



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vast te stellen bestemmingsplan 'Markstraat'	College van burgemeester en wethouders 9 juli 2019	Zaaknummer 81909
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 5 september 2019	Openbaar
E-mailadres opsteller: bart.verhoeven@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 19 september 2019	

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Markstraat' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPSLIK2018markdint-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Raadsvoorstel

Inleiding

Op de hoek van de Markstraat, Dintelstraat en de Rijnsingel in Bolnes heeft een initiatiefnemer het voornemen om twaalf rijwoningen te realiseren. Op deze locatie staat nu het gebouw van (voormalig) spiritueel centrum de Heksenketel. Dit gebouw zal worden gesloopt ten behoeve van de beoogde woningbouw. In 2016 is voor de bouw van de twaalf woningen een principeplan ingediend en voorgelegd aan het college. Het college heeft met het principeplan ingestemd.

Om de twaalf woningen mogelijk te maken is een wijziging nodig van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 april 2019 tot en met 23 mei 2019 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijgevoegd ongewijzigd vast te stellen bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling juridisch / planologisch mogelijk.

Beoogd effect

De beoogde ontwikkeling van twaalf woningen aan de Markstraat, Dintelstraat en de Rijnsingel mogelijk maken.

Relatie met beleidskaders

Het plan is opgenomen in de Omgevingsvisie als GREX / particulier project. Er is daarnaast een relatie met de Woningbouwstrategie.

Argumenten

1.1 De twaalf woningen komen in de plaats van het (voormalig) spiritueel centrum de Heksenketel.

Woningen in plaats van een leegstaand gebouw waar geen onderhoud meer aan plaatsvindt, levert een ruimtelijke kwaliteitswinst op voor het gebied en haar omgeving. De nieuwe bouwmassa is afgestemd op de bestaande woningen in de omgeving.

1.2 Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een parkeerterrein met 26 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Dit parkeerterrein is afgestemd op de bouw van de twaalf woningen, maar is ook bedoeld voor de bestaande huisartsenpost en de beoogde uitbreiding van de huisartsenpost met een apotheek.

1.3 Op 14 februari 2018 is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Ridderkerk en de initiatiefnemers gesloten.

De kosten zijn anderszins verzekerd; zowel de gemeente Ridderkerk als de initiatiefnemers hebben de anterieure overeenkomst getekend.

1.4 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen reacties ingediend.

De bouw van twaalf woningen past niet binnen de geldende bestemmingsplanmogelijkheden. Het nieuwe bestemmingsplan betreft een globaal opgezet plan. Er is een woonbestemming opgenomen met één bouwvlak voor maximaal twaalf woningen. In de regels is vervolgens vastgelegd dat de voorgevels van de nieuwe woningen in de bestemmingsgrens met de bestemming 'Tuin' moeten worden gebouwd. Ook is een bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' voor de beoogde parkeerplaatsen opgenomen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

Overleg gevoerd met

Extern: initiatiefnemer, stedenbouwkundig bureau, omwonenden

Kanttekeningen

1.1 Besluit hogere grenswaarde genomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van zes woningen aan de Rijnsingel hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt overigens niet overschreden, net als dat we voldoen aan het gemeentelijk beleid. Voor het plan is daarom een besluit hogere grenswaarden van 58 dB genomen voor de zes woningen aan de Rijnsingel.

Uitvoering/vervolgstappen

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, legt het college het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage. In deze periode kan tegen het besluit beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Dit kan alleen door iemand die belanghebbende is, een zienswijze heeft ingediend of kan aantonen dat hij / zij niet redelijkerwijs in staat was om eerder een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

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

Juridische zaken

Met het bestemmingsplan ontstaat een directe bouwtitel voor de twaalf woningen.

Duurzaamheid

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het aspect duurzaamheid. De initiatiefnemer spant zich in om het bouwplan op een zo duurzaam mogelijke wijze te realiseren. Ook bouwt de initiatiefnemer gasloos. Om het programma op het vereiste duurzaamheidsniveau te brengen, zullen de woningen beschikken over een luchtwater warmtepomp, PV panelen en een warmteterugwinning installatie.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Als de gemeenteraad besluit het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen, dan wordt dit bekend gemaakt met een publicatie in de Blauwkai, de Staatscourant en de gemeentewebsite. Het vastgestelde bestemmingsplan is dan zes weken te bekijken via internet en op het gemeentehuis. Daarnaast sturen wij een e-mail naar instanties die bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Daarin laten wij weten dat het bestemmingplan is vastgesteld. De regels hiervoor staan in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

-
1. Vast te stellen bestemmingsplan Markstraat
 2. Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Markstraat

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vast te stellen bestemmingsplan 'Markstraat'	Gemeenteraad: 19 september 2019	Zaaknummer: 81909
	Commissie Samen wonen 5 september 2019	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 9 juli 2019,
gelet op
Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

overwegende, dat

- met ingang van 12 april 2019 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan 'Markstraat' met bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- 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 en door plaatsing op de gemeentelijke website;
- op het ontwerpbestemmingsplan, zoals deze ter inzage heeft gelegen, geen zienswijzen zijn ingediend;
- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Markstraat' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPSLIK2018markdint-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
