



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vast te stellen bestemmingsplan locatie 'De Oude Boomgaert'	College van burgemeester en wethouders 9 april 2019	Zaaknummer 52932
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 9 mei 2019	Openbaar
E-mailadres opsteller: b.d.vries@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 23 mei 2019	

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'De Oude Boomgaert' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BP2018DeJong-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, 6 weken ter inzage te leggen en op te nemen in de Welstandsnota.

Raadsvoorstel

Inleiding

Projectontwikkelaar Heilijgers heeft op 21 april 2017 een principeverzoek ingediend voor woningbouw op de locatie van het inmiddels failliete bedrijf De Jong Tours (Rijksstraatweg 17). Dit plan is sindsdien samen met de ontwikkelaar verder uitgewerkt.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 66 nieuwbouwwoningen en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een woning. Hiermee wordt een kans benut om kwaliteitsimpuls te geven aan de rand van Rijsoord en een van de entrees van het recreatiegebied Waalbos.

Voor dit plan is een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bovendien is op 9 april 2019 een hogere waardenbesluit genomen in het kader van de wet Geluidhinder. De ontwerpplannen en het ontwerpbesluit hebben 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de inzagetermijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord in de Nota Zienswijze. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Via dit voorstel kan het gewijzigde bestemmingsplan, de Nota Zienswijzen en het beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld.

Beoogd effect

Planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van 66 nieuwbouwwoningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een woning. Het nieuwe bestemmingsplan staat 67 woningen in het gebied toe.

Relatie met beleidskaders

Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 (2017)

Het project is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de omgevingsvisie.

De ontwikkeling binnen het plangebied versterkt het huidige groene karakter in de omgeving van het plangebied en is meer passend in de omgeving dan de huidige bedrijfslocatie. De opzet en indeling zijn geïnspireerd door het traditionele boerenerf. De beplanting en inrichting zijn hiervan afgeleid. De aanwezige structuren worden verder versterkt met het realiseren van nieuwe waterstructuren.

Woningbouwstrategie Ridderkerk 2011

In de woningbouwstrategie staat dat gestapelde bebouwing en grote uitbreidingslocaties het idyllische en rustige karakter aantasten en een bedreiging vormen voor de dorpse identiteit. Vermeld is dat waar langs de linten kansen ontstaan voor (her)ontwikkeling, het belangrijk is om te bouwen volgens de bestaande verkavelingsstructuur. Het plangebied is al aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van een 'nieuwe wijk'. Het plan doet qua opzet recht aan het idyllische en rustige karakter van Rijsoord.

Argumenten

1.1 Door medewerking aan het plan te verlenen wordt de bedrijfsbestemming verwijderd. Dit biedt de kans een kwaliteitsimpuls te geven aan de rand van Rijsoord, en een van de entrees van het recreatiegebied Waalbos.

De bedrijfsactiviteiten van De Jong Tours is een aantal jaar geleden beëindigd. Hiermee wordt een nieuwe invulling gegeven aan een voormalige bedrijfslocatie. De woningen worden ruimtelijk ingepast op een manier die recht doet aan de dorpse identiteit (ruime opzet, met enkel laagbouw) van Rijsoord.

In het plangebied ligt een bestaande bedrijfswoning. Deze blijft aanwezig, maar krijgt een reguliere woonbestemming. Het bestemmingsplan maakt dan ook in totaal 67 woningen mogelijk.

De naastgelegen boomgaard verdwijnt. In het ontwerp voor de locatie wordt wel verwezen naar deze historie. De bestaande boerderijwoning die hoort bij de boomgaard blijft staan.

Leidend thema bij het ontwerp van De Oude Boomgaert is landelijk wonen. Het plan is ingebed in de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek van Rijsoord. Het vormt aan de zuidzijde bovendien de nieuwe rand van het dorp, en biedt zo de gelegenheid om de entree van het dorp op aantrekkelijke wijze vorm te geven. De woningen worden zo veel mogelijk aan het groen van het omliggend landschap en de directe woonomgeving verbonden. Als ruimtelijk concept is daarom gekozen voor de hedendaagse interpretatie van het traditionele boerenerf.

Op 29 augustus 2017 heeft het college ingestemd met het uitgewerkte principeplan. De raad is hierover per raadsinformatiebrief geïnformeerd. Dit plan is uiteindelijk uitgewerkt in een bestemmingsplan. Op 11 december 2019 heeft het college ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan locatie 'De Oude Boomgaert'.

1.2 Het (voor)ontwerp bestemmingsplan is aan de wettelijke overlegpartners voorgelegd.

Het resultaat is terug te vinden in de Nota van Inspraak en Vooroverleg in de bijlage van het bestemmingsplan. Aanpassingen waren al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond liet via een schriftelijke bevestiging weten in te stemmen met de wijzigingen. De overlegpartners hebben geen zienswijze ingediend.

Los van het wettelijk vooroverleg is met diverse partijen nadrukkelijk overleg gevoerd en samen gewerkt bij de uitwerking van het oorspronkelijke principeplan. De provincie Zuid-Holland is betrokken bij de inpassing van het plan in relatie tot de nabijheid van het Waalbos en is akkoord met het plan.

1.3 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen.

Er is binnen de inzagetermijn één zienswijze ingediend tegen het plan. Deze zienswijze is beantwoord in de Nota Zienswijzen. Het bestemmingsplan hoeft niet aangepast te worden naar aanleiding van deze zienswijze.

1.4 Ambtshalve is een wijziging doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Samenvattend heeft deze wijziging betrekking op de juridisch-planologische verankering van een kavelpaspoort voor 2 kavels aan de noordkant van het noordelijke eiland in het plangebied.

Met deze verankering wordt gekozen voor 'maatwerk'. Voor beide kavels is een bouwaanduiding opgenomen welke gekoppeld is aan een kavelpaspoort. De toegestane bebouwing en het bouwvlak voor de twee noordelijke kavels zijn bepaald in het kavelpaspoort. Verder mogen aan- uitbouwen en bijgebouwen voor deze twee noordelijke kavels uitsluitend in de in het kavelpaspoort genoemde gebied 'voortuin' worden gebouwd.

Een overzicht van de wijzigingen is als bijlage bij dit besluit opgenomen. Het bestemmingsplan kan daarmee gewijzigd worden vastgesteld.

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

Er hoeft daarom geen exploitatieplan opgesteld en vastgesteld te worden.

3.1 Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld dat richting geeft aan kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte.

Voor het plangebied is, aanvullend op de regels van het bestemmingsplan, een BKP opgesteld. Het BKP bevat spelregels en richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente Ridderkerk in het plangebied nastreeft. Het BKP is opgenomen als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

3.2 Het BKP is pas goed juridisch geborgd als deze apart door de raad wordt vastgesteld.

Het BKP gaat dan deel uitmaken van de Welstandsnota. Bouwaanvragen worden getoetst aan de Welstandsnota.

Overleg gevoerd met

Adviesbureau SPA WNP Ingenieurs, Provincie Zuid-Holland, Waterschap Hollandse Delta, Veiligheidsregio Rotterdam, Gasunie, Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid, projectontwikkelaar.

Kanttekeningen

N.v.t.

Uitvoering/vervolgstappen

Het besluit wordt bekendgemaakt via een publicatie in de gemeentekrant, de website van de gemeente en de Staatscourant. Het bestemmingsplan wordt bovendien digitaal gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De indiener van de zienswijze wordt per post op de hoogte gebracht van het besluit.

Na publicatie start de inzagetermijn van 6 weken. Gedurende deze termijn kan tegen het besluit in beroep worden gegaan bij de Raad van State. Beroep is alleen mogelijk als de indiener ook een zienswijze heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, of als het beroep zich richt op eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is onherroepelijk als binnen de inzagetermijn geen beroep, of verzoek om een voorlopige voorziening, is ingesteld. De ontwikkelaar kan vervolgens via een omgevingsvergunning aan de slag met het bouwplan.

Evaluatie/monitoring

N.v.t.

Financiën

Door het aangaan van de anterieure overeenkomst is de financiële uitvoerbaarheid van dit project gegarandeerd.

Juridische zaken

N.v.t.

Duurzaamheid

Met de ingreep wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en ontstaat er een nieuwe, duurzame inrichting van de leefomgeving. De woningen zelf worden gasloos opgeleverd.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Via een publicatie in de gemeentekrant, de Staatscourant en de gemeentewebsite wordt bekend gemaakt wanneer het bestemmingsplan ter inzage ligt, en dat het mogelijk is om daartegen in beroep te gaan. De indiener van de zienswijze ontvangt hierover apart een brief met daarin de Nota Zienswijzen.

Per e-mail worden de wettelijke overlegpartners geïnformeerd over het besluit. Dat moet volgens artikel 3.8 van de Wro.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Bijlage bij raadsbesluit overzicht ambtshalve wijzigingen
2. Beeldkwaliteitsplan De Oude Boomgaert
3. Zienswijze 1 (geanonimiseerd)
4. Bestemmingsplan locatie De Oude Boomgaert

CONCEPT BESLUIT

Onderwerp: Vast te stellen bestemmingsplan locatie 'De Oude Boomgaert'	Gemeenteraad: 23 mei 2019	Zaaknummer: 52932
	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 ruimtelijke ordening, in het bijzonder artikelen 3.8 en 6.12;

overwegende, dat

het ontwerpbestemmingsplan locatie 'de Oude Boomgaert', ontwerpbesluit Hogere Waarden en het ontwerp beeldkwaliteitsplan vanaf 20 december tot en met 31 januari 2019 ter inzage hebben gelegen;

iedereen gedurende deze periode zienswijzen op deze stukken bij de gemeenteraad naar voren kon brengen;

er één zienswijze is ingediend;

de zienswijze is beantwoord in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen (bijlage bij toelichting van het bestemmingsplan);

naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbesluit en beeldkwaliteitsplan niet is gewijzigd;

ambtshalve het bestemmingsplan is gewijzigd;

een overzicht van deze wijzigingen in het raadsvoorstel is opgenomen;

het bestemmingsplan een ontwikkeling met 66 nieuwbouwwoningen mogelijk maakt en een bestaande bedrijfswoning omzet naar een burgerwoning;

burgemeester en wethouders op grond van de Wet geluidhinder besloten hebben hogere waarden vast te stellen;

er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'De Oude Boomgaert' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BP2018DeJong-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, 6 weken ter inzage te leggen en op te nemen in de Welstandsnota.
