



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Electropark 17	College van burgemeester en wethouders 6 juli 2021	Zaaknummer 366306
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 2 september 2021	Openbaar
E-mailadres opsteller: b.d.vries@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 16 september 2021	

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Electropark 17' (NL.IMRO.0597.BPSLIK2020ELECTR17-VG01) ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen bij dit bestemmingsplan.

Raadsvoorstel

Inleiding

Via dit voorstel wordt het bestemmingsplan 'Electropark 17' ter vaststelling aangeboden. Dit bestemmingsplan maakt een herontwikkeling met 3 woningen mogelijk op de locatie Irenekerk, Electropark 17.

Als gevolg van de financiële situatie van de Irenekerk moet het gebruik van het kerkgebouw beëindigd worden. Om nog enige tijd als kerkgemeenschap te kunnen blijven bestaan, is het kerkbestuur op zoek gegaan naar een koper voor het kerkgebouw. Met de opbrengst kon de kerk het moment van sluiting uitstellen. Projectontwikkelaar Herkon is bereid gevonden het pand te kopen onder de voorwaarde dat de gemeente Ridderkerk akkoord gaat met een bestemmingswijziging die de ontwikkeling van de locatie met nieuwbouwwoningen toestaat. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan voorbereid dat uitgaat van 3 nieuwbouwwoningen (1 vrijstaande woning en 2 twee-onder-een-kapwoningen). Het huidige pand heeft nu een maatschappelijke bestemming. In het voorliggende bestemmingsplan krijgt de locatie de bestemming "Wonen" en "Tuin".

Op 2 oktober 2018 heeft het college een principebesluit genomen op het voorstel van het kerkbestuur en ontwikkelaar Herkon. Op 13 april 2021 besloot het college het ontwerpbestemmingsplan vanaf 23 april 2021 tot en met 3 juni 2021 ter inzage te leggen. Hierop is een zienswijze ontvangen. De zienswijze is beoordeeld en beantwoord in de Nota Zienswijzen. Deze nota is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Uw raad is over de voortgang van dit initiatief geïnformeerd, zie o.a. de raadsinformatiebrieven d.d. 5-12-2019 (kenmerk 121432) en d.d. 16-4-2021 (kenmerk 170555).

Beoogd effect

Planologische medewerking te verlenen aan een herontwikkeling met 3 woningen op de locatie Irenekerk (Electropark 17).

Relatie met beleidskaders

Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 (2017)

Het plan past binnen de kaders van de omgevingsvisie. De omgevingsvisie beschrijft 3 kernwaarden van de gemeente Ridderkerk. Dit zijn: 1. Sterke wijken, goed verbonden; 2. Groen-Blauwe Oase; 3. Kloppend hart. Nieuwe initiatieven dragen bij aan het behoud en versterken van deze kernwaarden.

Het plan past met name goed bij de versterking van kernwaarde "Sterke wijken, goed verbonden". Bij de herinrichting is tevens rekening gehouden met de ligging aan het groen in het Electropark (kernwaarde 2: "Groen-Blauwe Oase").

Cultuurhistorische waardenkaart Ridderkerk, woongebieden (2017)

De Irenekerk wordt niet specifiek benoemd in de Cultuurhistorische waardenkaart Ridderkerk, maar wel het gebied daaromheen. De Cultuurhistorische waardenkaart Ridderkerk beschrijft de karakteristieke opbouw van het gebied met 2-onder-1-kapwoningen, afgewisseld met een vrijstaande woning. Het beoogde bouwplan past goed binnen deze opbouw.

Argumenten

1.1 Er komt een nieuwe en meer toekomstbestendige invulling van deze locatie

De kerk moet om financiële redenen de deuren definitief sluiten. Om leegstand en verval te voorkomen is een plan opgesteld voor transformatie naar woningbouw. Het kerkgebouw leent zich volgens de initiatiefnemers niet voor hergebruik. In plaats daarvan worden 3 nieuwbouwwoningen gerealiseerd in de vorm van een vrijstaande woning en de twee 2-onder-1-kapwoningen. Deze typen woningen passen goed in het gebied rond het Electropark. Het plan draagt daarbij bij aan een verdere differentiatie van het woningaanbod in Slikkerveer, een opgave die staat benoemd in de omgevingsvisie van Ridderkerk.

1.2. Er is rekening gehouden met de ligging aan het Electropark

De noodzakelijke herinrichting van de buitenruimte is minimaal. Ten opzichte van het principeplan zijn de openbare parkeerplaatsen aan de zijde van het park verplaatst naar de overkant, direct naast de woningen. Een deel van de bestaande verharding wordt vervangen voor groen en komt bij het park. Er komt ook nieuwe verharding bij om plaats te maken voor de noodzakelijke parkeerplaatsen en opritten van de woningen. Hiervoor moet één boom in het openbaar gebied gekapt en gecompenseerd worden. Deze boom staat namelijk op de Groene Kaart. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over het beschermen van overige (monumentale) bomen in het openbaar gebied. In het bijzonder is aandacht besteed aan het beschermen van een monumentale boom nabij een aan te leggen rioolaansluiting.

1.3 Het bestemmingsplan hoeft niet aangepast te worden naar aanleiding van zienswijzen

Tijdens de inzagermijn is 1 zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is samengevat, beoordeeld en beantwoord via de Nota Zienswijzen. Deze nota is als bijlage bij de toelichting opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.1 De gemeenteraad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen

De gemeente is een anterieure overeenkomst aangegaan met de ontwikkelaar. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van plankosten, eventuele planschade en de inrichting van de buitenruimte. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

Overleg gevoerd met

Provincie Zuid-Holland, veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, waterschap Hollandse Delta.

Kanttekeningen

N.v.t.

Uitvoering/vervolgstappen

Het raadsbesluit wordt via een publicatie in de Blauwkai, de Staatscourant en gemeentewebsite bekendgemaakt.

Na besluitvorming door uw gemeenteraad volgt een inzage- en beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt onherroepelijk in werking nadat de beroepstermijn is verlopen en er geen beroep is ingesteld bij de Raad van State. De ontwikkelaar kan vervolgens een omgevingsvergunning aanvragen om het plan te realiseren.

Evaluatie/monitoring

N.v.t.

Financiën

De economische uitvoerbaarheid is geregeld via een anterieure overeenkomst. Hierdoor hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Via de anterieure overeenkomst is het verhaal van plankosten en eventuele planschade geregeld. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de inrichting van de buitenruimte. De ontwikkelaar legt de buitenruimte voor eigen rekening en risico aan.

Juridische zaken

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van 3 woningen juridisch-planologisch mogelijk.

Duurzaamheid

Door de herontwikkeling krijgt deze locatie weer een toekomstbestendige functie. Bij het ontwerp van de buitenruimte is zoveel mogelijk rekening gehouden met het groen in het Electropark. Voor de woningen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De nieuwbouwwoningen dienen te voldoen aan de dan geldende duurzaamheidsnormen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Het raadsbesluit wordt via een publicatie in de Blauwkai, de Staatscourant en gemeentewebsite bekendgemaakt. De ontwikkelaar is en blijft verantwoordelijk voor de verdere communicatie over het bouwplan.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Electropark 17
2. Verbeelding bestemmingsplan Electropark 17 Ridderkerk.pdf
3. Geanonimiseerde zienswijze
4. Nota zienswijzen

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan Electropark 17	Gemeenteraad: 16 september 2021	Zaaknummer: 366306
	Commissie samen wonen 2 september 2021	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 6 juli 2021,
gelet op
Wet ruimtelijke ordening
overwegende, dat
het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt met 3 woningen;
met ingang van 23 april 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen:
- het ontwerpbestemmingsplan 'Electropark 17';
iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan bij de
gemeenteraad naar voren kon brengen;
daarvan kennis is gegeven door publicatie in de Nederlandse Staatscourant en De Blauwkai van 22
april 2021 en door plaatsing op de website van de gemeente;
er binnen de inzagetermijn van 6 weken een zienswijze is ingediend;
uit de Nota Zienswijzen blijkt dat het bestemmingsplan niet gewijzigd hoeft te worden.
het verhaal van plankosten anderszins verzekerd is.

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Electropark 17' (NL.IMRO.0597.BPSLIK2020ELECTR17-VG01) ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding.
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen bij dit bestemmingsplan.
-