



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	909883
Uw kenmerk:	-	Contact:	B. Verhoeven
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	+31105061728
		E-mailadres:	bart.verhoeven@bar-organisatie.nl
		Datum:	17 november 2023

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Rembrandtweg fase 2 (Wooncompas) ter inzage

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen we u informeren over de beoogde herontwikkeling van Rembrandtweg fase 2 van Wooncompas. Op 14 november jl. hebben wij besloten het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage te leggen.

Inleiding

Zoals u in de RIB van 8 juli 2022 al kon lezen (kenmerk: 546026) heeft Wooncompas plannen om Rembrandtweg fase 2 te herontwikkelen. In tegenstelling tot het ingediende principeverzoek, is het aantal woningen verlaagd van 106 naar 102 (huidige aantal 94).

Het plan voorziet in twee woongebouwen met 63 appartementen van ongeveer 75 m² (gebruiksoppervlak) langs de Rembrandtweg. Daarin zijn ook twee ontmoetingsruimtes (huiskamers) opgenomen. Ook komen er twee woongebouwen met 39 kleinere appartementen van ongeveer 50 tot 60 m² (gebruiksoppervlak) aan weerszijde van de Hobbemastraat. Alle gebouwen zijn vier bouwlagen hoog, met een halfverdiepte onderbouw met bergingen. De nieuwe woongebouwen hebben een vergelijkbare opzet als de woongebouwen langs de Coosje Ayalstraat van fase 1. Ook in fase 2 is de wens om de gebouwen te ontsluiten met een galerij aan het binnenterrein, gecombineerd met balkons, net als in fase 1. Het ontwerp voorziet hier dan ook in met uitzondering van de 1^e woonlaag.

Geen voorontwerpbestemmingsplan, maar wel participatie

In Ridderkerk is het niet gebruikelijk dat we het voorontwerpbestemmingsplan overslaan. In het geval van dit project is die keuze wel gemaakt. Dat is dan ook een bewuste keuze geweest, aangezien we drie keer hebben geparticipeerd en er weinig opmerkingen kwamen op de getoonde plannen (zie bijlage 12 van de plantoelichting voor de reacties). De plannen zijn aangepast, mede naar aanleiding van de reacties, waarbij het binnenterrein vrij is gebleven van parkeren (zie een volgende paragraaf). Het voorontwerpbestemmingsplan is wel aan overleginstanties voorgelegd. Dat is een wettelijk vereiste. De plannen zijn daar vervolgens niet op aangepast, aangezien uit de ontvangen reacties bleek dat dit niet nodig was.

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Rembrandtweg fase 2 (Wooncompas)

Zoals in de vorige raadsinformatiebrief is aangegeven, was er al een keer geparticipeerd. In het kader van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan is op 15 februari 2023 en op 3 oktober 2023 nogmaals geparticipeerd. Tijdens de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan organiseert de gemeente ook nog een inloopavond op donderdag 7 december, van 19.00 uur tot en met 20.00 uur op het gemeentehuis. Op die avond kan iedereen vragen stellen over het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage vanaf 24 november

Aangezien de gewenste ontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan 'Ridderkerk West' past, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan leggen wij voor zes weken ter inzage op ruimtelijkeplannen.nl. Iedereen kan een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Dit kan vanaf 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024.

Als u het plan zoekt op ruimtelijkeplannen.nl, kunt u bij 'plannaam- of nummer' zoeken op 'Rembrandtweg fase 2'. U ziet dan de planverbeelding, maar u kunt ook de bijbehorende planregels en -toelichting raadplegen.

Parkeren niet meer op het binnenterrein

Niet alleen het woningaantal is aangepast, ook de parkeeroplossing is aangepast. Voorheen was sprake van parkeren op het binnenterrein van de oostelijke gebouwen. Dat idee is losgelaten. Het plan is om alle 100 benodigde parkeerplaatsen te realiseren aan de voorzijde van de zuidzijde van de Rembrandtweg. Al die 100 parkeerplaatsen zijn in de huidige situatie al aanwezig, maar anders gesitueerd. Die bevinden zich grotendeels aan de noordzijde van de Rembrandtweg, aan de Blaakwetering. We gaan daarom de openbare ruimte optimaliseren door de parkeerplaatsen van de noord- naar de zuidzijde van de Rembrandtweg te verplaatsen. Door dit te doen maken we de Blaakwetering toegankelijker en beleefbaarder. Een motivering voor het benodigd aantal parkeerplaatsen is opgenomen in paragraaf 4.3.2 van de plantoelichting.

Besluit hogere waarden

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is duidelijk geworden dat op 16 gevels niet voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai. Deze voorkeurswaarde wordt vanwege de Frans Halsstraat overschreden. De maximaal aanvaardbare waarde wordt daarbij niet overschreden. Daarnaast wordt de richtwaarde vanwege de Rembrandtweg overschreden, maar ook hier is de maximaal aanvaardbare waarde niet overschreden. Gezien het voorgaande hebben we hogere waarden nodig vanwege de Frans Halsstraat.

Ook is een dove gevel nodig, omdat daar niet voldaan wordt aan de plandrempel uit het Actieplan geluid. De dove gevel is als een aanduiding opgenomen op de verbeelding. In de regels is vastgelegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het woongebouw voorzien moet worden van een dove gevel en dat deze in stand moet worden gehouden.

Het ontwerpbesluit hogere waarden leggen we tegelijkertijd ter inzage met het ontwerpbestemmingsplan. Ook op het ontwerpbesluit hogere waarden kan iedereen een zienswijze indienen.

Anterieure overeenkomst

Tot slot delen we mee dat we een anterieure overeenkomst hebben gesloten met Wooncompas. In die overeenkomst is geregeld dat wij plankosten, planschade en de inrichting van de openbare ruimte kunnen verhalen op de initiatiefnemer.



Betreft: ontwerpbestemmingsplan Rembrandtweg fase 2 (Wooncompas)

Pagina 3 van 3

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H.W.J. Klaucke', with a long horizontal flourish extending to the right.

dhr. H.W.J. Klaucke

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C.A. Oosterwijk', with a large, circular flourish at the top.

dhr. C.A. Oosterwijk