

Raadsvoorstel

D.d. 29 mei 2018

Onderwerp: Bestemmingsplan Achterdijk 5-7 (Rhoon)		Agendapunt:
Commissie:		e-mailadres opsteller: c.d.kerk@bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: B.Boender		Openbaar
BBVnummer: 1332587		

Onderwerp

Bestemmingsplan "Achterdijk 5-7" (Rhoon)

Raads besluit

1. De ingekomen zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan "Achterdijk 5 – 7 Rhoon" ontvankelijk verklaren;
2. In te stemmen met de samenvatting en beantwoording van de zienswijze en deze deels (on)gegrond te verklaren zoals aangegeven in de bijlage "nota zienswijze plan "Achterdijk 5 – 7 Rhoon";
3. Vast te stellen het bestemmingsplan "Achterdijk 5 – 7 Rhoon" waarbij het plan, ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan op het onderdeel watergang gewijzigd vastgesteld, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende "nota zienswijze Achterdijk 5 – 7 Rhoon";

Toelichting:

Voor het marktinitiatief aan de Achterdijk 5-7 van E. van Erk is een bestemmingsplan Achterdijk 5-7 opgesteld en is voor de inspraak en als ontwerpplan voor de zienswijze ter inzage gelegd. Het opgestelde bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van 9 woningen volgens de typologie van lintbebouwing en een klein deel hofbebouwing in landelijke sfeer, daar waar eerst een eilandstructuur voor 3 grote bouwblokken met woonbestemming mogelijk was. Er is tegen het plan een zienswijze ingekomen. De bewoners Achterdijk 3 hebben bezwaar tegen de nieuwe verkaveling waarbij de bebouwingsafstand van de nieuw te bouwen woningen dichter naar hun perceel grens komt.

Beoogd effect

Het realiseren van 9 woningen aan de Achterdijk.5 – 7.

Relatie met beleidskaders:

Bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'

Woningbouw op deze locatie is al voorzien in het bestemmingplan. Het betreft een ontwikkeling naar 9 woningen op de locatie.

Stedenbouw: De stedenbouwkundige plan eisen zijn door de gemeente getoetst en toegepast in samenwerking met de gemeentelijke stedenbouwkundige en projectontwikkelaar.

Beeldkwaliteitsplan: Het plan is een passende ontwikkeling binnen het BKP Albrandswaard Noord

Gebiedskwaliteit: Een actueel verkavelingsplan, passend in omgeving en gewenste uitstraling.

Planeconomie: Gemeentelijke plankosten zijn anderszins verzekerd, er is een ontwikkelings-overeenkomst gesloten.

Verkeer: In relatie tot de ontwikkeling zijn de voorgestelde parkeerplaatsen en ontsluiting getoetst en voldoen deze aan een goede ruimtelijke onderbouwing en worden deze voorzien in de feitelijke uitvoering.

Milieu: de woningbouwlocatie is gelegen in gemengd gebied, het ligt nabij het bedrijventerrein Overhoeken waar een milieucategorie 3.2 van toepassing is, het gebied is geschikt voor gemengde doeleinden;

Wet geluidhinder: ontheffing hogere waarden voor de nieuwe woningen is verleend.

planMer : Omdat geen omvangrijke negatieve milieueffecten worden verwacht, is het opstellen van een planm.e.r. niet nodig. Het besluit dat het opstellen van een planm.e.r. niet nodig is genomen.

Argumenten

1.1 Er is een zienswijze ingediend die in behandeling is genomen

De zienswijze is binnen de termijn van 6 weken ingediend en is in behandeling genomen. De bewoners van Achterdijk 3 hebben als eigenaren van dit naburig perceel een direct belang op de voorgenomen ontwikkeling. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken en om die reden wordt geadviseerd de zienswijze ontvankelijk te verklaren.

2.1 De zienswijze wordt van een reactie voorzien

De zienswijze is inhoudelijk beoordeeld. In een afzonderlijke nota is de reactie samengevat en van beantwoording voorzien. Geadviseerd wordt de zienswijzen deels (on)gegrond te verklaren zoals aangegeven in de bijlage "nota zienswijze".

Om aan de wensen van reclamanten tegemoet te komen zal de sloot worden verbreed tot 10 meter, gelijk aan de afstand in de vigerende situatie. De woonbestemming (inclusief bouwvlak) worden op 3 meter uit het water gelegd. De mening is dat hiermee geen significante verslechtering ontstaat ten opzichte van de vigerende situatie. Het bouwvlak schuift weliswaar 7 meter op richting de kavel van reclamanten, maar de woonbestemming schuift 3 meter van de kavel af. Door het inperken van het bouwvlak zijn de bouw mogelijkheden fors minder, met name op het achterste deel van het perceel grenzend aan de tuin van reclamanten. Verder kan worden vastgesteld dat het plan voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit betekent dat ten opzichte van het ontwerp voorgesteld wordt het plan op 1 onderdeel gewijzigd vast te stellen. De watergang wordt verbreed tot 10 meter, waardoor er meer afstand komt ten opzichte van het naburige perceel Achterdijk 3.

3.1 de raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Het college is bevoegd gezag een bestemmingsplan voor te breiden en ook de aanhangige besluiten te nemen die nodig zijn en gaan over plankosten milieu en geluid.

Plankosten: er behoeft geen exploitatie plan te worden opgesteld, er is een anterieure overeenkomst overeengekomen.

Geluid: het besluit tot vaststellen van de hogere waarden is genomen.

Milieu: het besluit dat het opstellen van een planm.e.r. voor deze ontwikkeling niet nodig is, is genomen. Deze besluiten hebben gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Geen reacties zijn ingekomen. Zie bijlage voor de separate college besluiten.

De raad is het bevoegde gezag een bestemmingsplan vast te stellen. Nu het college de procedure heeft voorbereid is het aan de raad om de zienswijze te behandelen en het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

2.1. De gemeenteraad heeft zich gecommitteerd aan de planontwikkeling tot realiseren 9 woningen
Met de reeds getekende ontwikkelovereenkomst en de planvorming heeft de raad zich committeert aan de voorgenomen planontwikkeling in overeenstemming met de afgesproken ruimtelijke kaders.

2.2. een mogelijk verzoek om tegemoetkoming in planschade zal in behandeling worden genomen.

Een mogelijk verzoek om planschade zal in behandeling worden genomen, volgens de gemeentelijke planschadeverordening. Een onafhankelijk adviseur zal beoordelen of dat er naast het "normaal maatschappelijk risico" sprake is van planschade. De kans op planschade wordt gering geacht en is uiteindelijk voor rekening van de ontwikkelaar. De nieuwe planologie leidt niet tot een significantere verslechtering van de situatie.

Communicatie

De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig wettelijk voorgeschreven wijze op de gemeentelijke website, in de Schakel en in de Staatscourant. Ook het vaststellingsbesluit van de raad zal op wettelijk voorgeschreven wijze plaatsvinden. Tegen het vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden een beroep indienen bij de Raad van State.

Overleg gevoerd met

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

Uitvoering/vervolgstappen

Het raadsbesluit zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit kan door belanghebbenden een beroepschrift worden ingediend indien.

Evaluatie/monitoring

n.v.t.

Financiën

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een ontwikkelingsovereenkomst. Daarom wordt er geen exploitatieplan vastgesteld.

Juridische zaken

In het bestemmingsplan wordt voorzien in een actueel planologisch kader en in een in de omgeving passende gebiedsinrichting voor de bouw van 9 woningen. Het bestemmingsplan voorziet in de overeengekomen ruimtelijke kaders en ontwikkel afspraken Het doorlopen van de procedure tot vaststellen van het bestemmingsplan betreft:

- Doorlopen wettelijk vooroverleg, inspraak en ter inzage leggen van het voorontwerp-bestemmingsplan Achterdijk 5-7
- Ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan , besluit wgh en besluit mer voor de duur van zes weken
- Eventueel ingediende zienswijzen in behandeling nemen

Nog te doen

- Behandelen zienswijze
- Vaststellen van het bestemmingsplan (bevoegdheid raad);
- bekendmaken en ter inzage leggen van het vaststellingsbesluit (6 weken)
- (bij geen beroep) In behandeling nemen en verlenen van de omgevingsvergunning na afloop van termijn van ter inzagelegging.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn door middel van de anterieure overeenkomst.

Besluit op gemeentelijke website

Het raadsbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Achterdijk 5 – 7 Rhoon.

Bijlagen

1. ontwerp bestemmingsplan (plankaart toelichting en regels) : 1332588
2. bijlagen boek 1332589
3. ingediende zienswijze 1332591
4. nota van zienswijze Achterdijk 5 – 7 1332590
5. besluit ontheffing hogere waarden Achterdijk 5 – 7 1332592
6. besluit planm.e.r. Achterdijk 5-7 1332593
7. raadsbesluit tot vaststellen bestemmingsplan Achterdijk 5 – 7 Rhoon 1332594

Met vriendelijke groet,

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner