



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Woningbouw Pruimendijk 19 - 21	College van burgemeester en wethouders 18 januari 2022	Zaaknummer 410003
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 10 februari 2022	Openbaar
E-mailadres opsteller: m.rienks@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 24 februari 2022	

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Pruimendijk 19 - 21' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPRIJS2020Prdk1921-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Raadsvoorstel

Inleiding

Op de locatie Pruiwendijk 19 – 21 in Rijsoord staat een garagebedrijf. Op 23 september 2016 heeft het bouwbedrijf Roosdom Tijhuis een principeplan ingediend. Op 28 februari 2017 heeft het college positief ingestemd met het plan. Op 3 maart 2017 is uw gemeenteraad hierover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

Door persoonlijke omstandigheden van de huidige eigenaar van het perceel heeft de uitwerking van het plan enige tijd stil gelegen.

De omwonenden zijn op 16 november 2020 geïnformeerd - via een brief verstuurd door de ontwikkelaar - over de plannen. Op 15 december 2020 heeft het college besloten om een anterieure overeenkomst aan te gaan. Op 18 december 2020 is uw gemeenteraad hierover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling op deze locatie niet mogelijk. Om de ontwikkeling juridisch/ planologisch mogelijk te maken heeft van 19 november tot en met 30 december 2021 een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbesluit Hogere Waarden ter inzage gelegen.

Er zijn zeven zienswijzen ingediend binnen deze termijn en één daarbuiten. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. Het bestemmingsplan is nu gereed om aangeboden te worden aan uw gemeenteraad ter besluitvorming.

Beoogd effect

De bouw van 12 woningen op de locatie Pruiwendijk 19 - 21 mogelijk te maken. Op basis van de beheersverordening Rijsoord kunnen hier geen woningen gebouwd worden.

Relatie met beleidskaders

Beheersverordening Rijsoord

De locatie heeft nu nog een bedrijfsbestemming ten behoeve van een garagebedrijf.

Omgevingsvisie Ridderkerk

Het plan is in de Omgevingsvisie opgenomen in het projectenoverzicht (nummer 19) van het uitvoeringsprogramma.

Woonvisie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de (toenemende) vraag naar grondgebonden (koop)woningen. Daarnaast kunnen verschillende doelgroepen worden bediend.

Argumenten

1.1 Op de locatie is nu een garagebedrijf gevestigd. Dit bedrijf ligt midden in de wijk Rijsoord.

Op het terrein staan vele auto's geparkeerd. Dit zorgt voor een rommelig straatbeeld. Door het slopen van het garagebedrijf ontstaat een kans voor een kwaliteitsverbetering in de wijk.

1.2 De initiatiefnemer heeft een aangepast stedenbouwkundig plan ingediend op 11 mei 2020. Dit plan was voor de gemeente de basis om verder te werken aan het plan.

Het plan bestaat uit drie 2-onder-1-kappers aan de Pruiwendijk, en twee blokjes van drie woningen aan de Ds. Sleeswijk Visserstraat en de Govert Flohilstraat. Het plan past op de locatie. De Pruiwendijk is een karakteristiek dijklint. De woningen aan de dijk moeten zich dan ook aan de cultuurhistorie aanpassen. Dit wordt gedaan door de woningen aan de Pruiwendijk verschillend uit te voeren.

In de beantwoording van het principeplan richting de initiatiefnemer was ook aangegeven dat de woningen aan de Pruiwendijk vooral niet projectmatig moeten zijn, en bij voorkeur een lage goothoogte moeten hebben. Dit laatste is opgelost door de dakvlakken visueel door te trekken. Hierdoor ontstaan er 2-onder-1-kappers die een moderne inhoudsmaat hebben, en toch passen aan de Pruiwendijk. De blokjes van drie woningen aan de Ds. Sleeswijk Visserstraat en de Govert Flohilstraat worden meer eenvormig uitgevoerd, zodat ze aansluiten bij het meer projectmatige karakter van de achterliggende wijk.

Voor het parkeren is een sluitende parkeerbalans opgesteld, in overleg met afdeling Verkeer. Deze is ook opgenomen in de kwalitatieve eisen, die zijn opgenomen in de reeds getekende anterieure overeenkomst. Parkeren wordt grotendeels op eigen terrein opgelost in een parkeerhof. Om te voorkomen dat deze parkeerplaatsen in de toekomst onttrokken worden (bijvoorbeeld door ze bij de tuin te voegen) is in de anterieure overeenkomst afgesproken dat er een instandhoudingsverplichting

opgenomen wordt in de te sluiten koopovereenkomsten. Daarbovenop is ook in de planregels bepaald (artikel 7.4) dat er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat deze in stand wordt gehouden.

1.3 De ontwikkelaar heeft cijfermatig onderbouwd waarom op deze locatie geen betaalbare woningen of starterswoningen kunnen worden gerealiseerd. Op de locatie ligt namelijk een dure saneringsopgave.

In het plan zitten nu zes rijwoningen met een vrij op naam prijs van circa € 410.000 en zes 2-onder-1-kappers van circa € 550.000. Door de gemeente is eind 2020, toen de anterieure overeenkomst werd afgesloten, geverifieerd dat het niet mogelijk is om op deze inbreidingslocatie woningen onder de € 300.000 te realiseren. De kosten voor de sanering liggen daarvoor te hoog.

1.4 De woningen passen binnen de kaders van de Woonvisie.

Het programma sluit echter minder goed aan bij de gewenste ontwikkeling voor Rijsoord, zoals benoemd in de Woonvisie. Daarin is het volgende opgenomen als gewenste ontwikkeling:

Goedkope koopwoningen voor starters en geschikte woningen voor ouderen toevoegen (waaronder geclusterde woonvormen).

Gelet op argument 1.3 is dit segment op deze locatie echter niet mogelijk vanwege de kostbare sanering. In de Woonvisie staat echter ook benoemd dat het ook nodig is om woningen in het duurere segment te bouwen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Dit plan voorziet in dit segment.

1.5 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen binnengekomen, waarvan één buiten de termijn. Het plan is naar aanleiding van de zienswijzen niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota Zienswijzen (bijlage van het bestemmingsplan).

In de zienswijze werd onder andere aandacht gevraagd voor het aanwezige agrarische bedrijf. En dan met name of het bedrijf mogelijk belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering. Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage bij het bestemmingsplan) blijkt echter dat dit niet het geval was. Een aantal zienswijzen hadden opmerkingen over de gekozen stedenbouwkundige opzet van het plan, en dan met name dat de woningen dichter bij de straat komen te liggen dan nu het geval is bij de bedrijfsbebouwing.

In alle zienswijzen is aandacht gevraagd voor de te gebruiken funderingstechniek. Er wordt namelijk gevreesd voor bouwschade bij heien. Dit is ook gebeurd bij andere projecten in de omgeving, met bouwschade als gevolg.

In de beantwoording van de zienswijzen is hierover opgenomen dat de initiatiefnemer/ bouwer ervoor moet zorgen dat de werkzaamheden op een verantwoorde wijze uitgevoerd worden. Om dit te borgen wordt, indien de ontwikkeling hier aanleiding voor geeft, een bouwveiligheidsplan gemaakt. In dit plan wordt onder andere aandacht besteed aan de mogelijke effecten van de (bouw)werkzaamheden en de route voor het bouwverkeer op de omgeving. De kwetsbaarheid van panden in de omgeving wordt hierbij betrokken. De gemeente toetst dit veiligheidsplan en zo nodig kunnen voorwaarden worden opgenomen. Dit is echter geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de schade aan panden in de omgeving geldt dat de initiatiefnemer/ bouwer verantwoordelijk is. Gelet op zijn aansprakelijkheid zal de bouwer zich verzekeren. De verzekeraar zal gelet op mogelijke claims vrijwel altijd een zogenaamde nulmeting doen.

De initiatiefnemer geeft in dit stadium aan dat de intentie is om te boren in plaats van te heien. Het definitieve besluit hierover zal echter pas genomen worden nadat er sonderingsonderzoek is uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt een funderingsadvies opgesteld, waarin uitgezocht is wat de mogelijkheden zijn.

Bij de omgevingsvergunning moet de initiatiefnemer dit funderingsadvies overleggen. De gemeente toetst hierop, en kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden ten aanzien van dit punt. Dit kan niet op voorhand in het bestemmingsplan worden opgenomen omdat dit een uitvoeringstechnisch punt betreft. De gemeente zal zich inspannen om te sturen op boren, in plaats van heien. Tegen de omgevingsvergunning is eventueel bezwaar en beroep mogelijk.

1.6 Op het ontwerpbestemmingsplan hebben ook drie overlegpartners gereageerd. Naar aanleiding van het ambtelijke advies van de provincie is het plan ambtshalve gewijzigd.

De provincie heeft ambtelijk aangegeven dat de regels voor de molenbiotoop niet correct zijn overgenomen uit de provinciale verordening. Dit is ambtelijk aangepast. De provincie geeft aan dat er

dan geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen als dit aangepast wordt. Het bestemmingsplan wordt hierdoor wel op dit punt gewijzigd vastgesteld.

2.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan opgesteld en vastgesteld te worden.

Overleg gevoerd met

Stedenbouwkundig bureau, DCMR, initiatiefnemers.

Kanttekeningen

1.1 Voor het plan nemen we een besluit hogere grenswaarden.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door het verkeer op de A16 wordt overschreden op alle woningen. Het nemen van bronmaatregelen is niet mogelijk voor de A16. Ook overdrachtmaatregelen zijn niet mogelijk. Er staat reeds een geluidsscherm. Voor de 12 woningen is dan ook een Hogere Waarde van 53 dB vastgesteld voor de A16.

Uitvoering/vervolgstappen

Wanneer uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Belanghebbenden kunnen hierna in de beroepstermijn beroep aantekenen.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

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

Het toekomstig openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer ingericht opgeleverd conform de eisen van de gemeente. Deze zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. De gemeente neemt uiteindelijk het openbaar gebied aan de straatzijde over. De gemeente zal het gebied ook gaan beheren. De parkeerplaatsen tussen de woningen neemt de gemeente niet over.

Juridische zaken

Met het bestemmingsplan ontstaat een directe bouwtitel voor de bouw van maximaal 12 woningen.

Duurzaamheid

Door het bouwplan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en ontstaat er een nieuwe, duurzame inrichting van de leefomgeving.

Conform de huidige regelgeving worden de woningen gasloos gebouwd.

In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie hebben alle overheden samen het besluit genomen dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht en vanaf 2020 daar naar handelen. Het college heeft op 14 juli 2020 ingestemd met het aangaan van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Natuurinclusief bouwen is integraal onderdeel van het convenant en draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Hiermee sluiten we aan bij de Motie Natuurinclusief Bouwen, waarin gevraagd is te onderzoeken hoe er structureel aandacht kan komen voor natuurinclusief bouwen. Het convenant zet in op klimaatadaptief bouwen als de nieuwe norm. Voor de leidraad, het programma van eisen en concrete voorbeelden, is de website Adaptief bouwen beschikbaar (bouwadaptief.nl).

Communicatie/participatie na besluitvorming

Indien uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, maakt de gemeente de terinzagelegging van het plan bekend op de gebruikelijke wijze via het Gemeenteblad, 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,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Nota zienwijzen Pruimendijk 19 - 21.pdf
2. 1. Zienswijze bewoner en bedrijf Pruimendijk (geanonimiseerd).pdf
3. 2. Zienswijze bewoner Govert Flohilstraat (geanonimiseerd).pdf
4. 3. Zienswijze bewoner Govert Flohilstraat (geanonimiseerd).pdf
5. 4. Zienswijze bewoner Govert Flohilstraat (geanonimiseerd).pdf
6. 5. Zienswijze bewoner Pruimendijk (geanonimiseerd).pdf
7. 6. Zienswijze Bewoners Pruimendijk (geanonimiseerd).pdf
8. 7. Zienswijze bewoner G. Flohilstraat (geanonimiseerd).pdf
9. 8. Zienswijze_Bewoners Pruimendijk (drie huizen)(geanonimiseerd).pdf
10. Toelichting BP Woningbouw Pruimendijk 19 - 21 - versie ter vaststelling.pdf
11. Regels BP Woningbouw Pruimendijk 19 - 21 - versie ter vaststelling.pdf
12. Plankaart BP Woningbouw Pruimendijk 19 - 21 - versie ter vaststelling.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Woningbouw Pruimendijk 19 - 21	Gemeenteraad: 24 februari 2022	Zaaknummer: 410003
	Commissie samen wonen 10 februari 2022	

De raad van de gemeente Ridderkerk,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 18 januari 2022,

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Pruimendijk 19 - 21' en het ontwerpbesluit Hogere Waarden vanaf 19 november tot en met 30 december 2021 ter inzage hebben gelegen;
- iedereen gedurende deze periode zienswijzen op deze stukken bij de gemeenteraad naar voren kon brengen;
- er acht zienswijzen zijn ingediend, waarvan één buiten de termijn;
- de zienswijzen zijn beantwoord in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen (bijlage bij toelichting van het bestemmingsplan);
- de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om het plan te wijzigen;
- het plan ambtshalve is gewijzigd om de regels voor de molenbiotoop in overeenstemming te brengen met de provinciale omgevingsverordening;
- het bestemmingsplan een ontwikkeling met 12 nieuwbouwwoningen mogelijk maakt;
- 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 'Woningbouw Pruimendijk 19 - 21' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPRIJS2020Prdk1921-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
