



COLLEGEBESLUIT

Onderwerp: wijzigingsplan Achterdijk 6 Rhoon	College B&W: 4 februari 2020	Zaaknummer: 140024

gelet op

wet op de ruimtelijke ordening

wet geluidhinder;

overwegende, dat

Dat met ingang van 13 december 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen:

- het ontwerp wijzigingsplan Achterdijk 6 met bijbehorende stukken;
- het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wijzigingsplan Achterdijk 6 voor 1 woning
- 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 van 12 december 2019 en door plaatsing op de landelijke en gemeentelijke website.

Dat over de stukken, zoals deze ter inzage hebben gelegen, geen zienswijze is ingediend.

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

BESLUIT:

1. Vast te stellen wijzigingsplan Achterdijk 6
2. Vast te stellen hogere grenswaarde wet geluidhinder voor de nieuw te bouwen woning Achterdijk 6 Rhoon
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders Albrandswaard van 4 februari 2020.

Voorstel

Onderwerp: wijzigingsplan Achterdijk 6 Rhoon	College van burgemeester en wethouders 4 februari 2020	Zaaknummer 140024
Portefeuillehouder Bas Boender		Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Vast te stellen wijzigingsplan Achterdijk 6
2. Vast te stellen hogere grenswaarde wet geluidhinder voor de nieuw te bouwen woning Achterdijk 6 Rhoon
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Voorstel

Inleiding

Het betreft een marktinitiatief, waarbij de initiatiefnemer de huidige woning Achterdijk 6, dat onderdeel is van een tweekapper/gekoppelde dijkwoning, wenst te slopen en elders op het perceel een nieuwe (vrijstaande) woning Achterdijk 6 te herbouwen, met een inrichtingsplan. Dit marktinitiatief is uitgewerkt conform de voorwaarden van het van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheid 6a van het bestemmingsplan Buytenland van Rhoon en het plan voldoet ook aan de ruimtelijke kaders van deze wijzigingsbevoegdheid. Het voorstel past ook in het beeldkwaliteitsplan.

Het plan gaat uit van sloop – nieuwbouw van 1 woning. Het aantal woningen op de Achterdijk 6 neemt dus niet toe. Binnen een wijzigingsbevoegdheid is het college bevoegd gezag.

Uw college heeft ook al ingestemd met dit planvoorstel en uw college heeft besloten het plan in procedure te brengen. Daartoe heeft het ontwerp wijzigingsplan en ook het ontwerpbesluit tot verlenen van de hogere grenswaarden voor 6 weken ter inzage gelegen. Aan belanghebbenden is gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen.

Geen zienswijzen zijn ingediend.

Beoogd effect

Herinrichten perceel en de bouw van een nieuwe woning mogelijk maken.

Relatie met beleidskaders

Bestemmingsplan Buytenland van Rhoon (vastgesteld 19-6-2013)

In het bestemmingsplan is ruimte voor dit initiatief opgenomen middels de wijzigingsbevoegdheid 6a. Binnen deze zone is het enkel mogelijk een woning te verplaatsen mits de voorgestelde opzet voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Het beeldkwaliteitsplan landshapsark Buytenland is onderdeel van het bestemmingsplan en biedt de ruimtelijke richtlijnen waaraan het plan dient te voldoen.

Structuurvisie Albrandswaard 2025

Het plan sluit aan op de wens voor het realiseren van “een mooie afronding van de dorpsrand van

Rhoon naar het landschap, rekening houdend met het landschapspark Buytenland van Rhoon". Het plan behelst de sloop van de vervallen opstallen. Zowel de architectuur van de nieuwbouw als de inrichting van de kavel dienen te passen in het beeldkwaliteitsplan

Woonvisie Albrandswaard 2016 - 2025

Het betreft het verplaatsten van een woning. Een kleine verouderde woning maakt plaats voor een vrijstaande moderne duurzame woning.

Argumenten

1.1 De voorgestelde ontwikkeling op deze locatie is een wenselijke ontwikkeling.

De huidige dijkwoning is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de moderne eisen. Met dit voorstel wordt een woning dat deel uitmaakt van een 2/1 kap gesloopt om plaats te maken voor een passende vrijstaande woning verder van de dijk af.

Het huidige voorstel past in een bredere ontwikkeling langs de Achterdijk waarin steeds meer vrijstaande moderne woningen verschijnen die passen binnen het beeldkwaliteitsplan. Op termijn zal de Achterdijk een sterk eenduidig beeld krijgen en zo een mooie afronding van de rand van het dorp vormen. Een gelijksoortig voorstel is inmiddels ook gemaakt voor de resterende dijkwoning. Het is echter op dit moment nog niet bekend of en wanneer de huidige eigenares deze ontwikkeling opstart.

1.2 Het plan voldoet aan de vastgestelde kaders.

Het plan voldoet aan de eisen die zijn gesteld in de wijzigingsbevoegdheid 6a van het bestemmingsplan Buytenland. Vanuit stedenbouw en landschap is er een akkoord op het huidige voorstel. Op basis hiervan is een wijzigingsplan opgesteld.

1.3 Het college is bevoegd het wijzigingsplan vast te stellen

Het wijzigingsplan is op basis van een gedragen planvisie opgesteld. Na ambtelijke toetsing is deze akkoord bevonden. Het initiatief past binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid 6a van het bestemmingsplan Buytenland van Rhoon. De ontwerpbesluiten hebben conform de voorbereidingsprocedures 6 weken ter inzage gelegen. Geen zienswijzen zijn ingediend. Geadviseerd wordt het wijzigingsplan Achterdijk 6 vast te stellen.

2.1 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 besluit te nemen tot het verlenen van hogere waarden. De voorkeurswaarde wordt overschreden door de activiteiten op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. Voor wegverkeerslawaaï worden de voorkeursgrenswaarden niet 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 bijbehorende akoestisch onderzoek en besluit hebben 6 weken ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerp wijzigingsplan. Geen zienswijzen zijn ingediend. Geadviseerd wordt het hogere waarde besluit voor de te realiseren nieuwe woning Achterdijk 6 vast te stellen.

3.1 Er is een overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld.

In de ontwikkelingsovereenkomst worden de kosten voor de plan ontwikkeling en eventuele fondsbijdragen in rekening gebracht. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een ontwikkelingsovereenkomst.

Overleg gevoerd met

Stedenbouw, milieu, verkeer

Kantttekeningen

nvt

Uitvoering/vervolgstappen

De vaststellingsbesluiten van het wijzigingsplan Achterdijk 6 en het hogere waarde besluit zullen wederom 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen deze besluiten is beroep indienen mogelijk (Algemene wet bestuursrecht).

Daarna kan de omgevingsvergunning voor de realisatie van de nieuwe woning worden verleend en uitgevoerd.

Evaluatie/monitoring

nvt

Financiële informatie

Er is een ontwikkelovereenkomst getekend. Plankosten zijn anderszins verzekerd

Juridische zaken

Het college is bevoegd gezag het wijzigingsplan en het hogere waarde besluit wet geluidhinder vast te stellen.

Tegen het besluit tot vaststellen van het wijzigingsplan kan een belanghebbende een beroep indienen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

In de voorgaande periode is door het initiatief afgestemd met de omgeving. Het plan is met instemming ontvangen.

Collegebesluiten op de gemeentelijke website

Het besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan Achterdijk 6, het besluit vaststellen hogere waarden wet geluidhinder en het besluit geen exploitatieplan vast te stellen worden bekendgemaakt op de gemeentelijke website, schakel en staatscourant, waarbij de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt

Bijlagen

1. VST besluit HGW Wgh - Achterdijk 6 Rhoon.doc
2. Achterdijk 6 Rhoon_Bijlagen bij de toelichting.pdf
3. verbeelding achterdijk 6.pdf