

Raadsvoorstel

Onderwerp: Procedure tot vaststellen wijzigingsplan “Rijsdijk-Achterdijk”	College Albrandswaard: 28 april 2015	Agendapunt:
Commissie:		e-mailadres opsteller: r.elderling@albrandswaard.nl
Portefeuillehouder: Goedknecht, M.C.C.		Openbaar
BBVKenmerk: 173996		

Onderwerp

Procedure tot vaststellen wijzigingsplan “Rijsdijk – Achterdijk”

Geadviseerd Raadsbesluit:

1. In te stemmen met de ontwikkelingsovereenkomst “Rijsdijk – Achterdijk”;
2. Het Ontwerp Wijzigingsplan “Rijsdijk-Achterdijk” voor kennisgeving aan te nemen;
3. De vaststelling van het Wijzigingsplan “Rijsdijk-Achterdijk” te delegeren aan het College van B&W.

Inleiding

Het Ontwerp Wijzigingsplan “Rijsdijk – Achterdijk” gaat over het initiatief van Bouw- en Aannemingsbedrijf Zoeteman BV uit Rhoon, dat zich richt op de realisering van 80 woningen in twee fasen. Er is reeds een lang traject doorlopen, waarin een afzonderlijk Beeldkwaliteitsplan en Ruimtelijk Kader (in overleg met omwonenden) tot stand is gebracht, en waarbij uw Raad nauw betrokken is geweest.

Van toepassing is het bestemmingsplan Rhoon Dorp, meer specifiek: de wijzigingsbevoegdheid artikel 35, lid 4 “Wetgevingszone Wijzigingsgebied 3”. Omdat er op het moment van besluitvorming over het bestemmingsplan nog veel onduidelijkheid bestond rond de uiteindelijke uitwerking van het initiatief heeft de Raad deze bevoegdheid bij vaststelling van het bestemmingsplan in juli 2014 aan zichzelf gehouden.

Op basis van de ontwikkelingsovereenkomst heeft het College een Ontwerp Wijzigingsplan opgesteld, welke past binnen deze wijzigingsbevoegdheid en in overeenstemming is met eerdere Raadsbesluiten over het Beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kader. Ter voorbereiding op de besluitvorming in de Raad heeft het College op 28 april 2015 besloten om het Ontwerp Wijzigingsplan ter visie te leggen vanaf 28 mei 2015. De termijn loopt t/m 9 juli 2015. Tegelijkertijd heeft het College het voornemen gepubliceerd om hogere grenswaarden toe te staan. Gelet op de uitkomsten van de toetsing van het Wijzigingsplan aan eerdere Raadsbesluiten en de belangen van zowel de gemeente Albrandswaard als de initiatiefnemer bij een kort besluitvormingstraject stelt het College de Raad voor om de vaststelling van het Wijzigingsplan aan haar te delegeren.

Voor de realisatie van het initiatief wordt het traject marktinitiatieven gevolgd. Met het opstellen en ondertekenen van de ontwikkelingsovereenkomst en het vaststellen van het (ontwerp) wijzigingsplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- voldoen aan de verplichting tot uitwerking;
- gewenste ontwikkeling voorzien van een actueel juridisch kader;
- kostenverhaal en financiële dekking van gemaakte en te maken plankosten;
- realisatie van het plan.

Plan

Het initiatief betreft een woningbouwontwikkeling van 80 woningen in twee fasen. Het plangebied ligt tussen de Rijdsdijk / Achterdijk en de Nijverheidsweg te Rhoon Fase 1 betreft 10 appartementen op "De Buitenplaats" en fase 2 heeft betrekking op 70 woningen in "Het Hof" en "De Boerderij". De ontsluiting zal plaatsvinden d.m.v. een nieuwe ontsluitingsweg tussen Rijdsdijk en Nijverheidsweg. De Rijdsdijk tussen Achterdijk en Rivierweg zal omgezet worden naar fietspad.

Argumenten:

1.1. De ontwikkelaar wil zo snel mogelijk beginnen

De raad heeft de wijzigingsbevoegdheid aan zichzelf gehouden. Het Ontwerp Wijzigingsplan past 1-op-1 binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en de ontwikkelaar wil zo spoedig mogelijk aan fase 1 van het project beginnen. Daarom vraagt het college de raad de bevoegdheid om het wijzigingsplan vast te stellen te delegeren aan het college.

1.2. Versnelling van de procedure leidt tot eerdere ontvangst van plankostenvergoeding en grondopbrengsten

Indien de raad instemt met delegatie, is het voordeel voor de gemeente Albrandswaard, dat de plankostenvergoeding en de grondopbrengsten eerder geïncasseerd kunnen worden.

Beoogd effect

Met het opstellen en ondertekenen van de ontwikkelingsovereenkomst en het vaststellen van het (ontwerp) wijzigingsplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- voldoen aan de verplichting tot uitwerking;
- gewenste ontwikkeling voorzien van een actueel juridisch kader;
- kostenverhaal en financiële dekking van gemaakte en te maken plankosten;
- realisatie van het plan.

Relatie met beleidskaders:

Wet op de Ruimtelijke Ordening

Wet Geluidhinder

Kantttekeningen

1.1 We wachten nog op een onderzoek voor fase 2

Voor fase 2 dient nog 1 onderzoek opgeleverd te worden, te weten: een flora- en faunaonderzoek voor "Het Hof" en "De Boerderij". Deze dient beschikbaar te zijn vòòr definitieve vaststelling van het wijzigingsplan.

Overleg gevoerd met

Ontwikkelaar en realisator: Bouw- en Aannemingsbedrijf Zoeteman BV.

Omwonenden: zogenaamde "Groep van 6".

Financiële aspecten:

De ontwikkeling en realisatie van het plan komt voor rekening en risico van Bouw- en Aannemingsbedrijf Zoeteman BV. In de ontwikkelingsovereenkomst zijn afspraken opgenomen over de levering en inname van grond. Tevens voorziet de ontwikkelingsovereenkomst in een dekking van gemaakte en te maken plankosten. De ontwikkelingsovereenkomst is door Mels Zoeteman getekend op 9 april 2015.

Juridische aspecten:

In de ontwikkelingsovereenkomst zijn afspraken opgenomen die er voor moeten zorgen dat het totale plan gerealiseerd zal worden. De daadwerkelijke uitvoering zal in 2 fasen plaatsvinden.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Van de ter inzage legging heeft overeenkomstig wettelijk voorgeschreven wijze een bekendmaking plaatsgevonden op de gemeentelijke website, in de Schakel en in de Staatscourant.

Tegen het ontwerpwijzigingsplan kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen

Tegen het vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden een beroep indienen

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

1. Ontwerp Wijzigingsplan Rijsdijk – Achterdijk (174005);
2. Ontwikkelingsovereenkomst Rijsdijk – Achterdijk d.d. 27 maart 2015, getekend door Mels Zoeteman d.d. 9 april 2015 (geheimhouding op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet) (174002);
3. Collegebesluit ter vaststelling Wijzigingsplan Rijsdijk – Achterdijk(174009);
4. Besluit ter verlening ontheffing hogere grenswaarde Wet Geluidhinder (174015);
5. Concept Delegatiebesluit (174021) .

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,

de loco-secretaris, de burgemeester,



Dick Mol



drs. Hans-Christoph Wagner