



## BESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan Molendijk 2a Rhoon	<b>Gemeenteraad:</b> 1 februari 2021	<b>Zaaknummer:</b> 193688

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 3 november 2020;

gelet op

de Wet op de ruimtelijke ordening

overwegende, dat

De raad op 29 juni 2020 heeft ingestemd met het ontwikkelingsplan en dat op basis daarvan de ruimtelijke procedure van een bestemmingsplan kan worden doorlopen.

Vastgesteld kan worden dat het ontwerpbestemmingsplan Molendijk 2a voldoet aan de gewenste ruimtelijke kaders en beoogd programma.

Dat met ingang van vrijdag 4 september 2020 gedurende zes weken voor een ieder het ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Molendijk 2a Rhoon met bijbehorende stukken ter inzage heeft gelegen.

Dat iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kon brengen.

Dat 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 "Molendijk 2a" vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

## Voorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan Molendijk 2a Rhoon	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 3 november 2020	<b>Zaaknummer</b> 193688
<b>Portefeuillehouder</b> Ronald Schneider		<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> c.d.klerk@bar-organisatie.nl		

## Geadviseerd besluit

---

1. Het bestemmingsplan "Molendijk 2a" vast te stellen
  2. Geen exploitatieplan vast te stellen
-

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

Voor de ontwikkellocatie Molendijk 2a te Rhoon is met de ontwikkelaar, namens de buurt en de raad een overeenkomst aangegaan om het perceel met de (leegstaande) school volgens een afgesproken programma en stedenbouwkundig kader te ontwikkelen. Er is een nieuwe planologische regeling nodig, omdat het vigerend bestemmingsplan onvoldoende planologische mogelijkheden biedt om de gewenste (vastgoed)ontwikkeling op basis van de overeengekomen ruimtelijke kaders te realiseren. Op basis van de overeengekomen kaders is een ontwerpbestemmingsplan - een ruimtelijke onderbouwing, toelichting en regels- opgesteld voor het plangebied en is het ruimtelijk proces in gang gezet. Het ontwerpbesluit tot vaststellen bestemmingsplan "Molendijk 2a" heeft daartoe 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gelegenheid is geboden een zienswijze in te dienen. Geen zienswijzen zijn ingediend. Voorgesteld wordt de raad het bestemmingsplan Molendijk 2a te laten vast te stellen.

### Beoogd effect

Bouw van 4 vrijstaande woningen

### Argumenten

#### *1.1 De huidige planologie voldoet niet*

Het vigerend bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden en flexibiliteit om de (vastgoed)ontwikkeling op basis van de gemaakte ruimtelijke kaders, afspraken en inzichten te realiseren. Van toepassing is het bestemmingsplan "Rhoon Dorp" en de bestemming voor de locatie is maatschappelijk (school). Het bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van 4 vrijstaande woningen en daarom is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen om de juiste planologische rechten toe te kennen.

#### *1.2. Er is een nieuwe planologische regeling nodig om de gewenste woningbouw mogelijk te maken.*

Voor de gewenste ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig. Op basis van de overeengekomen kaders is een ontwerpbestemmingsplan - een ruimtelijke onderbouwing, toelichting en planregels- voor het plangebied opgesteld en is namens de raad het ruimtelijk proces in gang gezet.

#### *1.3. Het college is bevoegd het ontwerpbestemmingsplan met aanhangige besluiten in procedure te brengen*

Het college is bevoegd om een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen en dus het ontwerpplan en de bijlagen ter inzage te leggen. Het ontwerpbesluit tot vaststellen bestemmingsplan "Molendijk 2a" heeft daartoe 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden voor belanghebbenden om zienswijzen in te dienen. Geen zienswijzen zijn ingediend. Na het doorlopen van de ontwerp fase gaat de vaststellingsfase van het bestemmingsplan in. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

#### *1.4 De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen*

Nu de ontwerpfase is doorlopen gaat de vaststellingsfase van het bestemmingsplan in. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

#### *1.5 Er zijn tegen het ter inzage gelegde ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 4 september tot en met donderdag 15 oktober 2020 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Gezien het feit dat geen zienswijzen zijn ingediend en er dus verder geen nieuwe belangen zijn die hoeven te worden afgewogen kan het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld. Geadviseerd wordt het bestemmingsplan te laten vast te stellen.

#### *2.1 Gemeenten zijn verplicht tot kostenverhaal*

Omdat de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd doordat een ontwikkelovereenkomst/ anterieure overeenkomst is overeengekomen, behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

### **Overleg gevoerd met**

Projectleider, Planeconoom, Verkeer, Stedenbouw, Vergunningverlening/welstand, ontwikkelaar / initiatiefnemer, HBR, DCMR.

### **Kanttekeningen**

nvt

### **Uitvoering/vervolgstappen**

Na vaststellen van het bestemmingsplan door de raad, zal het vaststellingsbesluit van het plan worden bekend gemaakt en ter inzage worden gelegd voor 6 weken.

Na afloop van deze termijn kunnen de uitvoeringsbesluiten genomen worden, zoals verkoop grond en verlenen van de omgevingsvergunningen.

### **Financiën**

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een ontwikkelingsovereenkomst.

### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

Na vaststelling door de raad zal het vaststellingsbesluit voor 6 weken ter inzage worden gelegd en bekend worden gemaakt op de gebruikelijk wijze in Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website

## **Voorstel**

---

### **Inleiding**

Voor de ontwikkellocatie Molendijk 2a te Rhoon is met de ontwikkelaar, namens de buurt en de raad een overeenkomst aangegaan om het perceel met de (leegstaande) school volgens een afgesproken programma en stedenbouwkundig kader te ontwikkelen. Er is een nieuwe planologische regeling nodig, omdat het vigerend bestemmingsplan onvoldoende planologische mogelijkheden biedt om de gewenste (vastgoed)ontwikkeling op basis van de overeengekomen ruimtelijke kaders te realiseren. Op basis van de overeengekomen kaders is een ontwerpbestemmingsplan - een ruimtelijke onderbouw, toelichting en regels- opgesteld voor het plangebied en is het ruimtelijk proces in gang gezet. Het ontwerpbesluit tot vaststellen bestemmingsplan "Molendijk 2a" heeft daartoe 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gelegenheid is geboden een zienswijze in te dienen. Geen zienswijzen zijn ingediend. Voorgesteld wordt de raad het bestemmingsplan Molendijk 2a te laten vast te stellen.

### **Beoogd effect**

Bouw van 4 vrijstaande woningen

### **Argumenten**

#### *1.1 De huidige planologie voldoet niet*

Het vigerend bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden en flexibiliteit om de (vastgoed)ontwikkeling op basis van de gemaakte ruimtelijke kaders, afspraken en inzichten te realiseren. Van toepassing is het bestemmingsplan "Rhoon Dorp" en de bestemming voor de locatie is maatschappelijk (school). Het bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van 4 vrijstaande woningen en daarom is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen om de juiste planologische rechten toe te kennen.

#### *1.2. Er is een nieuwe planologische regeling nodig om de gewenste woningbouw mogelijk te maken.*

Voor de gewenste ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig. Op basis van de overeengekomen kaders is een ontwerpbestemmingsplan - een ruimtelijke onderbouw, toelichting en planregels- voor het plangebied opgesteld en is het ruimtelijk proces in gang gezet.

#### *1.3. Uw college is bevoegd het ontwerpbestemmingsplan met aanhangige besluiten in procedure te brengen*

Uw college is bevoegd om een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen en dus het

ontwerpplan en de bijlagen ter inzage te leggen. Het ontwerpbesluit tot vaststellen bestemmingsplan "Molendijk 2a" heeft daartoe 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden voor belanghebbenden om zienswijzen in te dienen. Geen zienswijzen zijn ingediend. Na het doorlopen van de ontwerp fase gaat de vaststellingsfase van het bestemmingsplan in. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

#### *1.4 De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen*

Nu de ontwerpfase is doorlopen gaat de vaststellingsfase van het bestemmingsplan in. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

#### *1.5 Er zijn tegen het ter inzage gelegde ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 4 september tot en met donderdag 15 oktober 2020 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Gezien het feit dat geen zienswijzen zijn ingediend en er dus verder geen nieuwe belangen zijn die hoeven te worden afgewogen kan het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld. Geadviseerd wordt het bestemmingsplan te laten vast te stellen.

#### *2.1 Voor het plan moeten we ook een besluit hogere grenswaarden nemen.*

Gelet op de wet geluidhinder en het uitgevoerde akoestisch onderzoek is het ook nodig een ontheffingsbesluit te nemen tot het verlenen van hogere waarden. De voorkeurswaarde wordt overschreden door de activiteiten op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. Voor wegverkeerslawaaï worden geen voorkeursgrenzen overschreden. Omdat het treffen van geluidsmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet reëel is, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen. Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde is overeenkomstig goede ruimtelijke ordening gekoppeld aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en heeft ook voor 6 weken ter inzage gelegen. Geen zienswijzen zijn ingediend. Gelet het vorenstaande kan het besluit hogere waarden ten gunste van "Molendijk 2a" ten opzichte van het ontwerpbesluit ongewijzigd worden vastgesteld.

#### *3.1 Gemeenten zijn verplicht tot kostenverhaal*

Omdat de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd doordat een ontwikkelovereenkomst/antérieure overeenkomst is overeengekomen, behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

#### **Overleg gevoerd met**

Projectleider, Planeconoom, Verkeer, Stedenbouw, Vergunningverlening/welstand, ontwikkelaar / initiatiefnemer, HBR, DCMR.

#### **Kanttekeningen**

nvt

#### **Uitvoering/vervolgstappen**

Na vaststellen van het bestemmingsplan door de raad, zal het vaststellingsbesluit van het plan worden bekend gemaakt en ter inzage worden gelegd voor 6 weken.

Na afloop van deze termijn kunnen de uitvoeringsbesluiten genomen worden, zoals verkoop grond en verlenen van de omgevingsvergunningen.

#### **Financiële informatie**

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een ontwikkelovereenkomst.

#### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

Na vaststelling door de raad zal het vaststellingsbesluit voor 6 weken ter inzage worden gelegd en bekend worden gemaakt op de gebruikelijk wijze in Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website

## **Bijlagen**

---

1. Plankaart
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Ruimtelijke kaders
4. Bomenrapportage
5. Hogere waarde besluit Wet Geluidshinder
6. besluit plan
7. Regels bestemmingsplan
8. Toelichting bestemmingsplan