



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	916061
Uw kenmerk:	-	Contact:	B. Verhoeven
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	+31652846445
		E-mailadres:	bart.verhoeven@bar-organisatie.nl
		Datum:	1 december 2023

Betreft: ontwerpbestemmingsplan 't Ronde Sant

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u verder over de beoogde herontwikkeling van 't Ronde Sant. Wij hebben op 28 november jl. besloten om het ontwerpbestemmingsplan 't Ronde Sant vanaf 8 december 2023 voor zes weken ter inzage te leggen. Een ontwerpbestemmingsplan dat ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast, mede naar aanleiding van de inspraakreacties.

Op 25 februari 2022 informeerden wij u via een raadsinformatiebrief al over het ingediende principeverzoek (kenmerk: 459501) en op 2 juni 2023 (kenmerk: 790767) over de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Aafje en Wooncompas willen de bestaande bebouwing slopen en 120 zorgwoningen en 60 sociale huurappartementen realiseren. Om die ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het voorontwerpbestemmingsplan lag eerder in 2023 al ter inzage, waar dit ontwerpbestemmingsplan het vervolg op is. In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de gewenste ontwikkeling en de stand van zaken.

Het plan is aangepast

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 37 inspraakreacties (en 3 overlegreacties) ontvangen. Die reacties hebben er mede voor gezorgd dat de initiatiefnemers de plannen hebben aangepast. De initiatiefnemers hebben die wijzigingen op 24 oktober 2023 aan geïnteresseerden, in 't Ronde Sant, gepresenteerd. De grootste wijzigingen zijn dat het zorggebouw naar het oosten is verschoven en dat de woontoren is verlaagd van tien naar zeven bouwlagen (van maximaal 32 naar maximaal 23 meter hoog). Daarnaast is het parkeren verplaatst van het middenterrein naar de westzijde van het zorggebouw en naar de zuidoostzijde van de woontoren. Het middenterrein is in dit geval vrij van parkeren, mede ook om een verbinding te leggen tussen het Binnenrijk en het Erasmuspark. De eerder voorziene hellingbaan is komen te vervallen.

Nota inspraak en overleg

In hoofdstuk 7 van de nota inspraak en overleg (die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd) zijn alle wijzigingen opgenomen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties. Als bijlage bij die nota zijn zowel de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan als die van het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Iedereen die een inspraakreactie heeft ingediend krijgt persoonlijk bericht, met bijgevoegd de geanonimiseerde nota inspraak en overleg. Uiteraard verwijzen wij dan wel naar het nummer van de inspraakreactie dat voor inspreker van toepassing is.

Betreft: ontwerpbestemmingsplan 't Ronde Sant

Het ontwerpbestemmingsplan

Aan de opzet van het ontwerpbestemmingsplan is niet veel gewijzigd. Deze is nog steeds vrij gedetailleerd van opzet. Als we kijken naar het nu geldende bestemmingsplan 'Het Zand en de Gorzen' is dat niet het geval. Dat geldende bestemmingsplan biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om op de erfgrans te bouwen, tot een goothoogte van maximaal 8 meter (de bouwhoogte moet dan voldoen aan het bouwbesluit). Door in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan de bouwvlakken aan te geven op de verbeelding waarborgen we dat er buiten die bouwvakken geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd.

Wel is er nog beperkt ruimte geboden aan bijvoorbeeld een fietsenstalling, die als bijgebouw is aangeduid op de verbeelding. Ook is in dit geval een maximum bouwhoogte opgenomen voor de bijgebouwen, zoals in de regels is terug te lezen. Zo mag de fietsenstalling bijvoorbeeld maar 3 meter hoog zijn.

De eerder opgenomen drie bestemmingen - wonen, gemengd en tuin - blijven gehandhaafd. Binnen wonen is de woontoren van Wooncompas voorzien en binnen gemengd de zorgwoningen en het kinderdagverblijf. De tuinbestemming waarborgt dat het gebied tussen de bebouwing en de Hugo de Grootlaan vrij blijft van bebouwing. De eerder opgenomen hellingbaan is komen te vervallen.

In de plantoelichting is bovendien aandacht besteed aan verschillende (milieu)onderzoeken, met een bijbehorende onderbouwing. De haalbaarheid is met al die onderzoeken aangetoond, waaronder parkeren, maar ook de verschillende milieuaspecten.

Bestemmingsplan inzien

Het bestemmingsplan is voor iedereen vanaf 8 december in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als u zoekt op plannummer NL.IMRO.0597.BP2023Hdegroothof1-OW01, komt u direct bij het plan uit.

Anterieure overeenkomst

Wij hebben ook een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Het vaststellen van een exploitatieplan is daardoor niet nodig. De kosten zijn namelijk anderszins verzekerd. We hebben in de overeenkomst afspraken gemaakt over onder andere het dekken van de kosten voor de werkzaamheden van de gemeente, maar ook over het uitbetalen van eventuele planschade, mocht daar sprake van zijn. De initiatiefnemers zijn daar in dit geval aansprakelijk voor.

Vervolg

Iedereen kan gedurende de periode van terinzagelegging een zienswijze indienen. Na de periode van terinzagelegging vatten we alle zienswijzen samen en voorzien we die van een gemeentelijke reactie in een Nota zienswijzen. Als er aanleiding voor is voeren we wijzigingen door in het uiteindelijk door uw raad vast te stellen bestemmingsplan. Stelt uw raad het bestemmingsplan vast, dan start de beroepsperiode van 6 weken. Iedereen kan in dat geval beroep aantekenen bij de Raad van State.

Inloopavond

Tijdens de terinzagelegging organiseren we nog een keer een inloopavond voor omwonenden en andere geïnteresseerden, op donderdag 14 december 2023, van 19.00 uur tot 21.00 uur, in kamer A103 van het gemeentehuis. Tijdens die avond kunnen we vragen over het bestemmingsplan beantwoorden, maar ook over de (toekomstige) procedure. We informeren de indieners van een reactie, maar ook diegenen die eerder ook al uitnodigingen hebben ontvangen. We publiceren de inloopavond ook in de Blauwkai, tegelijkertijd met de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Iedereen is welkom.



Betreft: ontwerpbestemmingsplan 't Ronde Sant

Pagina 3 van 3

Participatie

Omwonenden hebben nog steeds de mogelijkheid om te participeren. Het bestemmingsplan regelt namelijk welke functies gelden, met de daarbij behorende bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan gaat niet over de uitvoering. En over die uitvoering mogen juist ook omwonenden meedenken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het groen afschermen van de woningen aan de Stevinstraat, maar ook over de inrichting van het binnenterrein, dat voor iedereen toegankelijk gaat zijn. Kortom, we blijven in gesprek met omwonenden. Ook de initiatiefnemers zien dit als een meerwaarde.

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, stylized initial 'C' and a long horizontal flourish.

dhr. C.A. Oosterwijk