalbare woningen komt tegemoet aan de huidige behoefte van de woningmarkt.

Overleg gevoerd met

Stedenbouwkundig bureau, DCMR, initiatiefnemers, eigenaar glastuinbouwbedrijf, eigenaar kavel Legendijk.

Kanttekeningen

1.1 Er moet ook een besluit hogere geluidgrenswaarden genomen worden voor het aspect wegverkeergeluid.

Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is het geluid van wegverkeer. Voor wegverkeergeluid worden geluidnormen overschreden. Zodoende wordt een (ontwerp)besluit hogere geluidgrenswaarden genomen.

In het vervoltraject moet in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning worden aangetoond dat wordt voldaan aan de binnenwaarden in het Bouwbesluit. Dit geldt voor wegverkeerslawaaï. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt al dat extra geluidsisolerende maatregelen benodigd zijn. Deze extra isolatiemaatregelen voorkomen ook geluidsoverlast van het bedrijf. Het vervolgonderzoek naar de binnenwaarden kan echter in een later stadium worden uitgevoerd en staat het in procedure brengen van het bestemmingsplan niet in de weg.

Uitvoering/vervolgstappen

Het college stelt aan uw raad voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wanneer de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Alleen personen die een zienswijze hebben ingediend, of bezwaar maken op de wijzigingen, kunnen beroep aantekenen.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

In de anterieure overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over de kosten. Hierin zijn onder andere de te verhalen plankosten en de kosten voor ambtelijke inzet opgenomen.

Juridische zaken

Met het bestemmingsplan ontstaat een directe bouwtitel voor de vijftien woningen.

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen beroep indienen. Alle belanghebbenden kunnen beroep indienen tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Ook belanghebbenden die een zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder hebben ingediend, kunnen beroep aantekenen. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

Duurzaamheid

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het aspect 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

Indien uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, maakt de gemeente de terinzagelegging van het plan bekend op de gebruikelijke wijze via de Staatscourant, de Blauwkai en op de gemeentelijke website. De indieners van een zienswijze stellen wij ook op de hoogte per brief.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

-
1. motie 139-2009 ChristenUnie bouw Lagendijk-Rijksstraatweg aangenomen
 2. Ingetrokken zienswijze 1 ARAG namens Bewoner Rijksstraatweg geanonimiseerd

3. Ingetrokken zienswijze 2 Achmea Rechtsbijstand namens Firma FA van der Pol geanonimiseerd
4. Zienswijze 3 Bewoner Lagendijk indiener 1 geanonimiseerd
5. Zienswijze 4 Bewoner Lagendijk indiener 2 geanonimiseerd
6. Bestemmingsplan Woningbouw Hoek Rijksstraatweg / Lagendijk ter vaststelling
7. Verbeelding bestemmingsplan Woningbouw Hoek Rijksstraatweg-Lagendijk.pdf
8. Nota zienswijzen bestemmingsplan woningbouw hoek Rijksstraatweg-Lagendijk

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Woningbouw hoek Rijksstraatweg/ Lagendijk	Gemeenteraad: 3 juni 2021	Zaaknummer: 271633
	Commissie samen wonen 20 mei 2021	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 16 maart 2021,
gezien het advies van Commissie Samen wonen op 20 mei 2021
overwegende, dat

- het bestemmingsplan de bouw van 14 projectwoningen en één particuliere woning mogelijk maakt
- in het kader van de Wet geluidhinder hogere waarden zijn vastgesteld;
- met ingang van 5 juni 2020 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw hoek Rijksstraatweg/ Lagendijk' en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder met bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- iedereen gedurende deze periode een zienswijze kon indienen;
- daarvan kennis is gegeven door publicatie in de Nederlandse Staatscourant, De Blauwkai en door plaatsing op de gemeentelijke website;
- op het ontwerpbestemmingsplan, zoals deze ter inzage heeft gelegen, 4 zienswijzen zijn ingediend;
- deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen dat onderdeel is van het bestemmingsplan;
- zienswijze 1 en zienswijze 2 na het sluiten van de termijn zijn ingetrokken;
- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Woningbouw hoek Rijksstraatweg/ Lagendijk' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BP2018RSWLAGENDIJK-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

3. Vast te stellen dat, gezien de vormvrije m.e.r.-beoordeling, geen omvangrijke negatieve milieueffecten aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

4. De motie 2009-139 als afgedaan te beschouwen.
