

Voorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Vogelbuurt Rhoon	College van burgemeester en wethouders 22 augustus 2023	
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Vogelbuurt, Rhoon' - plan identificatie NL.IMRO.0613.BPVogelbuurt-VST1 - ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, ongewijzigd vast te stellen.
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het wettelijk kostenverhaal geregeld is via de anterieure overeenkomst.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Het gebied Vogelbuurt in Rhoon wordt begrensd door de wegen Vinkstraat, Spechtstraat, Kievietstraat en de Dorpsdijk. De huidige 33 grondgebonden, sociale huurwoningen (senioren appartementen) in dit gebied zijn eigendom van woningcorporatie Wooncompas. Het doel is deze te vervangen voor 53 nieuwe sociale huurwoningen. Het nieuwe bouwplan betreft een viertal bouwblokken met elk appartementen in twee bouwlagen. Deze bouwblokken zijn gesitueerd rond een gemeenschappelijke groene ruimte.

De ontwikkeling past niet binnen het geldend bestemmingsplan 'Rhoon dorp 2013'. Op 19 december 2022 heeft de raad ingestemd met het ontwikkelingsplan dat de basis vormt voor het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan 'Vogelbuurt, Rhoon'.

Op 16 mei heeft het college besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan met Wooncompas. Via deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het wettelijk verhaal van gemeentelijke plankosten, planschade en de inrichting en overdracht van de openbare ruimte. De gemeenteraad kan daardoor afzien van de wettelijke verplichting om bij het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan, zonder Nota Zienswijzen, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Beoogd effect

Een herontwikkeling juridisch-planologisch toe te staan waarbij 33 sociale grondgebonden huurwoningen worden gesloopt en waarvoor 53 sociale huurwoningen (appartementen) worden teruggebouwd.

Argumenten

1.1 Het plan vergroot de voorraad hoogwaardige sociale huurwoningen

Het project omvat de sloop van 33 verouderde grondgebonden sociale huurwoningen en de realisatie van 53 moderne sociale huurappartementen, met name bedoeld voor ouderen. Het plan voegt daarmee 20 sociale huurwoningen toe aan de woonvoorraad van de gemeente Albrandswaard.

1.2 De herontwikkeling vergroot de huidige gebiedskwaliteiten

De verouderde woningen worden vervangen door moderne energiezuinige woningen. De hoeveelheid bebouwd en verhard oppervlak neemt af door het plan. Dit komt ten goede aan het groen in de openbare ruimte, welke beheerd wordt door Wooncompas.

1.3 Er is draagvlak voor deze ontwikkeling

Wooncompas heeft de omgeving geïnformeerd en feedback opgehaald. In de toelichting van het bestemmingsplan is omschreven hoe Wooncompas de omgeving heeft betrokken bij het plan en wat daarvan het resultaat is (paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid). Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Er is voldoende parkeergelegenheid

Op basis van onderzoek blijkt dat er voldoende ruimte is voor de parkeereis. Er zijn minimaal 55 en maximaal 64 parkeerplaatsen nodig. Door de beoogde aanleg van 55 parkeerplaatsen zal de parkeerdruk in de omgeving niet toenemen. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor groen. Bij een eventuele toename van de parkeerdruk kan het aantal parkeerplaatsen, ten koste van het groen, alsnog uitgebreid worden tot een maximum van 63 parkeerplaatsen in totaal.

1.5 Het bestemmingsplan is opgesteld met het ontwikkelingsplan als uitgangspunt

Op 19 december 2022 heeft de raad ingestemd met het ontwikkelingsplan voor deze locatie. Het geldende bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 voldoet niet om de gewenste nieuwbouw mogelijk te maken. Er moeten nieuwe planrechten worden gevestigd om dit bouwplan mogelijk te maken. Daarom is op basis van het ontwikkelingsplan een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.6 De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Ambtshalve is het bestemmingsplan in dit voorstel ook niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

2.1 Het wettelijk kostenverhaal is anderszins verzekerd

Gemeenten zijn verplicht om de gemaakte kosten bij aangewezen bouwplannen te verhalen op de initiatiefnemer via een exploitatieplan. Van deze verplichting mag worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins verzekerd zijn. Op 16 mei heeft het college besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan met Wooncompas. Via deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het wettelijk verhaal van gemeentelijk plankosten, planschade en (de kosten voor) de inrichting en overdracht van de openbare ruimte. De gemeenteraad kan daardoor afzien van de wettelijke verplichting om bij het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Overleg gevoerd met

BRO (opsteller bestemmingsplan), Wooncompas, Projectleider Marktinitiatieven, Architect, team stedenbouw, verkeer, civiel en beheer en onderhoud.

Kanttekeningen

1.1 De geluidsbelasting op de nieuwe woningen overstijgt de voorkeurswaarde voor geluid.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein Waal-/Eemhaven op de woning de voorkeurswaarde van 50 dB(A) overschrijdt. De geluidbelasting bedraagt maximaal 51 dB(A). Het kosteneffectief reduceren van de geluidbelasting van industrieterrein Waal-/Eemhaven is niet mogelijk. Het bouwplan impliceert een verzoek tot het vaststellen van hogere waarden.

Uw college is op grond van de Wet geluidhinder bevoegd ontheffing te verlenen door voor de nieuwe woningen hogere waarden vast te stellen. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) en de waarden door wegverkeerslawaai worden niet overschreden. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen.

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 plankosten worden via een anterieure (realisatie)overeenkomst op de initiatiefnemer, woningcorporatie Wooncompas, verhaald. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

Dit project staat op de lijst van 'verliesgevende projecten' in de in 2014 vastgestelde Nota kostenverhaal. Derhalve worden voor dit project geen fondsbijdragen in rekening gebracht.

Inclusiviteitstoets

Iedereen is in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen op het ontwerpbestemmingsplan. Aanvullend is tijdens de inzagetermijn een inloopavond georganiseerd, waarbij omwonenden in de gelegenheid waren vragen te stellen over het bestemmingsplan.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Wooncompas is en blijft als initiatiefnemer verantwoordelijk voor de communicatie over het plan en de uitvoering daarvan.

Het raadsbesluit wordt bekendgemaakt op de daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze, namelijk via een publicatie in het huis-aan-huisblad De Schakel, elektronisch gemeentebld en gemeentewebsite. Het bestemmingsplan ligt ter inzage via de gemeentewebsite en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

1. verbeelding plan vogelbuurt pdf.pdf
2. P05095_Bijlagenboek BP Vogelbuurt, Rhoon_20230517-compr.pdf
3. T en R ontwerp bp vogelbuurt pdf.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan Vogelbuurt Rhoon	Gemeenteraad: 2 oktober 2023	Zaaknummer:

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 33 woningen gesloopt worden en 53 appartementen teruggebouwd worden;

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 9 juni 2023 gedurende zes weken (tot en met 20 juli 2023) voor een ieder ter inzage heeft gelegen:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Vogelbuurt, Rhoon' (NL.IMRO.0613.BPVogelbuurt-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 8 juni 2023 en door plaatsing op de gemeentelijke website;

Op 14 juni 2023 een informatieavond plaatsvond, waar belanghebbenden informatie hebben kunnen inwinnen en vragen konden stellen aan Wooncompas en de gemeente;

Er binnen de inzagetermijn van 6 weken geen zienswijze zijn ontvangen;

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder geen ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht.

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Vogelbuurt, Rhoon' - plan identificatie NL.IMRO.0613.BPVogelbuurt-VST1 - ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, ongewijzigd vast te stellen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het wettelijk kostenverhaal geregeld is via de anterieure overeenkomst.
