



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Waalboskwartier	College van burgemeester en wethouders 27 oktober 2020	Zaaknummer 211613
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 26 november 2020	Openbaar
E-mailadres opsteller: m.rienks@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 10 december 2020	

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Waalboskwartier' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPWaalboskwartier-VG01.
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
 3. Vast te stellen dat, gezien de vormvrije m.e.r.-beoordeling, geen omvangrijke negatieve milieueffecten aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 21 maart 2017 heeft het college een intentieovereenkomst getekend met de eigenaar (initiatiefnemer) van het glastuinbouwbedrijf Van Nes aan de Langeweg 480A te Heerjansdam. Deze intentieovereenkomst is ook ondertekend door de gemeente Zwijndrecht. De initiatiefnemer wil zijn glastuinbouwbedrijf saneren aan de Langeweg 480-A te Heerjansdam. De locatie zelf is niet geschikt voor woningbouw vanwege de nabijheid van Kijfhoek. Hij wil de woningen bouwen op een locatie aan de Langeweg op het gebied van Ridderkerk.

Op 24 maart 2017 is uw gemeenteraad geïnformeerd dat de gemeente meewerkt aan vier ruimte voor ruimte woningen aan de Langeweg. Met de omwonenden is in de zomer van 2017 overleg geweest. Zij hadden bezwaren. Het plan heeft hierdoor enige tijd stil gelegen. De initiatiefnemer heeft overwogen om de bouwrechten in te brengen in een ander plan. Dit laatste is echter niet meer aan de orde.

De initiatiefnemer heeft dan ook gevraagd aan de gemeente om het plan op te pakken zoals afgesproken in de intentieovereenkomst. Op 29 januari 2019 heeft het college besloten om dit plan verder op te pakken. De bewoners en uw gemeenteraad zijn hierover geïnformeerd per brief.

Met de initiatiefnemer is inmiddels een anterieure overeenkomst afgesloten. Deze is op 10 februari 2020 ondertekend door de gemeente Zwijndrecht als laatste partij, en daarmee van kracht geworden.

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

De bouw van vier woningen op de locatie Langeweg ongenummerd (tussen huisnummers 3 en 3b) mogelijk te maken. Op basis van bestemmingsplan Waalbos kunnen hier geen woningen gebouwd worden. Om dit mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.

Relatie met beleidskaders

Startnotitie Glassanering: Op 26 maart 2015 heeft uw gemeenteraad de Startnotitie Glassanering door ruimte voor ruimte vastgesteld. Beoogd effect van de startnotitie is het scheppen van duidelijke kaders voor de verschillende Ruimte voor ruimte trajecten.

Omgevingsvisie: Het plan is opgenomen in het projectenoverzicht van het uitvoeringsprogramma. Een verwijzing is opgenomen naar de grondexploitaties/ particuliere ontwikkelingen.

Argumenten

1.1 De woningen die gebouwd mogen worden passen goed in het landschap, en binnen de regels voor ruimte voor ruimte.

Het gaat hier om een ruimte voor ruimte traject. Er zijn regels over de hoeveelheid glas en bedrijfsbebouwing dat moet worden gesloopt voor een bouwrecht. De initiatiefnemer heeft medewerking gevraagd aan een plan voor vier woningen. Het bouwen van vier woningen is niet mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid Ruimte-voor-Ruimte die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Waalbos. Dat bestemmingsplan staat maximaal drie woningen toe. Omdat vier woningen op deze locatie ruimtelijk goed inpasbaar is en het provinciale beleid dit ook toelaat, is gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan.

Doordat er maximaal vier woningen gebouwd kunnen worden, zijn enkel vrijstaande woningen in een hoger prijssegment mogelijk. Anders wordt dit plan financieel niet aantrekkelijk voor de tuinder. Qua locatie passen op deze plek ook enkel vrijstaande woningen. Dit is de dominante bebouwing in de omgeving.

De woningen moeten worden gebouwd binnen de kaders van het kavelpaspoort. Dit is ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Dit kavelpaspoort is onderdeel van de anterieure overeenkomst. Het is ook opgenomen als bijlage bij dit voorstel. De woningen worden vormgegeven als vrijstaande schuurwoningen.

In het kavelpaspoort zijn ook voorschriften opgenomen ten aanzien van de beplanting. Deze worden als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning moet het plangebied ingericht worden conform het landschappelijk inpassingsplan.

1.2 Een ontwerpbestemmingsplan heeft al ter inzage gelegen.

De bouw van de 4 woningen past niet binnen de geldende bestemmingsplanmogelijkheden. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen. De beantwoording is opgenomen in de Nota zienswijzen (bijlage). Aan de indieners van de zienswijzen sturen we de Nota zienswijzen ook afzonderlijk toe, na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders.

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 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.

In dat kader wordt afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een "vormvrije" mer-beoordeling. In paragraaf 4.2 is verantwoord dat voor dit bestemmingsplan geen MER nodig is.

Overleg gevoerd met

Initiatiefnemer.

Kanttekeningen

1.1 Voor het plan nemen we een besluit hogere grenswaarden.

De voorkeursgrenswaarden voor wegverkeer worden overschreden voor de twee woningen die het dichtste bij de Langeweg liggen. Voor alle vier de woningen worden de voorkeursgrenswaarden voor railverkeer en industrielawaai overschreden. Het is noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen.

Wegverkeer	Railverkeer	Industrie
2 woningen 52 dB	4 woningen max 57 dB	4 woningen 55 dB(A)

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Omdat de geluidsbronnen allen aan dezelfde zijde een te hoge geluidsbelasting veroorzaken, is een geluidluwe gevel en geluidluwe tuin bij elk van de woningen gewaarborgd.

Uitvoering/vervolgstappen

Het college stelt voor aan uw raad om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Wanneer de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Alleen indien men tijdig een zienswijze heeft ingediend, kan men beroep aantekenen binnen de zes weken.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten. Hierin zijn onder andere de te verhalen plankosten en de kosten voor ambtelijke inzet opgenomen.

Juridische zaken

Met het bestemmingsplan ontstaat een directe bouwtitel voor de bouw van maximaal 4 woningen aan de Langeweg.

Een ieder die tijdig een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan kan beroep indienen. 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

Met de ingreep wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door de sanering van glas en ontstaat er een nieuwe, duurzame inrichting van de leefomgeving.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Indien uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, maakt de gemeente de terinzagelegging van het plan bekend op de gebruikelijke wijze via de Staatscourant, de Blauwkai en op de gemeentelijke website. De indieners van een zienswijze stellen wij ook op de hoogte per brief.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Waalboskwartier
2. Handreiking-ruimte-voor-ruimtelijke-kwaliteit.pdf
3. Vast te stellen bestemmingsplan Waalboskwartier Ridderkerk
4. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan Waalboskwartier.pdf