

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 30 november 2021
Datum B&W: 5 oktober 2021

Portefeuillehouder: Arjan Kraijo
Auteur: Martin Oosters

Onderwerp:

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan CKC-locatie

Voorgesteld besluit:

1. De zienswijzen nota vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan CKC locatie voor de bouw van 20 woningen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0482.bpckclocatie114-VA01 (inclusief bijlagen) met bijbehorende regels en plantoelichting op basis van de zienswijze nota gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Op de locatie Groen van Prinstererstraat 109 Alblasserdam was de kantine van korfbalvereniging CKC Kinderdijk gevestigd. Na de realisatie van sporthal Molenzicht (adres Groen van Prinstererstraat 107) is de kantine van de vereniging verplaatst naar deze sporthal. Hierdoor is de locatie vrijgekomen voor herontwikkeling.

De gemeente heeft in 2018 met Woonkracht 10 een koopovereenkomst gesloten om de locatie te herontwikkelen naar twintig nieuwe sociale huurappartementen. Ten behoeve van de ontwikkeling is de bestaande bebouwing gesloopt. Het plangebied is momenteel bestemd voor 'Sport', de realisatie van de appartementen met daarbij behorende parkeergelegenheid is niet mogelijk binnen deze bestemming. Om het planvoornemen planologisch mogelijk te maken is bijgevoegd bestemmingsplan opgesteld.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 20 augustus 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In de toelichting van het ontwerp worden de inspraak reacties op het voorontwerp beantwoord.

Op 4 mei 2021 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan CKC locatie. Het ontwerpbestemmingsplan hebben zes weken van 20 mei 2021 tot donderdag 1 juli 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

In totaal is 1 unieke en ontvankelijke zienswijze ingediend van 2 omwonenden. In de Nota zienswijzen, opgenomen als bijlage van het bestemmingsplan, is de zienswijze samengevat en voorzien van beantwoording. Indien daartoe aanleiding was, is per reactie aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn op verzoek van het Waterschap er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot het verduidelijken omtrent de watercompensatie.

Beoogd effect

Een planologische maatregel, een vastgesteld bestemmingsplan, op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden ingediend. En zo een twintigtal sociale huurappartementen gebouwd kan worden.

Argumenten

1.1 Zienswijze nota

In de zienswijze nota wordt omschreven wat de gemeentelijke reactie is op de ingediende zienswijze en of dit heeft geleid tot een aanpassing van het plan. De belangrijkste aanpassingen hebben betrekking op de bezonningsstudie. Extra schaduw op de gevel treedt alleen op, op een beperkt aantal momenten. Dit treedt daarnaast op in de avonduren in de maanden maart en september (op 2 momenten) en in de wintermaanden (in middag). In de relatief door veel zonuren kenmerkende maand juni is geen sprake van extra schaduwhinder. Derhalve is er naar inziens van de gemeente geen sprake van dusdanig nadelige effecten die het woongenot van de omwonenden zou aantasten.

Daarnaast zijn er op verzoek van het Waterschap een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De stukken zullen gewijzigd vastgesteld worden door de gemeenteraad.

1.2 Uitgebreid participatietraject

In de loop van de jaren heeft de aanvrager overleg gevoerd met de omgeving over het plan. De plannen zijn hierop aangepast cq verbeterd.

1.3 Anterieure overeenkomst

Het plan betreft een particuliere ontwikkeling waarvan de uitvoering niet ten laste van de algemene middelen dient te komen. De plankosten en eventuele toekomstige planschade zullen volledig worden gedragen door aanvrager en worden verrekend via een kostenovereenkomst.

1.4 Met de herontwikkeling wordt een positieve bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Het plan voegt twintig sociale huur appartementen toe aan de woningmarkt.

1.5 Met het plan wordt invulling gegeven aan de bepalingen uit de koopovereenkomst.

In de koopovereenkomst is afgesproken dat erop deze locatie twintig sociale huur appartementen worden ontwikkeld.

Kanttekeningen

Geen

Financiële informatie

In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan.

Het plan betreft een particuliere ontwikkeling waarvan de uitvoering niet ten laste van de algemene middelen dient te komen. De plankosten en eventuele toekomstige planschade zullen volledig worden gedragen door aanvrager en worden verrekend via een kosten overeenkomst.

Met de ontwikkelaar is een overeenkomst afgesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

Uitvoering

- Na vaststelling zal het plan voor 6 weken ter inzage worden gelegd.

- Tijdens de periode van ter inzage ligging kunnen belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (postbus 20019, 2500 EA Den Haag). Het besluit treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Een beroepsschrift heeft geen schorsende werking. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.
- De zienswijze nota te verzenden aan de insprekers.

Communicatie

- Het vastgestelde plan zal op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en gepubliceerd worden in het Klaroen, in de Staatscourant, de gemeentelijke website en op ww.ruimtelijkeplannen.nl. De mogelijkheid bestaat om beroep bij de Raad van State aan te tekenen.
- Daarnaast heeft de aanvrager al meerdere malen zelf met de omgeving over de plannen gecommuniceerd via informatie avonden. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan in het voorjaar van 2021 is er schriftelijk gecommuniceerd over de stand van zaken.

Eerdere besluitvorming

- In 2018 is de grond verkocht en afgesproken om hier sociale huurappartementen te ontwikkelen.
- In 2020 is het voorontwerp bestemmingsplan vastgesteld door het college en heeft het ter inzage gelegen.
- In 2021 is het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld door het college en heeft het ter inzage gelegen.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Bestemmingsplan CKC locatie Alblasserdam - Verbeelding
2. Bijlage 2 Bestemmingsplan CKC locatie Alblasserdam - Toelichting
3. Bijlage 3 Bestemmingsplan CKC locatie Alblasserdam - Regels
4. Bijlage 4 Bestemmingsplan CKC locatie Alblasserdam Bijlagen Toelichting
5. TOEGEVOEGD Raadsmemo Beantwoording vragen SGP-fractie
6. TOEGEVOEGD Raadsmemo Beantwoording vragen VVD-fractie