



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Herstructurering Rembrandtweg Fase 1	College van burgemeester en wethouders 9 april 2019	Zaaknummer 34938
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 9 mei 2019	Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 23 mei 2019	

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan "Herstructurering Rembrandtweg Fase 1" gewijzigd vast te stellen, waarbij de tekst van artikel 6.2.1.g wordt aangepast, overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPWEST2018Rembrand-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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

Raadsvoorstel

Inleiding

Woonvisie gaat de woningen aan de Rembrandtweg, de Frans Halsstraat en de Hobbemastraat in twee fasen herstructureren. Binnen de aangegeven kaders heeft Woonvisie de plannen gefaseerd uitgewerkt.

Voor Fase 1 is het ontwikkelplan gereed en in procedure gebracht.

De woningen Rembrandtweg 1 t/m 127, Paulus Potterstraat 74 t/m 96 en Frans Halsstraat 6 t/m 34 worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Er worden 3 blokken met in totaal 78 woningen/appartementen (sociale huur) teruggebouwd. Twee blokken van 30 woningen (Woonvisie) en één blok van 18 zorgwoningen (Stichting IJsselmonde Oost). Dat betekent dat het woningblok aan de Frans Halsstraat een gecombineerde bestemming wonen/zorg zal krijgen met een ruimte voor dagbesteding.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het bestemmingsplan en ook de openbare ruimte opnieuw wordt ingericht, is het nodig een passend planologisch juridisch kader en dus een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Een nieuw ontwerpbestemmingsplan is opgesteld voor fase 1 om de ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan is onderwerp geweest van een informatie avond en heeft ook voor 6 weken ter inzage gelegen. Geen zienswijzen zijn ingediend. Het plan is klaar om door de raad vastgesteld te worden.

Beoogd effect

Realiseren project Herstructurering Rembrandtweg Fase 1. Dat is de bouw van 78 woningen/appartementen (sociale huur) aan de Rembrandtweg mogelijk te maken.

Relatie met beleidskaders

Prestatieafspraken met Woonvisie.
Duurzaamheid.

Argumenten

1.1. De herstructurering is nodig voor het op peil houden van kwalitatief goede (sociale) woningen

De huidige portiekwoningen in het gebied zijn uit de jaren 50 en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Ze zijn klein en geluids- en warmte-isolatie laten te wensen over. De bouwtechnische staat en de beperkte oppervlakte van de huidige appartementen bieden onvoldoende basis voor hoogwaardige renovatie. Daarom is gekozen voor het slopen van de bestaande portiekflats en de bouw van nieuwe woningen. Deze herstructurering levert een bijdrage aan een meer gemengd woonmilieu en de nieuwe woningen zullen voor wat betreft grootte en kwaliteit weer voldoen aan de eisen van deze tijd.

1.2. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan

Om de bouw van de nieuwe woningen en ook de openbare ruimte volgens het stedenbouwkundig plan mogelijk te maken, is het nodig een passend planologisch juridisch kader en dus een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld, dat heeft zes weken ter inzage gelegen, geen zienswijzen zijn ingediend.

2.1. Een anterieure overeenkomst is gesloten

Met het sluiten van de overeenkomst zijn plankosten anderszins verzekerd. Op grond van de Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal. Door het sluiten van de overeenkomst wordt voldaan aan deze eis tot plankosten verhaal.

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. Door middel van een aanmeldingsnotitie is onderzocht of

sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat een MER niet nodig is. Op basis van de aanmeldingsnotitie neemt het bevoegd gezag het besluit dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is.

Overleg gevoerd met

Woonvisie en waterschap hollandse Delta (WSHD).

Kanttekeningen

1.1. Voor het plan heeft het college (bevoegd gezag) een besluit hogere grenswaarden genomen.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het college is bevoegd gezag om binnen het vastgesteld beleid, hogere waarden vast te stellen. Voor 7 appartementen is een hogere waarde van 51dB, voor 4 appartementen een hogere waarde van 56 dB en voor 4 appartementen een hogere waarde van 57 dB vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan. De procedure voor het besluit hogere grenswaarde wordt overeenkomstig goede ruimtelijke ordening gekoppeld aan de ter inzage legging van het bestemmingsplan. Tegen dit ontwerpbesluit zijn ook geen zienswijzen ingediend.

1.2 Er worden twee verbeterpunten voorgesteld

Omdat geen zienswijzen zijn ingekomen behoeven er ook niet meer belangen afgewogen te worden. Toch zijn er redenen om twee ambtelijke aanpassingen voor te stellen.

Water

In reactie op een vraag van het waterschap heeft een overleg met het waterschap, Woonvisie en de gemeente plaatsgehad, waardoor het nuttig is de tekst in de toelichting aan te passen. Verduidelijkt zal worden dat in het kader van extra 90m2 waterberging het wateroppervlak van de singel vergroot wordt. De gemeente en Woonvisie en WSHD hebben afspraken gemaakt voor de extra benodigde waterberging van 90 m2 in de buitenruimte. Vanuit het plangebied vindt dan de afvoer van hemelwater via een hemelwater riolering naar de singel plaats.

Aanscherping tekst in de regel wonen

De tekst van artikel 6.2.1. g is niet helemaal duidelijk. Omdat het niet de bedoeling is dat een deel van het hoofdgebouw -ook niet de hoofdentree-, in de bestemming tuin komt, wordt een aanscherping van de tekstregel geadviseerd. In artikel 6 Wonen, artikel 6.2.1 g. zullen de woorden "en de hoofdentree" worden toegevoegd, zodat de tekst volledig zal luiden:

Artikel 6.2.1 g : 'de voorgevel en de hoofdentree van een hoofdgebouw dient binnen de bestemming wonen en in de bestemmingsgrens met de bestemming 'Tuin' te worden gebouwd'.

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

N.v.t.

Financiën

Voor dit project draagt de gemeente niet bij in de kosten, omdat de herstructurering grotendeels op eigen terrein plaats vindt. De plankosten zijn anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst.

Juridische zaken

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is een besluit in publiekrechtelijke zin, dat open staat voor bezwaar en beroep.

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

Duurzaamheid

De nieuwe woningen zullen gaan voldoen aan de eisen die daar nu aan gesteld worden, zoals gasloos bouwen. Hierdoor zal het energieverbruik en dus de CO2-uitstoot worden verlaagd.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Het besluit van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Belanghebbenden kunnen een beroep indienen. De verwachting is dat dat niet gebeurt omdat er ook geen zienswijzen zijn ingekomen.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

1. besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder Rembrandtweg Fase 1
2. ontwerpbestemmingsplan Herstructurering Rembrandtweg Fase 1

CONCEPT BESLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan Herstructurering Rembrandtweg Fase 1	Gemeenteraad: 23 mei 2019	Zaaknummer: 34938
	Commissie Samen wonen 9 mei 2019	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van College van burgemeester en wethouders op 9 april 2019,
gelet op
Wet op de ruimtelijke ordening.

overwegende, dat

met ingang van 24 januari 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen:
- het ontwerpbestemmingsplan 'herstructurering Rembrandtweg fase 1 met bijbehorende stukken;
- het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden ontwerpbestemmingsplan 'herstructurering Rembrandtweg fase 1.

iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kon brengen;

daarvan kennis is gegeven door publicatie in de Nederlandse Staatscourant en Blauwkai van 23 januari 2019 en bekendmaking op de gemeentelijke website;

over de stukken, zoals deze ter inzage hebben gelegen, geen zienswijzen zijn ingediend;

het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Herstructurering Rembrandtweg Fase 1" gewijzigd vast te stellen, waarbij de tekst van artikel 6.2.1.g wordt aangepast, overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPWEST2018Rembrand-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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