



COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Vast te stellen bestemmingsplan Driehoek het Zand	College B&W: 27 oktober 2020	Zaaknummer: 207917

overwegende, dat

- met ingang van 5 juni 2020 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan 'Driehoek het Zand' met bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- iedereen gedurende deze periode een zienswijze kon indienen;
- daarvan kennis is gegeven door publicatie in de Nederlandse Staatscourant en De Blauwkai en door plaatsing op de gemeentelijke website;
- op het ontwerpbestemmingsplan, zoals deze ter inzage heeft gelegen, 33 zienswijzen zijn ingediend;
- deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen;
- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

BESLUIT:

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Driehoek het Zand' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPZANDDriehoek20-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

Het college besluit:

3. Vast te stellen dat, gezien de vormvrije m.e.r.-beoordeling, geen omvangrijke negatieve milieueffecten aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

4. Het hogere waarden besluit Wet geluidhinder vast te stellen en zes weken ter inzage te leggen.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders Ridderkerk van 27 oktober 2020.

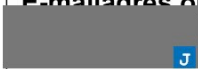
de secretaris,



de burgemeester,



Collegevoorstel

Onderwerp: Vast te stellen bestemmingsplan Driehoek het Zand	College van burgemeester en wethouders 27 oktober 2020	Zaaknummer 207917
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 26 november 2020	Openbaar
E-mailadres opsteller:  @bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 10 december 2020	

Geadviseerd besluit

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Driehoek het Zand' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPZANDDriehoek20-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

Het college besluit:

3. Vast te stellen dat, gezien de vormvrije m.e.r.-beoordeling, geen omvangrijke negatieve milieueffecten aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

4. Het hogere waarden besluit Wet geluidhinder vast te stellen en zes weken ter inzage te leggen.

Voorstel

Inleiding

'Driehoek Het Zand' maakt deel uit van de wijk 't Zand te Ridderkerk, ingeklemd tussen de Vlietlaan, de Erasmuslaan, de Hugo de Grootlaan en de Middenmolendijk. Het gebied ligt braak en heeft een tijdelijke functie als parkeerterrein met een speelvoorziening. De driehoekige kavel vormt het afrondende deelgebied van het stedenbouwkundig masterplan voor de wijk 't Zand.

Het is wenselijk om het inbreidingsgebied te ontwikkelen voor woningbouw. Daarnaast is er een ruimtevraag naar een buitensportvoorziening. In januari 2016 is daarom een nieuw perspectief voor Driehoek Het Zand verkend: 'Naar een nieuw perspectief voor Driehoek het Zand'. Deze verkennende notitie werd gevolgd door een voorstel gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand, die op 20 april 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Via een aanbestedingsprocedure is vervolgens in maart 2018 een ontwikkelpartij gekozen. Het concept dat die partij had ingediend is inmiddels uitgewerkt in een nieuw stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in maximaal 133 woningen. Ook is er een openbare speelvoorziening in de buitenruimte voorzien.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling op deze locatie niet mogelijk. Een bestemmingsplan (bijlage) is daarom opgesteld om de ontwikkeling juridisch / planologisch mogelijk te maken.

Beoogd effect

Mogelijk maken van de bouw van maximaal 133 woningen en een sportvoorzieningen in 'Driehoek het Zand'.

Relatie met beleidskaders

- Omgevingsvisie: het plan is opgenomen in het projectenoverzicht van het uitvoeringsprogramma. Een verwijzing is opgenomen naar de grondexploitaties / particuliere ontwikkelingen
- Actieplan geluid 2019-2023

Argumenten

1.1 Op 20 april 2017 heeft de gemeenteraad van Ridderkerk besloten om deelgebied Driehoek Het Zand tot ontwikkeling te brengen.

Dit is in overeenstemming met de kwantitatieve en kwalitatieve voorwaarden die de gemeente voor ogen heeft. Hiervoor is in september 2017 een marktconsultatie gehouden. Vervolgens is in december 2017 de aanbestedingsprocedure gestart. In maart 2018 is de procedure afgerond en is Amare Vastgoed in combinatie met Timpaan de opdracht gegund. Vervolgens is gestart met het uitwerken van het stedenbouwkundige plan.

1.2 Het stedenbouwkundig plan sluit aan op het voorstel gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand.

De voorgenomen ontwikkeling is ruimtelijk ingepast met respect voor de omgeving en omwonenden. Het door de raad vastgestelde voorstel van de gebiedsontwikkeling heeft als basis gediend voor het stedenbouwkundige plan.

1.3 Een ontwerpbestemmingsplan heeft al ter inzage gelegen.

De bouw van de maximaal 133 woningen en de sportvoorziening passen niet binnen de geldende bestemmingsplanmogelijkheden. Dit bestemmingsplan is aangepast op basis van ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota zienswijzen (bijlage). Aan de indieners van de zienswijzen, sturen we de Nota zienswijzen ook afzonderlijk toe, na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders.

2.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar al verzekerd.

Er hoeft daarom geen exploitatieplan opgesteld en vastgesteld te worden.

3.1 Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is.

In dat kader is afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een "vormvrije" mer-beoordeling. Door middel van een aanmeldingsnotitie is onderzocht of sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat een MER niet nodig is. Op basis van de aanmeldingsnotitie neemt het bevoegd gezag het besluit dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is. De notitie is als bijlage toegevoegd.

4.1 Dit is een verplichting uit de Wet geluidhinder, artikel 83 en 110 a

Door het vaststellen van het besluit hogere waarden (bijlage) wordt aan deze verplichting voldaan.

Overleg gevoerd met

Intern: cluster Ruimtelijke ontwikkeling (ROW), cluster Ontwikkeling leefomgeving en regio (OLR), team Projecten buitenruimte (PBR), team Beleid en Projecten (BDP), wethouder Ruimtelijke Ordening, Wonen en Grondbeleid, wethouder Verkeer en wethouder milieu, duurzaamheid/circulaire economie.

Extern: initiatiefnemers, stedenbouwkundig bureau, Waterschap Hollandse Delta (WSHD), Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR).

Kanttekeningen

1.1 In het voorontwerpbestemmingsplan waren maar maximaal 130 woningen mogelijk.

Dit is in het ontwerpbestemmingsplan al verhoogd naar 133. We hebben namelijk rekening gehouden met het door de raad vastgestelde geactualiseerde IAP. Uit het door de gemeenteraad vastgestelde geactualiseerde IAP blijkt dat een gymzaal in Driehoek het Zand niet nodig is. Met het vervallen van die gymzaal en de opslagruimte, is ruimte voor extra woningen ontstaan. Door in te spelen op de vraag naar kleinere en betaalbare woningen, is besloten het maximum aantal woningen dat is toegestaan te verhogen naar 133. In totaal zijn in het plan tien woningen opgenomen waarvoor een antispeculatiebeding geldt, om te waarborgen dat die woningen ook daadwerkelijk betaalbaar blijven. De bouwvlakken uit het voorontwerpbestemmingsplan zijn intact gebleven, waardoor ruimtelijk gezien niets wijzigt ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

1.2 Tegen de komst van de eerder voorziene JOP zijn zienswijzen ingediend.

Zoals blijkt uit de Nota zienswijzen, zijn omwonenden tegen de komst van de JOP. Deze JOP was nog mogelijk in het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien sporthal Drievliet wordt gerenoveerd, is die locatie aangewezen voor de JOP (zaaknummer: 209519). De JOP is daarom uit dit bestemmingsplan geschrapt.

1.3 We stellen hogere waarden vast om te voldoen aan de Wet geluidhinder

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van de woningen aan de Vlietlaan (58 dB) en het 50 km-deel van de Erasmuslaan (51 dB) overschreden. Uit de cumulatieve geluidsbelasting blijkt dat de plandrempel van 63 dB uit het Actieplan geluid wordt overschreden in het uiterste zuidoostelijke deel van dat bouwveld. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 64 dB zodat de overschrijding 1 dB bedraagt. In het nieuwe Actieplan geluid wordt een dunne geluidsreducerende deklaag voorzien op de Vlietlaan, ook ter hoogte van dit bestemmingsplan. Dit stillere wegdek leidt er toe dat overal kan worden voldaan aan de plandrempel.

Voor de woningen met een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, moet een hogere waarde worden vastgesteld. Het besluit hogere waarde zorgt ervoor dat er voor nieuw te bouwen woningen een goede afweging van maatregelen plaatsvindt om de geluidsbelasting zo veel als mogelijk terug te dringen.

Uitvoering/vervolgstappen

Het college stelt voor aan de raad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wanneer de gemeenteraad het gewijzigde bestemmingsplan vaststelt, legt de raad het gewijzigde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage. Alleen indien men een zienswijze heeft ingediend, kan men beroep aantekenen binnen de zes weken. Ook is beroep mogelijk tot datgene dat is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiële informatie

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten. Hierin zijn onder andere de te verhalen plankosten en de kosten voor ambtelijke inzet opgenomen.

Juridische zaken

Met het bestemmingsplan ontstaat een directe bouwtitel voor de bouw van maximaal 133 woningen en sportvoorziening in 'Driehoek het Zand'. Een ieder die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan kan beroep indienen. Ook kan met beroep aantekenen tegen de wijzigingen die hebben plaatsgevonden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook belanghebbenden die een zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder hebben ingediend, kunnen beroep aantekenen. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

Duurzaamheid

Op 7 december 2017 is een notitie 'Duurzame gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand' opgesteld. Deze notitie geeft uitgangspunten mee voor de toekomstige ontwikkeling van 'Driehoek het Zand'. Het stedenbouwkundig plan dat is doorvertaald naar het bestemmingsplan, is opgesteld binnen de gestelde kaders zoals omschreven in de notitie. Alle gebouwen zijn in dit geval energieneutraal, mede door het gebruik van lagetemperatuurverwarming en hogetemperatuurkoeling in combinatie met een hoogwaardige warmtepomp. De resterende energie die nodig is, wordt opgewekt door PV-panelen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, maakt de gemeenteraad de terinzagelegging van het plan bekend op de gebruikelijke wijze, via de Staatscourant, de Blauwkai en op de gemeentelijke website. Ook leggen we het bestemmingsplan als papieren versie ter inzage bij de servicebalie. Dit maken wij bekend in de publicaties en indieners van een zienswijze stellen wij ook op de hoogte.

Overige PIJOFACH zaken

Niet van toepassing.

Collegebesluiten op de gemeentelijke website

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten het bestemmingsplan 'Driehoek het Zand' ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

Raadsvoorstel

Inleiding

'Driehoek Het Zand' maakt deel uit van de wijk 't Zand te Ridderkerk, ingeklemd tussen de Vlietlaan, de Erasmuslaan, de Hugo de Grootlaan en de Middenmolendijk. Het gebied ligt braak en heeft een tijdelijke functie als parkeerterrein met een speelvoorziening. De driehoekige kavel vormt het afrondende deelgebied van het stedenbouwkundig masterplan voor de wijk 't Zand.

Het is wenselijk om het inbreidingsgebied te ontwikkelen voor woningbouw. Daarnaast is er een ruimtevraag naar een buitensportvoorziening. In januari 2016 is daarom een nieuw perspectief voor Driehoek Het Zand verkend: 'Naar een nieuw perspectief voor Driehoek het Zand'. Deze verkennende notitie werd gevolgd door een voorstel gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand, die op 20 april 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Via een aanbestedingsprocedure is vervolgens in maart 2018 een ontwikkelpartij gekozen. Het concept dat die partij had ingediend is inmiddels uitgewerkt in een nieuw stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in maximaal 133 woningen. Ook is er een openbare speelvoorziening in de buitenruimte voorzien.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling op deze locatie niet mogelijk. Een bestemmingsplan (bijlage) is daarom opgesteld om de ontwikkeling juridisch / planologisch mogelijk te maken.

Beoogd effect

Mogelijk maken van de bouw van maximaal 133 woningen en een sportvoorzieningen in 'Driehoek het Zand'.

Relatie met beleidskaders

- Omgevingsvisie: het plan is opgenomen in het projectenoverzicht van het uitvoeringsprogramma. Een verwijzing is opgenomen naar de grondexploitaties / particuliere ontwikkelingen
- Actieplan geluid 2019-2023

Argumenten

1.1 Op 20 april 2017 heeft de gemeenteraad van Ridderkerk besloten om deelgebied Driehoek Het Zand tot ontwikkeling te brengen.

Dit is in overeenstemming met de kwantitatieve en kwalitatieve voorwaarden die de gemeente voor ogen heeft. Hiervoor is in september 2017 een marktconsultatie gehouden. Vervolgens is in december 2017 de aanbestedingsprocedure gestart. In maart 2018 is de procedure afgerond en is Amare Vastgoed in combinatie met Timpaan de opdracht gegund. Vervolgens is gestart met het uitwerken van het stedenbouwkundige plan.

1.2 Het stedenbouwkundig plan sluit aan op het voorstel gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand.

De voorgenomen ontwikkeling is ruimtelijk ingepast met respect voor de omgeving en omwonenden. Het door de raad vastgestelde voorstel van de gebiedsontwikkeling heeft als basis gediend voor het stedenbouwkundige plan.

1.3 Een ontwerpbestemmingsplan heeft al ter inzage gelegen.

De bouw van de maximaal 133 woningen, de sportvoorziening en de jongerenontmoetingsplek past niet binnen de geldende bestemmingsplanmogelijkheden. Dit bestemmingsplan is aangepast op basis van ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota zienswijzen (bijlage). Aan de indieners van de zienswijzen, sturen we de Nota zienswijzen ook afzonderlijk toe, na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders.

2.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar al verzekerd.

Er hoeft daarom geen exploitatieplan opgesteld en vastgesteld te worden.

Overleg gevoerd met

Intern: cluster Ruimtelijke ontwikkeling (ROW), cluster Ontwikkeling leefomgeving en regio (OLR), team Projecten buitenruimte (PBR), team Beleid en Projecten (BDP), wethouder Ruimtelijke Ordening, Wonen en Grondbeleid, wethouder Verkeer en wethouder milieu, duurzaamheid/circulaire economie.

Extern: initiatiefnemers, stedenbouwkundig bureau, Waterschap Hollandse Delta (WSHD), Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR).

Kanttekeningen

1.1 In het voorontwerpbestemmingsplan waren maar maximaal 130 woningen mogelijk.

Dit is in het ontwerpbestemmingsplan al verhoogd naar 133. We hebben namelijk rekening gehouden met het door de raad vastgestelde geactualiseerde IAP. Uit het door de gemeenteraad vastgestelde geactualiseerde IAP blijkt dat een gymzaal in Driehoek het Zand niet nodig is. Met het vervallen van die gymzaal en de opslagruimte, is ruimte voor extra woningen ontstaan. Door in te spelen op de vraag naar kleinere en betaalbare woningen, is besloten het maximum aantal woningen dat is toegestaan te verhogen naar 133. In totaal zijn in het plan tien woningen opgenomen waarvoor een antispesulatiebeding geldt, om te waarborgen dat die woningen ook daadwerkelijk betaalbaar blijven. De bouwvlakken uit het voorontwerpbestemmingsplan zijn intact gebleven, waardoor ruimtelijk gezien niets wijzigt ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

1.2 Tegen de komst van de eerder voorziene JOP zijn zienswijzen ingediend.

Zoals blijkt uit de Nota zienswijzen, zijn omwonenden tegen de komst van de JOP. Deze JOP was nog mogelijk in het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien sporthal Drievliet wordt gerenoveerd, is die locatie aangewezen voor de JOP (zaaknummer: 209519). De JOP is daarom uit dit bestemmingsplan geschrapt.

1.3 We stellen hogere waarden vast om te voldoen aan de Wet geluidhinder

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van de woningen aan de Vlietlaan (58 dB) en het 50 km-deel van de Erasmuslaan (51 dB) overschreden. Uit de cumulatieve geluidsbelasting blijkt dat de plandrempel van 63 dB uit het Actieplan geluid wordt overschreden in het uiterste zuidoostelijke deel van dat bouwveld. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 64 dB zodat de overschrijding 1 dB bedraagt. In het nieuwe Actieplan geluid wordt een dunne geluidsreducerende deklaag voorzien op de Vlietlaan, ook ter hoogte van dit bestemmingsplan. Dit stillere wegdek leidt er toe dat overal kan worden voldaan aan de plandrempel.

Voor de woningen met een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, moet een hogere waarde worden vastgesteld. Het besluit hogere waarde zorgt ervoor dat er voor nieuw te bouwen woningen een goede afweging van maatregelen plaatsvindt om de geluidsbelasting zo veel als mogelijk terug te dringen.

Uitvoering/vervolgstappen

De gemeenteraad stelt het gewijzigde bestemmingsplan vast, waarna zij het gewijzigde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage leggen. Alleen indien men een zienswijze heeft ingediend, kan men beroep aantekenen binnen de zes weken. Ook is beroep mogelijk tot datgene dat is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten. Hierin zijn onder andere de te verhalen plankosten en de kosten voor ambtelijke inzet opgenomen.

Juridische zaken

Met het bestemmingsplan ontstaat een directe bouwtitel voor de bouw van maximaal 133 woningen en sportvoorziening in 'Driehoek het Zand'. Een ieder die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan kan beroep indienen. Ook kan met beroep aantekenen tegen de wijzigingen die hebben plaatsgevonden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook belanghebbenden die een zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder hebben ingediend, kunnen beroep aantekenen. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

Duurzaamheid

Op 7 december 2017 is een notitie 'Duurzame gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand' opgesteld. Deze notitie geeft uitgangspunten mee voor de toekomstige ontwikkeling van 'Driehoek het Zand'. Het stedenbouwkundig plan dat is doorvertaald naar het bestemmingsplan, is opgesteld binnen de gestelde kaders zoals omschreven in de notitie. Alle gebouwen zijn in dit geval energieneutraal, mede door het gebruik van lagetemperatuurverwarming en hogetemperatuurkoeling in combinatie met een hoogwaardige warmtepomp. De resterende energie die nodig is, wordt opgewekt door PV-panelen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, maakt de gemeenteraad de terinzagelegging van het plan bekend op de gebruikelijke wijze, via de Staatscourant, de Blauwkai en op de gemeentelijke website. Ook leggen we het bestemmingsplan als papieren versie ter inzage bij de servicebalie. Dit maken wij bekend in de publicaties en indieners van een zienswijze stellen wij ook op de hoogte.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,



Bijlagen

1. Aanmeldnotitie MER.pdf
2. Notitie reconstructie Vlietlaan tbv bestemmingsplan Driehoek het Zand.pdf
3. Nota Zienswijzen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen