

## Raadsvoorstel

Aan de raad

Agendapunt: 10  
Oud-Beijerland, 9 oktober 2012

Ons kenmerk: Z-12.09655

Vaststellen bestemmingsplan 'Rustburg'
--

### Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Kennis nemen van de ingediende zienswijzen en instemmen met de Nota van zienswijzen Ontwerp-bestemmingsplan "Rustburg" (d.d. 20 september 2012, bijlage 1 bij het raadsvoorstel).
2. Instemmen met de voorgestelde aanpassingen overeenkomstig de bij het raadsvoorstel behorende Nota van wijzigingen (d.d. 22 september 2012, bijlage 2 bij het raadsvoorstel).
3. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan Rustburg met nummer NL.IMRO.0584.BPWONEN2011003-VG99 waarbij de GBKN-kaart met het nummer o\_NL.IMRO.0584.BPWONEN2011003-VG99.dwg als ondergrond is gebruikt inclusief de daarbij behorende stukken gewijzigd vast te stellen (bijlage 3 bij het raadsvoorstel).
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

### Overwegingen:

#### **1. Toelichting:**

##### a. voorgeschiedenis

Al geruime tijd wordt er gewerkt aan de herontwikkeling van het gebied "Rustburg" dat ligt tussen de Spuidijk en de Zinkweg. De locatie Rustburg ligt in het westelijk deel van Oud-Beijerland in de wijk Zoomwijk. Ontwikkelaar AM B.V. en gemeente Oud-Beijerland hebben een samenwerkingsovereenkomst voor het project Rustburg getekend. Vervolgens heeft AM B.V. een schetsplan gemaakt waarin de Rustburglocatie wordt voorgesteld als een rustig woongebied met 42 woningen, waarvan 24 grondgebonden woningen en 18 appartementen. Het project biedt ruimte aan gevarieerde woningbouw, waarvan een deel (30%) binnen de bereikbare sector valt.

##### Communicatie

Het schetsplan heeft met ingang van 6 juni tot en met 4 juli 2011 op grond van de artikelen 2 en 4 van de Inspraakverordening van gemeente Oud-Beijerland in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de inspraak is het plan aangepast zodat het trapveld achter het Karrespoor behouden kon blijven. Het gevolg van de wijziging is dat er in het gebied één woning minder gebouwd kan worden.

Ten behoeve van de benodigde planologische procedure is een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld dat met ingang van 21 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode is ook het vooroverleg met de wettelijke overlegpartners op grond van artikel 3.1.1. Bro gevoerd. De ingediende inspraakreacties zijn samengevat in de "Notitie Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Rustburg". Naar aanleiding van de inspraak is het plan niet opnieuw aanpast. Vervolgens is het ontwerp-bestemmingsplan opgesteld.

De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt op de site van de gemeente, op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en in de Staatscourant en Het Kompas. Indieners van een zienswijze worden persoonlijk aangeschreven en zij ontvangen ook de Notitie zienswijzen.

#### De coördinatieregeling is van toepassing

Op 6 maart 2012 heeft uw raad besloten dat op deze procedure de coördinatieregeling van de Wro van toepassing is. Op 29 mei 2001 heeft ons college besloten om de volgende stukken ter inzage te leggen.

1. Het ontwerp-bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken.
2. De ontwerp-omgevingsvergunning.
3. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden op grond van de Wet Geluidhinder.

Deze stukken hebben met ingang van 11 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat in bijgaande Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Rustburg" (bijlage 1). Over het plan is overleg gevoerd met de brandweer en het Waterschap. Alle betrokken partijen stemmen met het plan in. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het plan opnieuw gewijzigd. Op deze wijzigingen wordt ingegaan onder punt 3. van dit voorstel.

#### b. waarom wordt het voorstel voorgelegd/brondocument/c. relatie met eerdere besluitvorming

Op 6 maart 2011 heeft uw raad besloten om de coördinatieprocedure ex art. 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) op dit project van toepassing te verklaren. In verband hiermee zijn het bestemmingsplan "Rustburg" en de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde op grond van de Wet Geluidhinder tegelijkertijd voorbereid. Deze stukken hebben gezamenlijk ter inzage gelegen. Ons college zal de gevraagde omgevingsvergunning na uw besluit verlenen.

#### d. relatie met andere beleidsvelden

Over het project is vooroverleg gevoerd met alle overlegpartners en dit overleg is inmiddels naar tevredenheid afgerond.

#### Woonvisie

In Woonvisie (2008) wordt ingegaan op de nieuwbouwlocaties in Oud-Beijerland. Voor de locaties die benoemd zijn in het IVDO en het daarbij behorende Uitvoeringsprogramma wordt een aanzet gegeven voor het woningbouwprogramma op die locaties. Op basis van locatie- en omgevingskenmerken en het beleid met betrekking tot doelgroepen (behoefte aan starterswoningen, levensloopbestendige woningen enz.) zijn richtlijnen voor de programmatische invulling van de locatie gegeven. Bij het opstellen van die richtlijnen is gekeken naar de mogelijkheden van de locatie en is de invulling mede afhankelijk van de financiële haalbaarheid.

Voor de inbreidingslocatie 'Rustburg' is opgenomen dat hier aansluitend op de locatiekenmerken gestapelde bouw aan de rand mogelijk is. Meer de Zoomwijck in kunnen grondgebonden woningen komen. De appartementen kunnen volgens de Woonvisie in de categorie "middeldure koop" gerealiseerd worden en moeten voorzien zijn van (gebouwde) parkeervoorziening op eigen terrein. De grondgebonden woningen kunnen in de goedkope tot middeldure sfeer gerealiseerd worden om doorstroming vanuit huurwoningen te bewerkstelligen. Dure woningen worden in de woonvisie op deze

locatie niet haalbaar geacht.

Op basis van gemeentelijk beleid en de regionale woonvisie "Samen voor kwaliteit" (2010) is het beleid er inmiddels op gericht om 30% van de woningproductie in de sociale sector onder te brengen. In afwijking van de woonvisie worden daarom bij in het plangebied daarom 12 goedkope appartementen gerealiseerd. Door de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt is gekozen voor een verdere afwijking van de woonvisie. Er zullen 4 appartementen worden gerealiseerd in de categorie "middelduur". De overige woningen en appartementen worden vallen in de categorie "duur". De afwijking van de richtlijnen in de Woonvisie is aanvaardbaar gelet op de veranderde woningbouwmarkt.. Voor de volledigheid is een overzicht opgenomen van de verschillende woningaantallen (totaal 40) in de verschillende woningbouwcategorieën.

- Bereikbaar € 160.000 – € 200.000: , 12 appartementen (prijs € 161.500,-)
- Middelduur € 200.000 – € 265.000, 4 appartementen en 2 grondgebonden woningen
- Duur > € 265.000, 2 appartementen en 20 grondgebonden woningen

#### Waterparagraaf

De Waterparagraaf in het bestemmingsplan is opgesteld in samenwerking met het Waterschap. Over alle relevante aspecten is overeenstemming bereikt. Voor het bouwen in de dijk zal het Waterschap een watervergunning verlenen.

#### Lucht en Geluid

Uit een onderzoek van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van luchtkwaliteit en geluid. De drempelwaarden zoals die gelden ten aanzien van luchtkwaliteit worden niet overschreden. Omdat niet op alle punten wordt voldaan aan de drempelwaarden uit de Wet Geluidhinder is het noodzakelijk om een hogere grenswaarde vast te stellen. Wij hebben op 2 oktober besloten om voor 3 woningen een hogere grenswaarde van 54 dB vast te stellen.

#### Externe veiligheid

In het gebied liggen geen gevaarlijke kabels en leidingen en er zijn geen gevaarlijke inrichtingen in de nabijheid. In het kader van de omgevingsvergunning is het plan op de gebruikelijke wijze afgestemd met de brandweer.

#### e. raad is bevoegd op basis van wet, kaderstellende rol, etc.

Op grond van artikel 3.8 Wro is uw raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

### **2. Probleemstelling:**

Het is van groot belang dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld en dat de omgevingsvergunning wordt verleend omdat dan zo snel mogelijk begonnen kan worden met de bouw. De officiële verkoop start na de vaststelling van het bestemmingsplan. In de overeenkomsten met AM is geregeld dat het grondtransport plaatsvindt zodra er voldoende woningen zijn verkocht.

### **3. Wat willen we bereiken:**

De herontwikkeling van de Rustburg is zeer gewenst. De locatie ligt al enige jaren braak. Ter voorbereiding op dit project is de Jeu de Boulesvereniging inmiddels verhuisd.

Het gebied wordt geheel ingericht als woongebied en het krijgt een groen karakter. Naar aanleiding van opmerkingen uit de buurt hebben wij het plan aangepast zodat het bestaande trapveldje behouden kan blijven. Mede naar aanleiding van de zienswijzen heeft de ontwikkelaar besloten om het plan opnieuw aan te passen. Stedenbouwkundig is die aanpassing niet nodig maar wel aanvaardbaar. Het blokje aan het water wordt 3.90 smaller. In plaats van 6 woningen worden er nu nog 5 gerealiseerd. Deze woningen

worden dan wel iets breder dan de oorspronkelijke woningen. In de ruimte die ontstaat aan de zijde van het Karrespoor zullen bergingen worden gebouwd (één laag) zodat deze niet in de tuinen aan de waterkant hoeven te worden geplaatst. Een reststukje grond zal als snippergroen worden aangeboden aan de eigenaar van de naastgelegen woning.

De wijzigingen die worden doorgevoerd aan de woningen zijn niet van ondergeschikte aard. Voor de woningen aan het water moet daarom een nieuwe vergunning worden aangevraagd. De ontwikkelaar heeft de aanvraag voor het oorspronkelijk blok ingetrokken. De bouwvergunning zal nu worden verleend voor 35 woningen. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden zal de ontwikkelaar een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning indienen voor de woningen aan het water.

Een tweede wijziging betreft het opnemen van de functieaanduiding "Tuin" naast de woning Zinkweg 7. Hierdoor wordt het mogelijk om in de toekomst een uitbreiding van de tuin bij deze woning mogelijk te maken. De boom die naast deze tuin staat blijft eigendom van de gemeente.

#### **4. Hoe gaan we dit bereiken:**

Door de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om de omgevingsvergunning te verlenen. De verkoop van de woningen zal direct daarna starten. De bouw start zodra 80% van de woningen is verkocht. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt een inrichtingsplan opgesteld.

#### **5. Financiële gevolgen/respectievelijk risico's:**

Wij hebben met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten (art. 6.12 Wro) over de kosten van dit project. De ontwikkeling geschiedt geheel voor rekening en risico van deze ontwikkelaar. De ontwikkelaar draagt ook zorg voor de inrichting van de openbare ruimte evenals de kosten van eventuele planschade. Ook de plankosten (kosten ambtelijk apparaat) worden op grond van de overeenkomst op de ontwikkelaar verhaald. Het is daarom niet nodig om op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen.

#### **6. Bijlagen/ter inzage gelegde documenten:**

1. Nota van zienswijzen
2. Nota van wijzigingen
3. Bestemmingsplan "Rustburg"

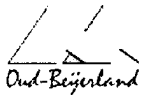
Burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland,

De secretaris

J. Brouwer

De burgemeester,

K. Tigelaar



## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Oud-Beijerland;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 oktober 2012

Gelet op

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en in te stemmen met de Nota van zienswijzen Ontwerp-bestemmingsplan "Rustburg" (d.d. 20 september 2012, bijlage 1)
2. In te stemmen met de voorgestelde aanpassingen overeenkomstig de bij het raadsvoorstel behorende Nota van wijzigingen (d.d. 22 september 2012, bijlage 2).
3. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan Rustburg met nummer NL.IMRO.0584.BPWONEN2011003-VG99 waarbij de GBKN-kaart met het nummer o\_NL.IMRO.0584.BPWONEN2011003-VG99.dwg als ondergrond is gebruikt inclusief de daarbij behorende stukken gewijzigd vast te stellen (bijlage 3).
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 oktober 2012

De griffier

E.G. Bunt

De voorzitter,

K. Tigelaar

In afschrift aan: