



COLLEGEBESLUIT

Onderwerp: ontwerpwijzigingsplan Hof van Spui fase 2	College B&W: 15 december 2020	Zaaknummer: 96490

gelet op

wet op de ruimtelijke ordening

overwegende, dat

van toepassing is het bestemmingsplan Rhoon Dorp dat voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor de mogelijkheid voor de bouw van woningen in een andere stedenbouwkundige opzet op de locatie Hof van Spui in Rhoon.

dat het ontwerpwijzigingsplan Hof van Spui fase 2 voldoet aan de ruimtelijke kaders.

dat met ingang van pm december 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen:

- Het ontwerp wijzigingsplan Hof van Spui fase 2 met bijbehorende stukken.
- Het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden Hof van Spui fase 2 woningen.
- Het besluit dat het opstellen van een planm.e.r. niet nodig is.

dat iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerp bij het college naar voren kon brengen;

dat daarvan kennis is gegeven door publicatie in de Nederlandse Staatscourant en de Schakel Albrandswaard en door plaatsing op de gemeentelijke website.

dat PM zienswijzen zijn ingekomen

dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is

BESLUIT:

1. In te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan Hof van Spui fase 2 en doorlopen ruimtelijke procedure.

2. Vast te stellen de ontheffing hogere waarden voor de nieuw te bouwen woningen Hof van Spui fase 2.

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. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders Albrandswaard van 15 december 2020.

Voorstel

Onderwerp: ontwerpwijzigingsplan Hof van Spui fase 2	College van burgemeester en wethouders 15 december 2020	Zaaknummer 96490
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan Hof van Spui fase 2 en doorlopen ruimtelijke procedure.
2. Vast te stellen de ontheffing hogere waarden voor de nieuw te bouwen woningen Hof van Spui fase 2.
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. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorstel

Inleiding

Het projectgebied Spui is gelegen aan het Spui in Rhoon. Het plangebied wordt omsloten door de Havendam, Dorpsdijk en de Essendijk. Historisch een komgebied waarin water werd verzameld om de haven te spoelen. Ook was het gebied ooit een bedrijventerrein, dat verouderd raakte en waarvan de helft braak lag. Daarnaast heeft de bestaande zuidelijke bebouwing een kantoorfunctie (Verwater).

In het vigerende bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 is voor het plangebied al een woonbestemming opgenomen die het mogelijk maakt om het gebied in te richten als woonlocatie. Voor het gebied is stedenbouwkundig plan ontworpen dat aansluit bij de huidige vraag, de gebiedskwaliteiten en eindbeeld. In het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 is geanticipeerd op dit scenario; om in te kunnen spelen op nieuwe inzichten is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de (stedenbouwkundige) indeling van het gebied te wijzigen aan de hand van nieuwe inzichten.

Besloten is het gebied in twee fasen te transformeren in overeenstemming met dat gewenste stedenbouwkundig eindbeeld, van in totaal circa 35 woningen, met dorpse schaalgrootte en landelijke stijl, met een duidelijke verkeersstructuur.

Voor het plangebied in fase 1 was de gemeente volledig eigenaar van de gronden en daarom is besloten om Fase 1 als eerste in ontwikkeling te brengen. Uw college heeft voor fase 1 de ruimtelijke procedure in 2017 doorlopen en afgerond. De 21 woningen in fase 1 zijn inmiddels gebouwd en zijn in de zomer van 2019 opgeleverd aan de nieuwe bewoners.

De gemeente is inmiddels volledig eigenaar van de gronden in fase 2.

De omstandigheden zijn nu zover dat het ontwerpwijzigingsplan Hof van Spui fase 2, de onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing zijn afgerond. Er is ook al (22 mei 2019) een informatieavond gehouden voor omwonenden en voor de bewoners van fase 1 waarop de plannen van fase 2 zijn toegelicht. De avond was goed bezocht en de bewoners van fase 1 waren verheugd dat de plannen voor fase 2 nog steeds voldoen aan de stedenbouwkundige verwachtingen ten aanzien van de bouw van de 14 woningen en de wijk- en verkeersstructuur.

Uw college is bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen ten gunste van de nieuwe gebiedsinrichting. Het vigerend bestemmingsplan biedt u de wijzigingsbevoegdheid om de huidige planologie te wijzigen om de wijk Hof van Spui op basis van huidige afspraken en inzichten af te ronden.

Beoogd effect

De bouw van 14 woningen.

Relatie met beleidskaders

Bestemmingsplan 'Rhoon Dorp'.

Wet geluidhinder.

Argumenten

1.1 De huidige planologie van Rhoon Dorp voldoet niet. Er is een nieuwe planologische regeling nodig om de gewenste woningbouwopgave mogelijk te maken

Het vigerend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid en flexibiliteit om de woningbouw ontwikkeling op basis van huidige afspraken en inzichten af te ronden. De huidige planologie van het bestemmingsplan Rhoon Dorp gaat weliswaar ook al uit van de functie wonen, maar voldoet niet aan de gewenste stedenbouwkundige bebouwing en programmering voor de afbouw van de wijk Hof van Spui. Al enige jaren geleden zijn deze inzichten en omstandigheden gewijzigd. Op basis van die nieuwe inzichten is eerst Fase 1 aanbesteed, in procedure gebracht en inmiddels ontwikkeld. Nu zijn de omstandigheden zover dat het ontwerpwijzigingsplan voor Fase 2 in procedure kan worden gebracht.

Het ontwerpwijzigingsplan Hof Van Spui fase 2 is opgesteld om de gronden te voorzien van een actueel juridisch planologisch kader. Het plan zal overeenkomstig de wettelijke termijn voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

1.2. Uw college is bevoegd het ontwerpwijzigingsplan met aanhangige besluiten in procedure te brengen

Uw college is bevoegd gezag om een ontwerpwijzigingsplan in procedure te brengen en dus het ontwerpplan en de bijlagen ter inzage te leggen, waarbij gelegenheid wordt geboden voor belanghebbenden om zienswijzen in te dienen. Met een RIB is de raad al geïnformeerd door de projectleider over de beschikbaarheid en eigendomsverkrijging van de gronden als ook het inzetten van de ruimtelijke procedure.

2.1 Voor het plan moeten we ook een besluit hogere grenswaarden nemen

Gelet op de wet geluidhinder en het uitgevoerde akoestisch onderzoek is het ook nodig een ontheffingsbesluit te nemen tot het verlenen van hogere waarden. De voorkeurswaarde wordt overschreden door de activiteiten op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. Voor wegverkeerslawaaï worden geen voorkeursgrenzen overschreden.

Omdat het treffen van geluidsmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet reëel is, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen. 52dBA voor 14 woningen. Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan. De procedure voor het besluit hogere grenswaarde wordt overeenkomstig goede ruimtelijke ordening gekoppeld aan de ter inzagelegging van het ontwerpplan. Geadviseerd wordt het ontwerpbesluit hogere waarden ten gunste van het "Hof van Spui fase 2" te nemen.

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

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

4.1 Gemeenten zijn verplicht tot kostenverhaal

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden dienen anderszins verzekerd te zijn. In december 2018 is de grex geactualiseerd en verwerkt in het MPO 2019.

Overleg gevoerd met

Projectleider, Planeconoom, Verkeer, Stedenbouw, erfpachthouders en omwonenden.

Kanttekeningen

nvt

Uitvoering/vervolgstappen

Wij maken de terinzagelegging van het ontwerpplan bekend op de gebruikelijk wijze. Iedereen kan gedurende de periode van terinzagelegging een reactie (zienswijze) indienen. Het plan zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden krijgen dan gelegenheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

De planning is dat het bestemmingsplan in het 1e kwartaal 2020 aan uw college ter vaststelling kan worden aangeboden.

Een inloopavond is al georganiseerd en heeft in mei 2019 al plaatsgehad waar de gemeente het plan heeft toegelicht.

Bewoners, omwonenden en belanghebbenden zijn dinsdag 1 december door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gebracht van onder meer de planning van de sloop, de bouw route en de ruimtelijke procedure.

Evaluatie/monitoring

nvt

Financiële informatie

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd. In december 2018 is de grex geactualiseerd en verwerkt in het MPO 2019

Juridische zaken

Het ontwerpwijzigingsplan voorziet in een actueel planologisch kader en in een in de omgeving passende gebiedsinrichting voor de bouw woningen, verblijfsgebied en groen. Het plan is passend met de overeengekomen ruimtelijke kaders. Het doorlopen van de procedure tot vaststellen van het wijzigingsplan betreft:

- Vaststellen van het ontwerpplan (bevoegdheid college);
- Bekendmaken en ter inzage leggen van het ontwerpbesluit (6 weken)
- In behandeling nemen van mogelijke zienswijze.
- Vaststellen van het bestemmingsplan (bevoegdheid college);
- 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.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Wij maken de terinzagelegging van het ontwerpplan bekend op de gebruikelijk wijze. Daarnaast zijn bewoners en omwonenden dinsdag 1 december door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gebracht van onder meer de planning van de sloop, de bouw route en de ruimtelijke procedure.

Collegebesluiten op de gemeentelijke website

Het besluit tot vaststellen van het ontwerp wijzigingsplan als ook het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wet geluidhinder zullen worden bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in de Schakel en Staatscourant.

Bijlagen

1. RO-WP-618.145.70-TL-ON02.pdf
2. inrichtingsplan en stedenbouwkundig kader
3. HGW hof van Spui fase 2.doc
4. verbeelding
5. 96490 Raadsinformatiebrief ontwerp wijzigingsplan Hof van Spui fase 2.pdf