



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan herstructurering woningen Rijsoord	Commissie: Samen wonen 11 mei 2017	BBVnr: 1201186
Portefeuillehouder: Smit, V.A.	Gemeenteraad: 18 mei 2017	Raadsvoorstelnr.: 1203581
e-mailadres opsteller: m.rienks@bar-organisatie.nl		Openbaar

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan herstructurering woningen Rijsoord

Geadviseerde beslissing raad

- 1 Het bestemmingsplan Herstructurering Woningen Rijsoord ongewijzigd vast te stellen conform bijgaand concepraadsbesluit;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 10 juli 2014 heeft uw raad ingestemd met de startnotitie "*Herstructurering woningen Rijsoord*". Hierin heeft de gemeente samen met Woonvisie de kaders aangegeven voor de sloop / nieuwbouw van 46 verouderde woningen in Rijsoord. Het gaat globaal om het gebied tussen de Ds. Sleswijk Visserstraat en de Gerard Alewijnszstraat.

Het plan is in de tussentijd uitgewerkt. Mede door het intensieve overleg tussen Woonvisie en de huurders / klankbordgroep heeft het project een langere doorlooptijd gekend dan was voorzien in de Startnotitie. Inmiddels is er overeenstemming bereikt tussen de huurders en Woonvisie en is er een sociaal plan getekend.

In het uitgewerkte plan worden de 46 bestaande woningen gesloopt, waarna er 47 nieuwe woningen zullen worden teruggebouwd. Het programma zal bestaan uit een combinatie van 16 grondgebonden woningen voor gezinnen en 31 appartementen voor senioren of starters. Hiervan zijn 39 woningen bedoeld voor de sociale verhuur en 8 grondgebonden eengezinswoningen voor de vrije sector verhuur.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 16 september tot en met 27 oktober 2016 ter inzage gelegen. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn vier inspraakreacties binnen gekomen. Deze reacties zijn van een antwoord voorzien.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 januari tot en met 9 maart 2017 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn van een antwoord voorzien

Beoogd effect

Het doel van de herstructurering is het vervangen van de kwalitatief slechte en krappe beneden- en bovenwoningen door kwalitatief goede woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd. Het bouwplan past niet in de beheersverordening Rijsoord. Om het bouwplan mogelijk te maken is een aanpassing nodig van de beheersverordening.

Het bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling juridisch / planologisch mogelijk.

Relatie met beleidskaders:

- Startnotitie Herstructurering Woningen Rijsord - vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juli 2014
- Woningbouwstrategie
- Werkboek Woningbouwstrategie

Argumenten

1.1 Er zijn drie zienswijzen ingediend op het plan. De zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien. Dit is opgenomen in hoofdstuk 5 – maatschappelijke uitvoerbaarheid – van het bestemmingsplan.

Er is een gezamenlijke zienswijze ingediend door de bewoners van de Pruiwendijk 9 tot en met 17. Deze zienswijze is echter identiek aan de eerder gegeven inspraakreactie.

De bewoners van de Pruiwendijk 9 en 11 hebben daarnaast apart een zienswijze ingediend via hun rechtsbijstandsverzekering.

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan te wijzigen.

1.2 Woonvisie voert nog overleg met de bewoners die een zienswijze hebben ingediend over de groene afscheiding tussen hun woningen en het appartementencomplex.

Doel van het overleg is om alsnog overeenstemming te bereiken over de wijze en vorm waarop de groene afscheiding wordt vormgegeven. Woonvisie streeft ernaar om dit overleg af te ronden voor de behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Samen Wonen op 11 mei 2017.

De betreffende bewoners hebben echter wel voor de zekerheid een zienswijze ingediend om te voorkomen dat ze geen beroep meer kunnen instellen bij de Raad van State. Voorwaarde om beroep in te kunnen stellen is namelijk dat er een zienswijze op het plan is ingediend.

1.3 Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit ontwerpbesluit.

Overleg gevoerd met

Er is overleg gevoerd met adviesbureau Rho. Extern is samengewerkt met Woonvisie. Met de welstandcommissie heeft vooroverleg plaatsgevonden ten aanzien van het schetsontwerp van de bebouwing.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Uitvoering/vervolgstappen

Nu het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden (HGW) ter inzage hebben gelegen kunt u een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het conceptraadsbesluit is bijgevoegd.

Het nemen van het besluit voor HGW is gemandateerd aan de Domeindirecteur Ruimte. Het besluit wordt genomen voordat het bestemmingsplan behandeld wordt in de gemeenteraad.

Nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden liggen beide besluiten opnieuw gezamenlijk gedurende een periode van 6 weken ter inzage. In deze periode kan tegen de besluiten beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Dit kan alleen door iemand die belanghebbende is en 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

Bij herstructureringsprojecten wordt vaak ook het bestemmingsplan herzien. Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dient de gemeente conform artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ook een exploitatieplan vast te stellen om het kostenverhaal te verzekeren. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Om het kostenverhaal anderszins te verzekeren is met Woonvisie een anterieure overeenkomst gesloten. In het kader van de prestatieafspraken heeft de gemeente met Woonvisie afspraken gemaakt over de kostenverdeling bij herstructureringsprojecten. Vertaald naar dit specifieke project betekent dit dat de gemeente niet zal bijdragen aan de kosten die het gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling/herstructurering. Alle kosten die de gemeente als gevolg van deze ontwikkeling maakt worden door Woonvisie vergoed.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Met de ingreep wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en ontstaat er een nieuwe, duurzame inrichting van de leefomgeving. De woningen worden uitgevoerd als nul-op-de-meter woningen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Als u besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan wordt dit bekend gemaakt met een publicatie in De Blauwkai, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gelijktijdig wordt ook het definitieve besluit Hogere Grenswaarden bekend gemaakt. Beide besluiten 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.

Tevens worden de indieners van zienswijzen schriftelijk van het besluit op de hoogte gebracht alsmede van de wijze, waarop beroep tegen het besluit kan worden ingesteld.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

- Bestemmingsplan Herstructurering Woningen Rijsoord (IMRO-code: NL.IMRO.0597.BPRIJS2016Herstruc-VG01)
- Raadsbesluit
- Zienswijze Pruimendijk 9
- Zienswijze Pruimendijk 11
- Zienswijze Puimendijk 9 t/m 17