



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Kievitsweg (bouwplan 11 appartementen "Riederkercke")	College van burgemeester en wethouders 19 mei 2020	Zaaknummer 164529
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 18 juni 2020	Openbaar
E-mailadres opsteller: b.d.vries@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 7 juli 2020	

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Kievitsweg' (NL.IMRO.0597.BPSLIK2020KIEVIT86-VG01) ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding.
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bouwplan.
 3. Het bestemmingsplan 'Kievitsweg' samen met de omgevingsvergunning (R190309267) en het besluit hogere waarden Wet Geluidhinder vanaf 17 juli tot en met 27 augustus 2020 ter inzage te leggen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 11 juli 2017 heeft het college ingestemd met het principeplan voor woningbouw op de locatie Kievitsweg 86. Het voorliggende plan gaat uit van een ontwikkeling met 11 appartementen en maximaal 3 lagen hoog (10 meter).

Op grond van het huidige bestemmingsplan is het op deze locatie mogelijk direct 6 aaneengeschakelde woningen te realiseren. Op het moment dat 6 woningen op deze locatie gerealiseerd worden, missen we de mogelijkheid om de singel langs de Stadhouderslaan door te trekken tot aan de Kievitsweg en deze belangrijke drager in de groen- en waterstructuur zichtbaar en beleefbaar te maken. Het benutten van deze kans zou aansluiten bij de ontwikkelingen die ook in de omgevingsvisie geschetst worden, namelijk om het groen-blauwe netwerk in Ridderkerk te versterken en hierbij rekening te houden met een klimaatadaptieve inrichting.

De gemeente is in gesprek gegaan met de potentiële ontwikkelaar van deze locatie, om te bezien welke mogelijkheden er zijn om de singel zichtbaar te maken vanaf de Kievitsweg en daarbij ook de ontwikkelaar de mogelijkheid te bieden de kosten voor de grond via een ontwikkeling terug te verdienen. Dit heeft geresulteerd in een nieuw plan met 11 appartementen en maximaal 3 lagen hoog (10 meter).

Dit blok komt deels te liggen op de huidige openbare parkeerplaats naast het Gemini college. De resterende grond van het openbare parkeerterrein komt in eigendom van de toekomstige VvE en wordt ingericht als eigen parkeerterrein. Een deel van de particuliere grond wordt in de nieuwe situatie openbaar gebied. Deze grondruil is geregeld in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Afspraken over de ontwikkeling (zoals de plankosten, kosten inrichting openbare ruimte en planschade en het omgaan met het naastgelegen Gemini college) zijn eveneens vastgelegd in deze overeenkomst. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan geregeld en is het niet nodig om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn gecoördineerd voorbereid (coördinatieverordening gemeente Ridderkerk 2012). Hierdoor kan de ontwikkelaar direct nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden aan de slag met de ontwikkeling.

Beoogd effect

Medewerking te verlenen aan het plan om 11 appartementen te realiseren op de hoek van de Kievitsweg en de Stadhouderslaan.

De kans om ruimtelijke kwaliteit van deze locatie te verzilveren.

Relatie met beleidskaders

Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 en de Woningbouwstrategie Ridderkerk 2011.

Argumenten

1.1 Door medewerking te verlenen aan het plan benutten we een kans om kwaliteit toe te voegen op deze locatie.

De loods is verwijderd en het groen wordt netter ingericht. Indien het al bestaande bouwrecht voor 6 woningen wordt benut, verdwijnt de mogelijkheid om de groen-blauwe structuur van de Stadhouderslaan door te trekken tot aan de Kievitsweg. In het huidige plan komen de woningen meer van de weg af te staan. Hierdoor ontstaat ruimte om de sloot door te trekken voor de woningen. We versterken hiermee het groen-blauwe netwerk en verbeteren de ruimtelijke kwaliteit. Dit uitgangspunt staat ook beschreven in de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035.

1.2 Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling met 11 woningen juridisch-planologisch mogelijk.

Het huidige bestemmingsplan staat al 6 woningen toe op de locatie waar voorheen een loods stond. In het nieuwe bestemmingsplan vervalt dit bouwrecht en ontstaat een nieuw bouwvlak met woonbestemming dat verder van de weg af ligt.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan, -omgevingsvergunning en -besluit hogere waarden hebben gecoördineerd ter inzage gelegen. Basis hiervoor is de "Coördinatieverordening gemeente Ridderkerk 2012" vastgesteld op 26 april 2012. Iedereen kon gedurende 6 weken reageren op de ontwerpbesluiten.

2.1 Via de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het verhalen van plankosten, grondruil, planschade en de inrichting van de openbare ruimte.

Bij de ontwikkeling van een 'aangewezen bouwplan' is het opnemen van een kostenverhaal verplicht. Het kostenverhaal geschiedt via een exploitatieplan. Hiervan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. Met het sluiten van deze overeenkomst (bijlage) kan worden afgezien van het (gelijktijdig met het benodigde ruimtelijke besluit) in procedure brengen van een exploitatieplan. Op 3 maart 2020 heeft het college besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan met de ontwikkelaar.

3.1 Er kan verantwoord worden afgeweken van de richtlijn van de gemeente om geen stukken in de zomervakantie ter inzage te leggen.

Iedereen kon namelijk al reageren op de ontwerpbesluiten die 6 weken ter inzage hebben gelegen. Nu hier geen zienswijzen over binnen zijn gekomen en het bestemmingsplan ongewijzigd is gebleven, vervalt daarmee in principe de grond voor belanghebbenden om tegen het plan in beroep te gaan.

3.2 De inzage- en beroepstermijn uitstellen tot na het zomerreces levert onnodig veel tijdverlies en onzekerheid op.

Voor dit plan is een coördinatieregeling toegepast. De ontwikkelaar kan in principe op eigen risico na het raadsbesluit aan de slag met bouwen, zonder de beroepstermijn af te wachten. Als de inzage- en beroepstermijn opschuift, blijft daardoor wel langere tijd onzekerheid bestaan over de status van het plan bij de ontwikkelaar, de potentiële kopers van de appartementen en de omwonenden. Voor zover de ontwikkelaar toch de beroepstermijn wil afwachten, ontstaat er veel tijdverlies door de ter inzagelegging op te schuiven tot na het zomerreces.

Overleg gevoerd met

De projectontwikkelaar, provincie Zuid-Holland (e-formulier) waterschap Hollandse Delta, veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam, DCMR, omgevingsdienst Haaglanden, Gemini college.

Kanttekeningen

1.1 Voor dit plan zijn hogere grenswaarden Wet geluidhinder vastgesteld.

Voor een aantal woningen wordt namelijk de voorkeursgrenswaarde van geluidsbelasting overschreden. De ontwikkelaar heeft maatregelen genomen om de geluidsbelasting te beperken (denk aan balkons met gesloten in plaats van open ballustrade). Op basis daarvan zijn ambtelijk hogere waarden vastgesteld. Het ontwerpbesluit heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegen.

Uitvoering/vervolgstappen

De bekendmaking van het raadsbesluit wordt gepubliceerd in de Blauwkai, de website van de gemeente en de Staatscourant. Na publicatie van het besluit volgt de inzage- en beroepstermijn.

Indien geen tijdig beroep wordt aangetekend bij de Raad van State, zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

De ontwikkelaar kan daarna direct aan de slag. De ontwikkelaar legt de openbare ruimte aan conform de overeenkomst. Na oplevering is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte.

Evaluatie/monitoring

n.v.t.

Financiën

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

De ontwikkelaar legt op eigen kosten de buitenruimte aan. Het verhalen van kosten die de gemeente nog maakt (voor bijvoorbeeld controle bij oplevering) is geregeld via de anterieure overeenkomst.

Juridische zaken

Er wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling. De omgevingsvergunning en het bestemmingsplan zijn met elkaar gecoördineerd. Hierdoor is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State.

Duurzaamheid

Na realisering van het project krijgt het gebied een nieuwe duurzame inrichting van de buitenruimte. De nieuwbouwwoningen zullen voldoen aan de duurzaamheidsnormen volgens de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) in het Bouwbesluit.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Via een publicatie in de Blauwkai, de Staatscourant en de gemeentewebsite wordt bekend gemaakt wanneer het bestemmingsplan, besluit hogere waarden Wet geluidhinder en de omgevingsvergunning ter inzage liggen en hoe men daarop kan reageren.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de verdere communicatie tijdens de bouwperiode.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Kievitsweg' ex bijlagen bij Toelichting.pdf
2. Bijlagen bij Toelichting BP deel 1.pdf
3. Bijlagen bij Toelichting BP deel 2.pdf
4. Bijlagen bij Toelichting BP deel 3.pdf

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan Kievitsweg (bouwplan 11 appartementen "Riederkercke")	Gemeenteraad: 7 juli 2020	Zaaknummer: 164529
	Commissie samen wonen 18 juni 2020	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 19 mei 2020,
gelet op

Wet ruimtelijke ordening, in het bijzonder artikel 3.8, artikel 6.12 en afdeling 3.6.

overwegende, dat

in het kader van de Wet geluidhinder hogere waarden zijn vastgesteld;

het bestemmingsplan, besluit hogere waarden Wet geluidhinder en de omgevingsvergunning
gecoördineerd zijn voorbereid;

met ingang van 6 maart 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Kievitsweg' met bijbehorende stukken
- de ontwerp-omgevingsvergunning 'R190309267' met bijbehorende stukken
- Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-
omgevingsvergunning bij de gemeenteraad naar voren kon brengen;

daarvan kennis is gegeven door publicatie in de Nederlandse Staatscourant en De Blauwkai van 5
maart en door plaatsing op de gemeentelijke website;

er binnen de inzagetermijn van 6 weken geen zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerpbesluiten;

het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins
verzekerd is.

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Kievitsweg' (NL.IMRO.0597.BPSLIK2020KIEVIT86-VG01) ongewijzigd vast
te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bouwplan.

3. Het bestemmingsplan 'Kievitsweg' samen met de omgevingsvergunning (R190309267) en het

besluit hogere waarden Wet Geluidhinder vanaf 17 juli tot en met 27 augustus 2020 ter inzage te leggen.
