



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vast te stellen bestemmingsplan Driehoek het Zand	College van burgemeester en wethouders 27 oktober 2020	Zaaknummer 207917
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 26 november 2020	Openbaar
E-mailadres opsteller: j.bastiaansen@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 10 december 2020	

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Driehoek het Zand' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPZANDDriehoek20-VG01.

Raadsvoorstel

Inleiding

'Driehoek Het Zand' maakt deel uit van de wijk 't Zand te Ridderkerk, ingeklemd tussen de Vlietlaan, de Erasmuslaan, de Hugo de Grootlaan en de Middenmolendijk. Het gebied ligt braak en heeft deels een tijdelijke functie als parkeerterrein met een speelvoorziening. De driehoekige kavel vormt het afrondende deelgebied van het stedenbouwkundig masterplan voor de wijk 't Zand.

Het is wenselijk om het inbreidingsgebied te ontwikkelen voor woningbouw. Daarnaast is er een ruimtevraag naar een buitensportvoorziening. In januari 2016 is daarom een nieuw perspectief voor Driehoek Het Zand verkend: 'Naar een nieuw perspectief voor Driehoek het Zand'. Deze verkennende notitie werd gevolgd door een voorstel gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand, die op 20 april 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Via een aanbestedingsprocedure is vervolgens in maart 2018 een ontwikkelpartij gekozen. Het concept dat die partij had ingediend is inmiddels uitgewerkt in een nieuw stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in maximaal 133 woningen. Ook is er een openbare speelvoorziening in de buitenruimte voorzien.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling op deze locatie niet mogelijk. Een bestemmingsplan (bijlage) is daarom opgesteld om de ontwikkeling juridisch / planologisch mogelijk te maken.

Beoogd effect

Mogelijk maken van de bouw van maximaal 133 woningen en een sportvoorziening in 'Driehoek het Zand'.

Relatie met beleidskaders

- Omgevingsvisie: het plan is opgenomen in het projectenoverzicht van het uitvoeringsprogramma. Een verwijzing is opgenomen naar de grondexploitaties / particuliere ontwikkelingen
- Gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand (20 april 2017)
- Actieplan geluid 2019-2023

Argumenten

1.1 Op 20 april 2017 heeft uw gemeenteraad besloten om deelgebied Driehoek Het Zand tot ontwikkeling te brengen.

Dit is in overeenstemming met de kwantitatieve en kwalitatieve voorwaarden die de gemeente voor ogen heeft. Hiervoor is in september 2017 een marktconsultatie gehouden. Vervolgens is in december 2017 de aanbestedingsprocedure gestart. In maart 2018 is de procedure afgerond en is Amare Vastgoed in combinatie met Timpaan de opdracht gegund. Vervolgens is gestart met het uitwerken van het stedenbouwkundige plan.

1.2 Het stedenbouwkundig plan sluit aan op het voorstel gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand.

De voorgenomen ontwikkeling is ruimtelijk ingepast met respect voor de omgeving en omwonenden. Het door uw raad vastgestelde voorstel van de gebiedsontwikkeling heeft als basis gediend voor het stedenbouwkundige plan. De realisatie van een buitensportvoorziening komt ook voort uit het voorstel van de gebiedsontwikkeling. Ook de Welstandscommissie heeft zich positief uitgesproken over de voorgenomen ontwikkeling. Dit is in haar jaarverslag opgenomen.

1.3 Een ontwerpbestemmingsplan heeft al ter inzage gelegen.

De bouw van de maximaal 133 woningen, de sportvoorziening en de jongerenontmoetingsplek past niet binnen de geldende bestemmingsplanmogelijkheden. Dit bestemmingsplan is aangepast op basis van ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota zienswijzen (bijlage). De JOP, die in het ontwerpbestemmingsplan nog was opgenomen, is komen te vervallen. Aan de indieners van de

zienswijzen, sturen we de Nota zienswijzen ook afzonderlijk toe, na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders.

1.4 In totaal zijn in het plan tien woningen opgenomen waarvoor een antispeculatiebeding geldt.

Dit waarborgt dat die woningen ook daadwerkelijk betaalbaar blijven. De woningen mogen maximaal € 200.000,- bedragen (prijspeil 1-1-2020). Wel mag een indexatie plaatsvinden op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit is geregeld in de koopovereenkomst.

Ook is in de koopovereenkomst geregeld dat de ontwikkelaar haar grondpositie niet binnen vijf jaar mag verkopen aan een ander, tenzij het college hier toestemming voor verleent. Wel mag de ontwikkelaar de woningen aan individuele kopers leveren, waarvoor dan een woonplicht geldt. Die woonplicht geldt voor het gehele plangebied. Indien de ontwikkelaar niet kan verkopen, dan mogen de woningen worden verhuurd.

Overleg gevoerd met

Initiatiefnemers, stedenbouwkundig bureau, Waterschap Hollandse Delta (WSHD) en Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR).

Kanttekeningen

1.1 In het voorontwerpbestemmingsplan waren maar maximaal 130 woningen mogelijk.

Dit is in het ontwerpbestemmingsplan al verhoogd naar 133. We hebben namelijk rekening gehouden met het door de raad vastgestelde geactualiseerde IAP (13 juni 2019). Uit het door uw gemeenteraad vastgestelde geactualiseerde IAP blijkt dat een gymzaal in Driehoek het Zand niet nodig is. Met het vervallen van die gymzaal en de opslagruimte, is ruimte voor extra woningen ontstaan. Door in te spelen op de vraag naar kleinere en betaalbare woningen, is besloten het maximumaantal woningen dat is toegestaan te verhogen naar 133. In totaal zijn in het plan tien woningen opgenomen (zie argument 1.4) waarvoor een antispeculatie-beding geldt, om te waarborgen dat die woningen ook daadwerkelijk betaalbaar blijven. De bouwvlakken uit het voorontwerpbestemmingsplan zijn intact gebleven, waardoor ruimtelijk gezien niets wijzigt ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

1.2 Tegen de komst van de eerder voorziene JOP zijn zienswijzen ingediend.

Zoals blijkt uit de Nota zienswijzen, zijn omwonenden tegen de komst van de JOP. Deze JOP was nog mogelijk in het ontwerpbestemmingsplan. Een andere locatie wordt gezocht voor de JOP. De JOP is daarom uit dit bestemmingsplan geschrapt.

1.3 We stellen hogere waarden vast om te voldoen aan de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van de woningen aan de Vlietlaan (58 dB) en het 50 km-deel van de Erasmuslaan (51 dB) overschreden. Uit de cumulatieve geluidsbelasting blijkt dat de plandrempel van 63 dB uit het Actieplan geluid wordt overschreden in het uiterste zuidoostelijke deel van dat bouwveld. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 64 dB zodat de overschrijding 1 dB bedraagt. Echter, in het nieuwe Actieplan geluid wordt een dunne geluidsreducerende deklaag voorzien op de Vlietlaan, ook ter hoogte van dit bestemmingsplan. Dit stillere wegdek leidt er toe dat overal kan worden voldaan aan de plandrempel.

Voor de woningen met een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, moet een hogere waarde worden vastgesteld. Het besluit hogere waarde zorgt ervoor dat er voor nieuw te bouwen woningen een goede afweging van maatregelen plaatsvindt om de geluidsbelasting zo veel als mogelijk terug te dringen. De aanleg van het stillere wegdek maakt deel uit van die maatregelen.

Uitvoering/vervolgstappen

Uw gemeenteraad stelt het gewijzigde bestemmingsplan vast, waarna het gewijzigde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage wordt gelegd. Alleen indien men een zienswijze heeft ingediend, kan men beroep aantekenen binnen de zes weken. Ook is beroep mogelijk tot datgene dat is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd in de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie Het Zand.

Juridische zaken

Met het bestemmingsplan ontstaat een directe bouwtitel voor de bouw van maximaal 133 woningen en sportvoorziening in 'Driehoek het Zand'. Een ieder die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan kan beroep indienen. Ook kan met beroep aantekenen tegen de wijzigingen die hebben plaatsgevonden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook belanghebbenden die een zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder hebben ingediend, kunnen beroep aantekenen. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

Duurzaamheid

Op 7 december 2017 is een notitie 'Duurzame gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand' opgesteld. Deze notitie geeft uitgangspunten mee voor de toekomstige ontwikkeling van 'Driehoek het Zand'. Het stedenbouwkundig plan dat is doorvertaald naar het bestemmingsplan, is opgesteld binnen de gestelde kaders zoals omschreven in de notitie. Alle gebouwen zijn in dit geval energieneutraal, mede door het gebruik van lagetemperatuurverwarming en hogetemperatuurkoeling in combinatie met een hoogwaardige warmtepomp. De resterende energie die nodig is, wordt opgewekt door PV-panelen. De notie is opgenomen als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Indien uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt de terinzagelegging van het plan bekend gemaakt op de gebruikelijke wijze, via de Staatscourant, de Blauwkai en op de gemeentelijke website. Ook leggen we het bestemmingsplan als papieren versie ter inzage bij de servicebalie. Dit maken wij bekend in de publicaties en indieners van een zienswijze stellen wij ook op de hoogte.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

-
1. Vast te stellen bestemmingsplan Driehoek het Zand (inclusief bijlagen).pdf
 2. Nota zienswijzen.pdf
 3. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan Driehoek het Zand.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vast te stellen bestemmingsplan Driehoek het Zand	Gemeenteraad: 10 december 2020	Zaaknummer: 207917
	Commissie samen wonen 26 november 2020	

De raad van de gemeente Ridderkerk,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 27 oktober 2020,

overwegende, dat

- met ingang van 5 juni 2020 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan 'Driehoek het Zand' met bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- iedereen gedurende deze periode een zienswijze kon indienen;
- daarvan kennis is gegeven door publicatie in de Nederlandse Staatscourant en De Blauwkai en door plaatsing op de gemeentelijke website;
- op het ontwerpbestemmingsplan, zoals deze ter inzage heeft gelegen, 33 zienswijzen zijn ingediend;
- deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen.

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Driehoek het Zand' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPZANDDriehoek20-VG01.
