



BESLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan Smitshoek 7	Gemeenteraad: 25 maart 2024	Zaaknummer: 795170

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2024;

gelet op

Wet ruimtelijke ordening
overwegende, dat

Het bestemmingsplan een herontwikkeling toestaat waarbij, ter vervanging van bestaande bebouwing, 2 vrijstaande woningen worden teruggebouwd;

Het bestemmingsplan op basis van de door de raad geaccordeerde ruimtelijke planvisie is opgesteld;

Met ingang van 29 september 2023 gedurende zes weken (tot en met 9 november 2023) voor een ieder ter inzage heeft gelegen,

het ontwerpbestemmingsplan 'Smitshoek 7' (NL.IMRO.0613.BPSmitshoek7-ONT1);

Iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren kon brengen;

Daarvan kennis is gegeven door publicatie in het elektronisch Gemeentebled en huis-aan-huisblad De Schakel van 29 september 2023 en door plaatsing op de gemeentelijke website;

Er binnen de inzage termijn van 6 weken geen zienswijze zijn ontvangen;

BESLUIT:

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Smitshoek 7' te Rhoon
(plan id code NL.IMRO.0613.BPSmitshoek7-VST1)

2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Voorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Smitshoek 7	College van burgemeester en wethouders 9 januari 2024	Zaaknummer 795170
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@albrandswaard.nl		

Geadviseerd besluit

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Smitshoek 7' te Rhoon
(plan id code NL.IMRO.0613.BPSmitshoek7-VST1)
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Dit ruimtelijk initiatief is als markt initiatief aan de raad gepresenteerd. Het gaat om het bouwen van 2 nieuwe vrijstaande woningen en het herinrichten van het perceel Smitshoek 7 te Rhoon. Daarvoor worden de bestaande verouderde woning en alle andere opstallen op het perceel gesloopt. Deze zijn in slechte staat. Door de sloop kunnen 2 vrije kavels worden gecreëerd voor 2 vrijstaande woningen die passen in het stedenbouwkundig karakter van de wijk Portland. De raad is akkoord gegaan met de ruimtelijke randvoorwaarden en is de ontwikkelovereenkomst aangegaan. Daarop is het publieke traject van het doorlopen van een bestemmingsplan ingezet. Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en voor 6 weken ter inzage gelegd waarbij gelegenheid is geboden een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Het college heeft als bevoegd gezag een actueel planologisch juridisch kader voor deze wenselijke ontwikkeling voorbereid. Vastgesteld kan worden dat de aangeleverde stukken passend zijn binnen de afspraken en door de raad vastgesteld kader. Het is nu aan de raad, het bevoegd gezag, om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

De bouw van 2 vrijstaande woningen op perceel Smitshoek 7 te Rhoon mogelijk maken.
Het vestigen van een actueel planologisch juridisch kader.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan 'Smitshoek 7' is op basis van de door de raad overeengekomen ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld.

De raad heeft ingestemd met het initiatief en daarbij het college opgedragen het plan verder in procedure te brengen. Het plan voldoet aan de voorwaarden doordat er 2 nieuwe woningen in een bepaalde inrichting en volgend de richtlijnen van beeldkwaliteitseisen worden gecreëerd.

1.2 Het college is bevoegd het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen

De initiatiefnemer heeft het ontwerpbestemmingsplan op basis van de door de raad overeengekomen ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Het college heeft het plan verder in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen die in behandeling genomen behoeven te worden.

1.3 het plan is een kwalitatieve inpassing passend in de omgeving

Verouderde panden worden gesloopt om plaats te maken voor een meer passende invulling. Dit voorstel levert een extra woning op en heeft weinig fysieke impact op de omgeving. Door de sloop van de verouderde woning en schuur en de gestelde eisen met betrekking tot de uitstraling van de nieuwbouw en inrichting van het perceel voor deze ontwikkellocatie aan de Smitshoek 7 te Rhoon, ontstaat op termijn een duurzaam hoogwaardige dorpse omgeving.

1.4 Het voorstel heeft draagvlak in de omgeving.

De initiatiefnemer heeft het voorstel met de omgeving afgestemd. Er blijkt veel draagvlak voor de plannen. De huidige situatie met leegstaande en deels vervallen opstallen hebben een negatieve invloed op de omgeving. Deze ontwikkeling is een duidelijke verbetering van de situatie.

1.5 Externe Veiligheid is onderzocht en vormt geen risico

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van diverse risicobronnen, waarvan onder andere ook twee hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie. Gebruik is gemaakt van de door de Gasunie goed gekeurde bron gegevens en is de zogenoemde Carola-berekening uitgevoerd. Volgens dit rapport (bijlage) vormen de hogedruk gasleidingen geen belemmering voor de nieuwe woningen. De Gasunie heeft geen bezwaar tegen het initiatief.

1.6 De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

De gemeenteraad is bevoegd gezag het bestemmingsplan vast te stellen. Vastgesteld kan worden dat het plan past binnen de ruimtelijke randvoorwaarden. Geen zienswijzen hoeven in behandeling genomen te worden. De raad kan het plan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.

2.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en de particuliere grondbezitter al verzekerd.

Er hoeft daarom geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld en vastgesteld te worden, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Overleg gevoerd met

Gasunie, Waterschap, Projectleider Marktinitiatieven; Buurt/Omwonenden, Stedenbouw

Kanttekeningen

nvt

Uitvoering/vervolgstappen

Het besluit van de raad tot vaststellen van het bestemmingsplan Smitshoek 7 wordt bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor 6 weken. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Raad van State. Bij geen beroep kunnen de omgevingsvergunningen voor de bouwplannen na de termijn van ter inzagelegging worden verleend.

Financiën

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een ontwikkelingsovereenkomst.

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bekendmaken en ter inzage leggen van het vaststellingsbesluit (6 weken).

In behandeling nemen en (bij geen beroep) verlenen van de omgevingsvergunning.

Voorstel

Inleiding

Dit ruimtelijk initiatief is als markt initiatief aan de raad gepresenteerd. Het gaat om het bouwen van 2 nieuwe vrijstaande woningen en het herinrichten van het perceel Smitshoek 7 te Rhoon. Daarvoor worden de bestaande verouderde woning en alle andere opstallen op het perceel gesloopt. Deze zijn in slechte staat. Door de sloop kunnen 2 vrije kavels worden gecreëerd voor 2 vrijstaande woningen die passen in het stedenbouwkundig karakter van de wijk Portland. De raad is akkoord gegaan met de ruimtelijke randvoorwaarden. Het college is de ontwikkelovereenkomst aangegaan. Daarop is het publieke traject van het doorlopen van een bestemmingsplan ingezet. Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en voor 6 weken ter inzage gelegd waarbij gelegenheid is geboden een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Het college heeft als bevoegd gezag een actueel planologisch juridisch kader voor deze wenselijke ontwikkeling voorbereid. Vastgesteld kan worden dat de aangeleverde stukken passend zijn binnen de afspraken en door de raad vastgesteld kader. Het is nu aan de raad, het bevoegd gezag, om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Herinrichten perceel 'Smitshoek 7 te Rhoon' en de bouw van 2 woningen mogelijk maken.

Het vestigen van een actueel planologisch juridisch kader.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan 'Smitshoek 7' is op basis van de door de raad overeengekomen ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld.

De raad heeft ingestemd met het initiatief en daarbij het college opgedragen het plan verder in procedure te brengen. Het plan voldoet aan de voorwaarden doordat er 2 nieuwe woningen in een bepaalde inrichting en volgend de richtlijnen van beeldkwaliteitseisen worden gecreëerd.

1.2 Het college is bevoegd het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen

De initiatiefnemer heeft het ontwerpbestemmingsplan op basis van de door de raad overeengekomen ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Het college heeft daarom het plan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen die in behandeling genomen behoeven te worden.

1.3 het plan is een kwalitatieve inpassing passend in de omgeving

Verouderde panden worden gesloopt om plaats te maken voor een meer passende invulling. Dit voorstel levert een extra woning op en heeft weinig fysieke impact op de omgeving. Door de sloop van de verouderde woning en schuur en de gestelde eisen met betrekking tot de uitstraling van de

nieuwbouw en inrichting van het perceel voor deze ontwikkellocatie aan de Smitshoek 7 te Rhoon, ontstaat op termijn een duurzaam hoogwaardige dorpse omgeving.

1.4 Het voorstel heeft draagvlak in de omgeving.

De initiatiefnemer heeft het voorstel met de omgeving afgestemd. Er blijkt veel draagvlak voor de plannen. De huidige situatie met leegstaande en deels vervallen opstallen hebben een negatieve invloed op de omgeving. Deze ontwikkeling is een duidelijke verbetering van de situatie.

1.5 Externe Veiligheid is onderzocht en vormt geen risico

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van diverse risicobronnen, waarvan onder andere ook twee hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie. Gebruik is gemaakt van de door de Gasunie goed gekeurde bron gegevens en is de zogenoemde Carola-berekening uitgevoerd. Volgens dit rapport (bijlage) vormen de hogedruk gasleidingen geen belemmering voor de nieuwe woningen. De Gasunie heeft geen bezwaar tegen het initiatief.

1.6 De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

De gemeenteraad is bevoegd gezag het bestemmingsplan vast te stellen. Vastgesteld kan worden dat het plan past binnen de ruimtelijke randvoorwaarden. Geen zienswijzen hoeven in behandeling genomen te worden. De raad kan het plan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.

2.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en de particuliere grondbezitter al verzekerd.

Er hoeft daarom geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld en vastgesteld te worden, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Overleg gevoerd met

Gasunie, Waterschap, Projectleider Marktinitiatieven; Buurt/Omwonenden, Stedenbouw

Kanttekeningen

n.v.t.

Uitvoering/vervolgstappen

Het besluit van de raad tot vaststellen van het bestemmingsplan Smitshoek 7 wordt bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor 6 weken.

Tegen dit besluit staat beroep open bij de Raad van State.

Bij geen beroep kunnen de omgevingsvergunningen voor de bouwplannen na de termijn van ter inzagelegging worden verleend.

Financiële informatie

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een ontwikkelingsovereenkomst.

Juridische zaken

Van toepassing is het bestemmingsplan Portland (vastgesteld 14 februari 2014). Op deze locatie ligt de bestemming wonen. Voor de wenselijke ontwikkeling was het doorlopen van een uitgebreide ruimtelijke procedure noodzakelijk. De ruimtelijke procedure voor het kunnen vaststellen van nieuwe planrechten is zorgvuldig doorlopen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat een bouwrecht voor de bouw van 2 woningen. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen zullen gaan voldoen aan de eisen die daar nu aan gesteld worden, zoals gasloos bouwen. Hierdoor zal het energieverbruik en dus de CO₂-uitstoot worden verlaagd.

Het buitenterrein wordt groen ingericht.

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bekendmaken en ter inzage leggen van het vaststellingsbesluit (6 weken).

In behandeling nemen en (bij geen beroep) verlenen van de omgevingsvergunning.

Bijlagen

1. Verbeelding OBP Smitshoek 7.pdf
2. Regels OBP Smitshoek 7.pdf
3. Toelichting OBP Smitshoek 7.pdf
4. Toelichting OBP Smitshoek 7 bijlagen 1-2.pdf
5. Toelichting OBP Smitshoek 7 bijlagen 3-5.pdf
6. Rapport Externe Veiligheid