



## Voorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 22 augustus 2023	
<b>Portefeuillehouder</b> Richard Polder		<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> c.d.klerk@bar-organisatie.nl		

## Geadviseerd besluit

---

1. Het bestemmingsplan 'Oud Rhoonsedijk 33' (plan code NL.IMRO.0613.BPOudRhoonsedijk33-VST1) ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, ongewijzigd, vast te stellen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

---

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

Het betreft een marktinitiatief dat al aan de raad is gepresenteerd. Het gaat om bouwen van 2 nieuwe woningen en het herinrichten van het perceel 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal. Daarvoor worden de bestaande woning en alle opstallen op het perceel gesloopt, om 2 vrije kavels te creëren voor 2 vrijstaande dijkwoningen die passen in het kader van het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard noord. Uw raad is al akkoord gegaan met de ruimtelijke randvoorwaarden en is de ontwikkelovereenkomst aangegaan. Daarop is het publieke traject van het doorlopen van een bestemmingsplan ingezet. Vastgesteld kan worden dat de aangeleverde (ontwerp)stukken passend zijn binnen de afspraken en door de raad vastgesteld kader.

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde wet geluidhinder voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan, zonder Nota Zienswijzen, ter vaststelling aan U, de gemeenteraad worden aangeboden.

### Beoogd effect

Herinrichten perceel 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal en de bouw van 2 woningen mogelijk maken. Het vestigen van een actueel planologisch juridisch kader.

### Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan 'Oud Rhoonsedijk 33' 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. Het ontwerpbestemmingsplan is voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Geen zienswijzen zijn ingekomen.

1.2 het plan is een kwalitatieve inpassing passend in de omgeving

Verouderde panden worden gesloopt om plaats te maken voor een meer passende invulling. Door de sloop van de parallel aan de dijk gesitueerde schuur (voormalige huisvesting van de schietsport vereniging 'het Trefpunt') en de eisen uit het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard noord wordt ook de visuele relatie tussen het dijklint en het achterland hersteld. Door de gestelde eisen met betrekking tot de uitstraling van de nieuwbouw en inrichting van het perceel voor deze ontwikkellocatie aan de 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal ontstaat op termijn een duurzaam hoogwaardige dorpse omgeving.

1.3 Dit voorstel levert een extra woning op en heeft weinig impact op de omgeving.

Het plan past niet in het bestemmingsplan maar de afwijking is gering. In de te slopen schuur was tot voor kort de schietsportvereniging gehuisvest. Dit was in principe strijdig met de bestemming wonen en tuin. 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.

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

VRR, DCMR, Provincie, Waterschap, Projectleider Marktinitiatieven; Buurt/Omwonenden, Stedenbouw

### Kanttekeningen

1.1 De ontwikkeling betekent geen sociale woningen

Het vastgestelde ruimtelijke kader laat geen andere mogelijkheid toe dan 2 vrijstaande (dijk)woningen. De raad heeft zich hierover feitelijk uitgesproken deze woningcategorie op deze locatie te realiseren. Er wordt wel een nieuwe woning gerealiseerd op de plek waar eerder een verenigingsgebouw stond.

### Uitvoering/vervolgstappen

Het raadsbesluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Na bekendmaking ligt het bestemmingsplan, samen met het besluit hogere waarden Wet geluidhinder, 6 weken ter inzage.

Tegen het raadsbesluit is beroep mogelijk. Het bestemmingsplan treedt onherroepelijk in werking nadat de beroepstermijn is verlopen en er geen beroep is ingesteld bij de Raad van State.

#### **Financiën**

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een ontwikkelingsovereenkomst.

#### **Inclusiviteitstoets**

Iedereen is in de gelegenheid geweest een zienswijze in te dienen op het ruimtelijk plan. De initiatiefnemer heeft ook de buurtgenoten geïnformeerd en betrokken over het plan.

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

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de communicatie over het plan en de uitvoering daarvan. Initiatiefnemer is voor omwonenden verantwoordelijk voor informatie over de planning en het aanspreekpunt tijdens de bouw. Het raadsbesluit wordt bekendgemaakt op de daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze, namelijk via een publicatie in het huis-aan-huisblad De Schakel, elektronisch gemeentebblad en gemeentewebsite. Het bestemmingsplan ligt ter inzage via de gemeentewebsite en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## **Bijlagen**

---

1. Regels en Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan Oud Rhoonsedijk 33.pdf

## CONCEPT RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan 'Oud Rhoonsedijk 33' te Poortugaal		<b>Zaaknummer:</b>

De raad van de gemeente Albrandswaard,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 22 augustus 2023,

gelet op

Wet ruimtelijke ordening;

Wet geluidhinder;

overwegende, dat

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

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

De geluidsbelasting op de nieuwe woningen de voorkeurswaarden voor geluid overstijgt.

Met ingang van 16 juni 2023 gedurende zes weken (tot en met 27 juli 2023) voor een ieder ter inzage heeft gelegen:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Oud Rhoonsedijk 33' ( NL.IMRO.0613.BPOudRhoonsedijk33-ONT1)

- het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

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 15 juni 2023 en door plaatsing op de gemeentelijke website;

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

### BESLUIT:

---

1. Het bestemmingsplan 'Oud Rhoonsedijk 33' (plan code NL.IMRO.0613.BPOudRhoonsedijk33-VST1) ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, ongewijzigd, vast te stellen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

---