



COLLEGEBSLUIT

Onderwerp: Wijzigingsplan Tijsjesdijk 8 te Rhoon	College B&W: 15 maart 2022	Zaaknummer: 366766

gelet op

Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Wet geluidhinder
overwegende, dat

het ontwerpwijzigingsplan Tijsjesdijk 8 is opgesteld op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden vastgesteld door de raad

het besluit tot vast stellen hogere grenswaarden ten gunste van 6 nieuw te bouwen woning op het adres Tijsjesdijk 8 te Rhoon en wel voor industrielawaai Waal- en Eemhaven van 52 dB, 53dB en 54dB;

met ingang van 31 december 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen:

- het ontwerp wijzigingsplan Tijsjesdijk 8 met bijbehorende stukken;
- het besluit Hogere Grenswaarden Tijsjesdijk 8 voor 6 nieuwe 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;

daarvan kennis is gegeven door publicatie in het Gemeentebled en de Schakel Albrandswaard van 30 december 2022 en door plaatsing op de gemeentelijke website;

3 zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpwijzigingsplan;

deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bij dit besluit behorende nota van zienswijze en beantwoording Tijsjedijk 8;

daaruit geen wijzigingen voortkomen voor het wijzigingsplan;

het plan ambtshalve wel op een punt is gewijzigd ten aanzien van het besluit Hogere Grenswaarden Tijsjesdijk 8;

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

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk en ongegrond verklaren, overeenkomstig de Nota van zienswijzen Tijsjesdijk 8
2. Vast te stellen het besluit ontheffing hogere waarden voor 6 nieuwe woningen in het plan Tijsjesdijk 8.
3. Vast te stellen het wijzigingsplan "Tijsjesdijk 8", waarbij het plan, ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde wijzigingsplan, ongewijzigd wordt vastgesteld.

4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders Albrandswaard van 15 maart 2022.

De secretaris,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans Cats', written in a cursive style.

dhr. Hans Cats

De burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jolanda de Witte', written in a cursive style.

drs. Jolanda de Witte

Voorstel

Onderwerp: Wijzigingsplan Tijsjesdijk 8 te Rhoon	College van burgemeester en wethouders 15 maart 2022	Zaaknummer 366766
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk en ongegrond verklaren, overeenkomstig de Nota van zienswijzen Tijsjesdijk 8
2. Vast te stellen het besluit ontheffing hogere waarden voor 6 nieuwe woningen in het plan Tijsjesdijk 8.
3. Vast te stellen het wijzigingsplan "Tijsjesdijk 8", waarbij het plan, ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde wijzigingsplan, ongewijzigd wordt vastgesteld.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorstel

Inleiding

Dit marktinitiatief is uitgewerkt en past binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid 6 van het bestemmingsplan Rhoon Dorp (2013). De start- en ontwikkelovereenkomsten zijn aangegaan en besloten is het wijzigingsplan in procedure te brengen. Het plan heeft inmiddels 6 weken ter inzage gelegen. De locatie is gelegen tussen de Tijsjesdijk en de wijk Essendael. Op het terrein staat naast een vrijstaande woning van de eigenaar van het perceel ook een grote loods van de voormalige zaadhandel. Deze loods wordt gesloopt om plaats te maken voor 6 vrijstaande woningen rond een gemeenschappelijke ontsluitingsweg.

Het ontwerpbesluit tot vaststellen van dit wijzigingsplan en het besluit ontheffing hogere waarden heeft voor 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden een reactie indienen. Daarvan is gebruik gemaakt. Er zijn 3 zienswijzen ingekomen. Twee door bewoners aan de Piet Mondriaan Allee 40 en 44 en 1 door Havenbedrijf Rotterdam. In de bijlage treft u een nota van zienswijzen. In deze nota worden de zienswijzen samengevat en van een weerlegging voorzien. De conclusie is dat de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond verklaard kunnen worden. Het wijzigingsplan is nu zover dat het plan door uw college kan worden vastgesteld.

Beoogd effect

Slopen bestaande loods en herinrichten terrein en bouwen van 6 vrijstaande woningen op het perceel Tijsjesdijk 8 te Rhoon.

Relatie met beleidskaders

Bestemmingsplan Rhoon dorp (vastgesteld 14 juli 2014): Op deze locatie ligt een wijzigingsbevoegdheid dat maximaal 6 extra vrijstaande woningen naast de bestaande woning toestaat.

Structuurvisie Albrandswaard: De voorgestelde ontwikkeling verbetert de omgeving van de locatie middels de sloop van de verouderde loods en het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu dat bijdraagt aan de identiteit van het dorp Rhoon.

Woonvisie 2016-2025: Uitgaande van de geformuleerde ambities wordt in ieder geval aan de volgende doelstellingen van de Woonvisie gehoor gegeven. Het voorgestelde programma bediend met name de doelgroepen (C) Doorstromers vanuit sociale huurwoningen en (G) particuliere initiatiefnemers.

Het ruimtelijk kader voor deze locatie leent zich bij uitstek voor vrijstaande woningen. Dit wordt ook expliciet genoemd in voorwaarden voor de ontwikkeling binnen het wijzigingsgebied. Dit beperkt de mogelijkheden voor andere doelgroepen.

Argumenten

1.1 Er zijn 3 zienswijze ingekomen die in behandeling moeten worden genomen.

De zienswijzen zijn binnen de termijn van 6 weken ingediend. Ook zijn de bewoners van de Piet Mondriaan Allee 40 en 44, die sinds 2017 woonachtig zijn in Essendael, aan te duiden als belanghebbenden. De zienswijzen zijn om die reden in behandeling genomen.

1.2. De zienswijzen van een reactie voorzien

Uw college dient de zienswijzen inhoudelijk te beoordelen en van een reactie te voorzien. In dat kader verwijzen we naar de afzonderlijke bijlage Nota van Zienswijzen Tijsjesdijk 8 van het wijzigingsplan. Vastgesteld kan worden dat de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond zijn.

1.3 Het beantwoorden van de zienswijzen is tevens een belangenafweging

De 3 zienswijzen zijn in een nota samengevat en beantwoord. Wij verwijzen u voor de volledige beantwoording naar deze nota. De ingediende reacties geven geen aanleiding tot aanpassingen in het wijzigingsplan. De zienswijzen lezend kan worden vastgesteld dat deze vooral gericht zijn op de uitvoering van de Wijzigingsbevoegdheid. Echter de uitvoering is passend binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van het bestemmingsplan (bevoegdheid raad). De feitelijke en directe woonomgeving kan daardoor wijzigen van een grote schuur naar een invulling naar vrijstaande woningen gericht op de Tijsjesdijk en de achterzijde naar de watergang waar de achterpaden van de woningen in plan Essendael ook met hun achter erven aan zijn gelegen.

2.1 het is niet bezwaarlijk een meer heldere onderbouwing van het Hoger waarde besluit vast te stellen

Havenbedrijf Rotterdam heeft aangegeven dat de onderbouwing van het ontwerpbesluit hogere waarde wet geluidhinder visueel beter kan. Er is overleg geweest met de DCMR (gemeentelijke adviseur) en de gemeente (team milieu) en geadviseerd wordt in te stemmen met een visuele aanpassing van de onderbouwing en met name door figuur op pagina 5 aan te passen. Zie de beantwoording van de zienswijze van het Havenbedrijf Rotterdam op dit akoestische thema. Geadviseerd wordt het besluit tot verlenen ontheffing hogere waarde wet geluidhinder voor de nieuw te bouwen woningen visueel aan te passen en opnieuw te nemen.

2.2 Omdat het treffen van geluidsmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet reëel is, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen

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. Het bouwplan impliceert een verzoek tot het treffen van hogere waarden. Omdat het treffen van geluidsmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet reëel is, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen. Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders Het ontwerpbesluit hogere waarden en het bijbehorende akoestisch onderzoek zijn ter inzage gelegd, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. In navolging van de zienswijze van het Havenbedrijf is het ontwerpbesluit aangepast. Voorgesteld wordt het besluit hogere waarden ten gunste van de nieuw te bouwen woningen in plan "Tijsjesdijk 8" te nemen. Zie bijlage voor dit hogere waarde besluit.

3.1. Het college is bevoegd het wijzigingsplan vast te stellen

Het wijzigingsplan is op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Rhooon Dorp opgesteld. Het plan voldoet aan de voorwaarden doordat maximaal 6 vrijstaande woningen worden gecreëerd. Het vaststellen van het wijzigingsplan is een college

bevoegdheid.

3.2 De omgevingskwaliteit verbetert.

De huidige loods is niet meer in gebruik en is in slechte staat. Met de nieuwbouw wordt deze verwijderd om plaats te maken voor een hoogwaardig woonmilieu. Het betreft een integraal plan met een verkavelingsopzet en inrichtingsplan voor de gemeenschappelijke buitenruimte.

4.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en de particuliere grondbezitter al verzekerd.

Er hoeft daarom geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld en vastgesteld te worden, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Overleg gevoerd met

De raad, projectleider Marktinitiatieven, team milieu, team stedenbouw

Kanttekeningen

3.1 De ontwikkeling betekent 6 vrijstaande woningen

Het vastgestelde ruimtelijke kader in de wijzigingsbevoegdheid laat geen andere mogelijkheid toe dan vrijstaande woningen. De raad heeft zich hiermee dus feitelijk al uitgesproken over de mogelijkheid deze woningcategorie op deze locatie te realiseren. Er ontstaat wel een mogelijkheid voor doorstroming, waardoor elders mogelijk goedkopere woningen vrijkomen.

Uitvoering/vervolgstappen

De besluiten tot vaststellen wijzigingsplan Tijsjesdijk 8 en het Hoger waarde besluit zullen voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

Evaluatie/monitoring

nvt

Financiële informatie

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een ontwikkelingsovereenkomst.

Juridische zaken

Tegen de besluiten tot vaststellen wijzigingsplan Tijsjesdijk 8 en de hogere waarde wet geluidhinder kan een belanghebbende een beroep indienen bij de Raad van State.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bekendmaken van de besluiten tot vaststellen wijzigingsplan Tijsjesdijk 8 en de hogere waarde wet geluidhinder.

Collegebesluiten op de gemeentelijke website

Het besluit tot vaststellen van het wijzigingsplan "Tijsjesdijk 8".

Het besluit tot verlenen van hogere waarden industrielawaai.

Bijlagen

1. 366766 Nota van Zienswijzen plan Tijsjesdijk 8 Rhooon.docx
2. geo web kaart.pdf
3. zienswijze HBRhgwbesluit.pdf
4. zienswijze nr 40 Tijsjesdijk 8.pdf
5. zienswijze nr 44 Tijsjesdijk 8 te Rhooon.pdf
6. K19341-K-Rhooon - Tijsjesdijk - Verbeelding - 321221.pdf
7. Rhooon - Tijsjesdijk 8_ontwerp_1_REGELS.pdf
8. Rhooon - Tijsjesdijk 8_ontwerp_1_TOELICHTING.pdf
9. 366766 Definitief besluit hgw Tijsjesdijk 8 Rhooon.pdf