



Startnotitie Bestemmingsplan Woongebied

Versie 1.0 Datum 22 maart 2016

Openbaar

wat willen we bereiken?
(doel)

Een actueel ruimtelijk kader met vergelijkbare regels voor diverse woonwijken in Ridderkerk, dat zoveel als mogelijk aansluit bij de nieuwe Omgevingswet. De omzetting van een bestemmingsplan naar een omgevingsplan kan dan makkelijker plaatsvinden. Door nu al een efficiëntieslag te maken verminderen we het aantal bestemmingsplannen tot een logische gebiedsindeling.

wat gaan we daarvoor doen?
(resultaat)

We gaan een nieuw bestemmingsplan opstellen voor een groot deel van het woongebied van Ridderkerk. De plangrens is vanuit een logische gebiedsindeling tot stand gekomen. De volgende plannen vallen binnen het nieuwe bestemmingplan.

- bestemmingsplan Ridderkerk-West;
- bestemmingsplan Slikkerveer;
- beheersverordening Ridderkerk-Zuid;
- beheersverordening Woude;
- diverse projectbestemmingsplannen, wijzigingsplannen en verleende ontheffingen.

Daarbij is de bestaande situatie ons vertrekpunt.

Vanuit een logische een aangesloten gebiedsindeling zijn het bestemmingsplan Bolnes en beheersverordening Rijsoord niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen wordt niet opgenomen in het nieuwe bestemmingplan omdat daar een grote ontwikkeling plaatsvindt en de regels nog actueel zijn.

waarom is het nodig? (probleem)

- Er is een behoefte aan vergelijkbare regels. Nu gelden er in verschillende wijken veel verschillende toetsingsregels. Door gebruik te maken van eenduidige regels (in één bestemmingplan) worden bouwmogelijkheden in een woongebied op elkaar afgestemd. Hierdoor wordt in vergelijkbare situaties meer rechtsgelijkheid gecreëerd.

waarom moet het juist nu?
(aanleiding)

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn wij verplicht bestemmingsplannen iedere tien jaar te actualiseren. De bestemmingplannen Ridderkerk-West en Slikkerveer zijn aan vernieuwing toe.

waar moeten we op letten? (risico's en neveneffecten)

Aandachtspunten

- Identiteit van de wijken
De wijken in Ridderkerk kenmerken zich door hun eigen karakter. De kwaliteiten worden, voor zover mogelijk, in het bestemmingsplan opgenomen.
- Cultuurhistorie
In ieder nieuw bestemmingsplan is het verplicht een cultuurhistorische analyse op te nemen. Het doel hiervan is dat aandacht voor cultuurhistorische waarden in het planproces naar voren worden gehaald.
- Toekomstvisie

Hieruit kunnen wensen voortkomen die nu nog niet in beeld zijn.

wat hoort niet bij dit project?
(afbakening)

Het bestemmingplan biedt flexibiliteit maar staat geen grote ontwikkelingen toe.

De ontwikkelingen die buiten dit bestemmingsplan vallen zijn in ieder geval:

1. het herstructureringsplan van Woonvisie voor de Rembrandtweg en omgeving. Hiervoor wordt een apart (project)bestemmingsplan opgesteld.
2. het herstructureringsplan van Woonvisie voor woongebied Centrum. Voor de volgende fasen zal ook een projectbestemmingsplan worden gemaakt.
3. De herontwikkeling van het gebied rondom de voormalige gemeentewerf aan de P.C. Hooftstraat. Voor dat gebied wordt op dit moment gewerkt aan een ontwikkelingsvisie.

Het plangebied van bestemmingsplan Woongebied is weergegeven op de bij deze startnotitie behorende bijlage 1. Daarop staan ook de ontwikkelgebieden die buiten het plangebied vallen.

planning

1. Vaststellen startnotitie door de gemeenteraad – tweede kwartaal 2016;
2. Inventarisatiefase - tweede en derde kwartaal 2016
In deze fase inventariseren wij zowel de feitelijke situatie buiten als de planologische ruimte in de nu geldende bestemmingsplannen of beheersverordeningen.
3. Voorontwerpfase - vierde kwartaal 2016
Op basis van de inventarisatie stellen wij een voorontwerpbestemmingsplan op. Iedereen krijgt gelegenheid op het plan te reageren.
4. Ontwerpfase - tweede kwartaal 2017
De ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties worden verwerkt in het ontwerpplan.
5. Vaststellen bestemmingsplan door de gemeenteraad - vierde kwartaal 2017
6. Inwerkingtreding - eerste kwartaal 2018
Indien geen beroep ingediend wordt treedt het plan daags na beroepstermijn inwerking.

wie doet er mee?
(participatie)

Bij het bestemmingsplan wisselt het niveau van participatie per stap in het proces:

- Bij de startnotitie bestemmingsplan Woongebied is het niveau van participatie 'informereren'. Wij informeren de verschillende wijkoverleggen en andere partners in de wijk over de data van behandeling in de commissie en gemeenteraad.
- Bij het voorontwerpbestemmingsplan Woongebied is het niveau van participatie 'raadplegen'. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt openbaar ter inzage. Iedereen krijgt op dat moment gelegenheid om te laten weten wat zij van het voorontwerpbestemmingsplan vindt. Dit kan leiden tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
- Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Woongebied start de formele wettelijke procedure. Iedereen krijgt daarmee de kans op het ontwerpbestemmingsplan te reageren. De verschillende wijkoverleggen en andere partners in de wijk informeren wij over de data van terinzagelegging.

communicatie

Na vaststelling van de startnotitie wordt door burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat zij starten met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan. De bekendmaking vindt plaats in de Blauwkai, de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Op het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage liggen, zal dit ook in de Blauwkai, de gemeentelijke website en in de Staatscourant kenbaar worden gemaakt.

evaluatie

Niet van toepassing

wat hebben we voor het project nodig?
(randvoorwaarden)

Capaciteit van diverse ambtenaren die bij het project worden betrokken. Denk aan:

- Adviseur Ruimtelijke Ordening en Erfgoed (afdeling Advies Ruimte);
- Wijkregisseur (afdeling Bestuursondersteuning);
- Vergunningverleners (afdeling Vergunningen);
- GIS-specialist (afdeling Informatiemanagement).

heeft het project draagvlak?
(haalbaarheid)

Het opstellen van een bestemmingsplan Woongebied heeft draagvlak. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2018 inwerking. Gelet daarop is het wenselijk om grootschalige bestemmingsplannen per gebiedstypologie op te stellen. Door een bestemmingsplan Woongebied te maken sorteren we hierop voor.

Afdeling: Advies Ruimte

Ambtenaar: A.J. Fenger

Datum: 22 maart 2016

Opdrachtgever:
(beslissers):