

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Rhoon Dorp".	College Albrandswaard: 22-4-2014	Agendapunt:
Commissie:		e-mailadres opsteller: c.d.klerk@albrandswaard.nl
Portefeuillehouder: Praag, van R.C.S.		Openbaar

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Rhoon Dorp".

Geadviseerde beslissing raad

1. De schriftelijk ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijzen ongegrond (7), deels gegrond (5) en gegrond (10) te verklaren, zoals aangegeven in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage "nota van zienswijzen" (nr. 27752);
3. Vast te stellen het bestemmingsplan "Rhoon Dorp" waarbij het plan, ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld (zie staat van wijzigingen nr. 27772);

Inleiding/aanleiding

Gelet op de verouderde bestemmingsplanregelingen die op dit moment gelden voor het projectgebied bestemmingsplan "Rhoon Dorp" (2009) is het nodig om een nieuwe (digitaal uitwisselbare) regeling vast te stellen voor het bedoelde gebied. Ook in het kader van de wet op de ruimtelijke ordening, waarin is opgenomen dat kosten van ontwikkelingen anderszins verzekerd moeten zijn (kostenverhaal) en dat bestemmingsplannen actueel en digitaal uitwisselbaar moeten zijn (wettelijk verplichte actualisatie) is het nodig. Daartoe is voor het plangebied Rhoon Dorp een "nota van uitgangspunten" opgesteld ter voorbereiding van het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp 2013. Deze is in de raad behandeld en besloten is de vaststellingsprocedure te doorlopen. Op basis van de nota van uitgangspunten is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat een inspraakprocedure heeft doorlopen en ook onderwerp van vooroverleg is geweest. Ook is een informatie/inspraakavond gehouden. Na afronding van de inspraakperiode heeft het ontwerpbestemmingsplan "Rhoon Dorp" zes weken ter inzage gelegen, gedurende welke periode de mogelijkheid bestond schriftelijke zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode zijn 22 zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord. Zie daarvoor de bijlage "Nota van Zienswijzen". Deze ingediende reacties geven op onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden ook ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt voldaan aan deze wettelijke plicht tot actualisatie van bestemmingsplannen. Tevens worden concrete initiatieven voorzien van een actuele regeling.

Beoogd effect

Met het opstellen van het bestemmingsplan "Rhoon Dorp" worden de volgende doeleinden nagestreefd:

Actualiseren en digitaliseren (wettelijk vereiste)

Voorzien in de behoefte aan kleine uitbreidingen en concrete bouwplannen en als gevolg hiervan het terugdringen van de administratieve lasten (minder omgevingsvergunningen) en Signaleren knelpunten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Gewenste ontwikkelingen voorzien van een actueel juridisch kader:

Zorgdragen dat Kostenverhaal georganiseerd kan worden en kosten anderszins verzekerd worden. De in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden borgen dat er goede ontwikkelovereenkomsten kunnen worden aangegaan.

Argumenten

1.1 de zienswijzen zijn allemaal ontvankelijk

Omdat de 22 zienswijzen binnen de wettelijke termijn (in dit geval van 10 januari 2014 tot en met 20 februari 2014) zijn ingediend, kunt u de 22 schriftelijk ingediende zienswijzen ontvankelijk verklaren. Ook kunnen deze daarom allemaal in behandeling worden genomen.

2.2 Zonder (on)gegrondverklaren kan de bestemmingsplanprocedure niet verder

Voor elke zienswijze is bekeken of tegemoet gekomen kon worden aan de bezwaren, wensen of anderszins. Het is vaak een weging van private belangen versus het algemeen belang, beleid of bestaande rechten. Niet altijd biedt het bestemmingsplan een oplossing voor de wensen of bedenkingen. In 10 gevallen wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen om zo tegemoet te komen aan de wensen van de mensen. Bijvoorbeeld wordt op de gronden Overhoeken I (Kleidijk /Binnenbaan) de wijzigingsbevoegdheid eraf gehaald. Een ruimtelijke ontwikkeling wordt in dat gebied nu niet opportuun geacht (de mogelijke aanleg van een ontsluitingsweg en de mogelijke verhoging van loodsen komt hierdoor te vervallen), omdat nu nog te veel bedenkingen bestaan en de belangen nog te verdeeld zijn over de nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Uitgegaan wordt dus van de bestaande situatie. Voor 5 zienswijzen wordt deels tegemoetgekomen aan de bedenkingen. In de situatie van de bewoners van de Achterdijk die geluidsoverlast ervaren van een bedrijf op de Overhoeken, kan niet zomaar de bestaande rechten die op de bedrijfskavels liggen worden ingeperkt. Dat zou afwaarderen van de kavels, planschade en beperking van de uitoefening tot gevolg kunnen hebben. Daarom worden de bestaande planrechten gerespecteerd. Via de milieuwet en vergunning naleving wordt gezocht naar het nemen van maatregelen gericht op geluidreductie voor de omgeving. In het plan wordt ruimte gegeven om eventuele geluidsmaatregelen, zoals een hoge geluidmuur, direct te kunnen uitvoeren. En in 7 zienswijzen wordt uitgelegd waarom het bestemmingsplan geen oplossing kan bieden. Zo is de wens van bewoners aan de Jasmijn om gronden achter hun perceel in eigendom te verkrijgen ter vergroting van de achtertuin. Door het algemeen belang van het openbaar karakter van dit achterpad (voor bewoners Jasmijn en Rijsdijk) en het feit dat er een gemeentelijk riool ligt, kan helaas niet tegemoet worden gekomen aan de wens.

3.3 vaststellen bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad

Het doorlopen van een bestemmingsplan procedure is een langlopend proces, dat voor een groot deel uitgevoerd wordt door het college van burgemeester en wethouders. U bent op de hoogte gehouden van het verloop van het proces. Voor u ligt nu klaar ter vaststelling het plan bestaande uit toelichting regels en plankaarten en ruimtelijk onderbouwing. Door de input kan het plan, ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan, gewijzigd wordt vastgesteld (zie staat van wijzigingen nr. 27772) Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Kanttekeningen

1.1. -

nvt.

2.2. niet (on)gegrondverklaren gaat voorbij aan zorgvuldige afweging van belangen

De raad is het bevoegde orgaan een formeel besluit te nemen op de ingediende zienswijzen. Elke zienswijze wordt bekeken of tegemoet gekomen kon worden aan de bezwaren, wensen of anderszins. Het is vaak een weging van private belangen versus het algemeen belang, beleid, wetgeving, effecten van eerdere besluiten of bestaande rechten. Dat kan natuurlijk tot wrijving of botsing van belangen leiden. Ook zijn er situaties denkbaar waarbij het bestemmingsplan niet de oplossing kan bieden. Zo biedt een bestemmingsplan vaak ruimtelijke randvoorwaarden, maar regelt dat niet iets op uitvoeringsniveau. Bijvoorbeeld als er ergens een verkeersbestemming ligt, voor een weg, is dan nog niet geregeld hoeveel km/h daar gereden mag worden of dat de weg duurzaam veilig is uitgevoerd.

Naast het bestemmingsplan gelden te allen tijden nog de Apv, Wegenverkeerswet, wet geluidhinder, etc..

3.3. er wordt niet voldaan aan een wettelijke verplichting

Het niet vaststellen van Rhooon Dorp heeft tot gevolg dat een wettelijke vereiste van een actueel en digitaal plan niet gehaald wordt: dat kan ertoe leiden dat er geen leges geheven kunnen worden voor een omgevingsvergunning en dus inkomstenderving. Het niet vaststellen van dit plan kan ertoe leiden dat gewekte verwachtingen bij ondernemers en eigenaren, en gewenste ontwikkelingen niet waar gemaakt worden. Indien dit plan niet wordt vastgesteld kan dit ertoe leiden dat kosten niet verzekerd worden (er geen goede ontwikkelovereenkomsten kunnen worden aangegaan).

Overleg gevoerd met

Nadat algemene kennisgeving is gepubliceerd dat de gemeente zou starten met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan, en is aangegeven dat initiatieven ingediend kunnen worden, waarvan gebruik is gemaakt zijn de eerste gesprekken gevoerd. na deze eerste inventarisatie heeft de raad de Nota van uitgangspunten vastgesteld en is besloten de vaststellingsprocedure te dooropen. Tijdens en na de Inspraak (6 weken) en het gehouden vooroverleg met wettelijke partners, en de gehouden inspraak/informatieavond (in het gemeentehuis/Hofhoek) zijn ook gesprekken geweest met raadsleden, instanties, en burgers gesproken. Daarna is het ontwerpbestemmingsplan verder in procedure gebracht. Daarover is de raad geïnformeerd (memo). Belanghebbenden hebben een zienswijze kunnen indienen. Daarvan is gebruik gemaakt. Gesproken is met belanghebbenden, ondernemers, eigenaren en gebruikers in het gebied. Met team bouwen en wonen, projectleider Centrum ontwikkeling Rhooon, planeconoom, stedenbouwkundige, woonvisie en groenbeheer.

Uitvoering/vervolgstappen

Vervolgtraject na besluitvorming raad:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op punten van de staat van wijzigingen aangepast. Het bestemmingsplan wordt elektronisch bekend gemaakt; op de gemeentelijke website, in De Schakel, Staatscourant, aan de griffie/raad en op www.ruimtelijkeplannen.nl

Ook worden de indieners van een zienswijzen schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit, de nota van weerlegging, het raadsbesluit en de beroepsmogelijkheden worden toegezonden. Na de beroepstermijn kan het beleid worden uitgevoerd en kunnen de gewenste omgevingsvergunningen worden verleend.

Financiën

Zoals u eerder bij het opstarten van de procedure bent geïnformeerd worden de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken gedekt. Voor de benodigde actualisatie van het bestemmingsplan "Rhooon Dorp" binnen de post uitbreidingsplannen.

Juridische zaken

Gelet op de verouderde bestemmingsplanregelingen die op dit moment gelden voor het projectgebied "Rhooon Dorp" (2009) is het nodig een nieuw actueel en digitaal uitwisselbare regeling vast te stellen voor het bedoelde gebied. Ook is het in het kader van het vereiste in de wet op de ruimtelijke ordening dat kosten anderszins verzekerd moeten zijn, het nodig dat voor gewenste ontwikkelingen er wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen. De actuele ruimtelijke situatie zal planologische worden vastgelegd. Geadviseerd wordt de raad te laten besluiten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De indieners van een zienswijzen zullen worden berichten dat gepland is dat de raad 26 mei 2014 een besluitvormende vergadering heeft over hun zienswijzen en het vast te stellen bestemmingsplan Rhooon Dorp. Na besluitvorming door de raad zal het raadsbesluit bekend worden gemaakt.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

1. Bijlage nota van zienswijzen (Rhoon Dorp) (27752)
2. Bijlage overzicht ingediende zienswijzen (27771)
3. Bijlage staat van wijzigingen (27772)
4. Bijlage ontwerp raadsbesluit (27773)
5. Bijlage amendement Rijsdijk-Achterdijk (27775)
6. Bijlage raadsbesluit rijsdijk achterdijk (27776)
7. Bijlage ontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp , toelichting en regels (zoals dat ter inzage heeft gelegen) (27781)
8. Bijlage ontwerpbestemmingsplan, de verbeelding, kaart (zoals dat ter inzage heeft gelegen) (27783)
9. Bijlage ontwerpvaststellingskaart (incl voorgestelde wijzigingen) (30265)

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner