

Kansen voor bewoners Rijksstraatweg

Uitwerking van alternatieven:

Alternatieven voor de kruising Rijksstraatweg Voorweg in het plan Nieuw Reijerwaard biedt financiële ruimte* voor de aankoop van de woningen in het noordelijk deel van de Rijksstraatweg Ridderkerk

*In samenwerking met bedrijfsuitbreiding groente en fruit van Gelder

Kansen voor bewoners Rijkstraatweg 2

Rapportage van het onderzoek naar de mogelijkheden om voor de bewoners van de Rijkstraatweg Noord een leefbare woonsituatie te realiseren met inachtnaam van het Inpassingsplan Nieuw Reijerwaard

Opgesteld in samenwerking met de bewonersvereniging Rijkstraatweg Noord, Van Gelder Groente en Fruit en van Vliet Bouwmanagement

Opsteller: Ir. P. van Esch

Gecontroleerd: Ir. R. Kooistra

Rotterdam d.d. 06-11-2014

Inleiding:

Laatste kans bewoners Rijksstraatweg

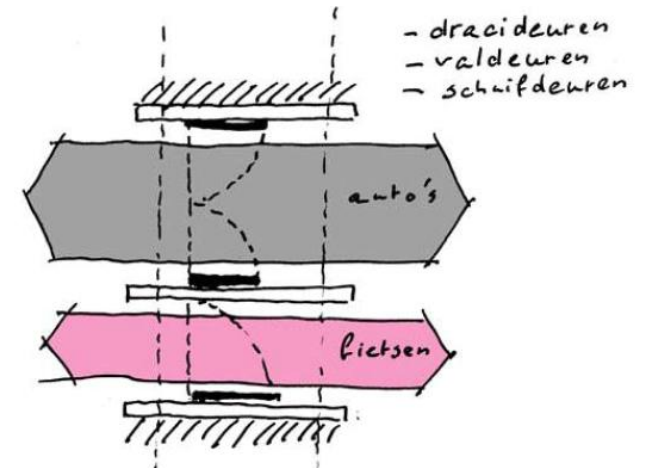
Afgelopen jaren hebben de bewoners van de Rijksstraatweg bij diverse overheden en de GRNR aangedrongen op aanpassing van de plannen voor Nieuw Reijerwaard. De bewoners ten noorden van de kruising met de Voorweg hebben daarbij altijd gepleit voor amovering* ivm de toekomstige kwaliteit van de leefomgeving vwb lucht, geluid en uitzicht. De plannen van de bewoners zijn daarop doorgerekend na vragen van Statenleden. Ondanks positieve uitkomsten hebben deze nooit geleid tot aanpassingen. Navraag leidde steeds tot de reactie dat eerst zou worden gewacht op uitspraak van de Raad van State. Recente uitspraak van de Raad van State dwingt de provincie wel tot aanpassing van het Inpassingsplan maar doet niets aan de wensen van de bewoners Rijksstraatweg. In deze studie lichten we 2 alternatieven toe voor de kruising Rijksstraatweg Voorweg in plan Nieuw Reijerwaard waarmee financiële ruimte ontstaat voor aankoop woningen noordelijk deel Rijksstraatweg Ridderkerk zonder beperking van de kwaliteit van de verkeerskundige oplossing.

* Oa op 29 oktober 2013 zijn de plannen uiteen gezet aan wethouders van Barendrecht en Ridderkerk en aan de directeur van de GRNR.

Huidige situatie Voorweg / Rijksweg



Huidig plan kruising Voorweg met tunnel onder bestaande Rijksweg (door bestaande waterkering)



Technische oplossing voor behoud van waterkerende functie bij doorkruising Rijksweg

Impressie kruising verlengde Voorweg met Rijksweg (met waterkerende functie)

Kosten huidige kruising Voorweg Rijksstraatweg plan Nieuw Reijerwaard

Kosten huidige plan:

In nog vast te stellen Exploitatieplan
nav uitspraak Raad van State

Totaal :€ 15,4 miljoen

Uitgangspunten huidige plan:

- Verbinding tussen Voorweg en Verenambachtseweg
- Ongelijkvloerse kruising autoverkeer met Rijksstraatweg
- Ongelijkvloerse kruising fietsverkeer met Rijksstraatweg
- Autoverkeer, bus + fiets Rijksstraatweg kruist over de Voorweg



Alternatief 1: Kruising Voorweg op gelijk niveau met Rijksweg

Schets kruising
op luchtfoto



Alternatief 1: kruising Voor- Rijksstraatweg

8

Beschrijving alternatief 1:

- Woningen Rijksstraatweg ten noorden Voorweg (nrs 322 t/m 408) vervallen
- Locatie kruising en Voorweg (Verlengde Spoorbaan) gelijk aan Inpassingsplan
- Intensiteiteiten 2900 Mtv / etm Voorweg (op Verlengde Spoorlaan Mtv / etm)
- Autoverkeer kruist op hoogte Rijksstraatweg, fietsverkeer via huidige route Voorweg
- Doorgaand autoverkeer op Rijksstraatweg komt te vervallen; (eventueel een T-aansluiting op de Voorweg mogelijk voor ontsluiting zuidelijk deel Rijksstraatweg)
- Busroute krijgt alternatieve route over Nieuw Reijerwaard en buiten om Ovonde (Busroute + hulpdiensten kunnen met verkeerslichten ook over Rijksstraatweg)
- Fietsverkeer Rijksstraatweg kruist naast dijk via tunnel de Voorweg
- Fietstunnel, doorrijhoogte 2,5 m; gelegen boven het grondwater

- Extra ruimte aan oostzijde Rijksstraatweg voor hoogwaardigere bebouwing en extra oppervlak bedrijfsterrein
- Extra ruimte aan westzijde Rijksstraatweg voor uitbreiding bedrijf Van Gelder

Alternatief 1: kruising Voor- Rijksstraatweg

Raming kosten Alternatief 1:

- Op basis van 70% Raming Grontmij d.d 24-10-2014
- Raming inclusief: 20% Indirecte kosten + 15% onvoorzien + VAT kosten
- Totaal : € 5,3 miljoen

Uitgangspunten kosten alternatief 1:

- Raming kosten zijn exclusief de aansluiting op de Veren Ambachtseweg
- Realisatie gefundeerde fietserstunnel van 12m met vleugelwanden
- Realisatie doorvaarbare gefundeerde duiker van 12m
- Damwanden+deksloof+leuning over ca 60m westzijde Voorweg
- Zetting reducerende maatregelen (EPS constructie over lengte van 250m)
- Extra geluidafscherming door verhoogde berm aan oostzijde
- Verplaatsing en hergebruik bestaande fietsersbrug
- Verplaatsing van aanwezig trafostation
- Extra post voor verlegging kabels en leidingen Rijksstraatweg

Alternatieve busroute en waarde fietsroutes

10

Busroute

- Twee mogelijk busroutes via plan Nieuw Reijerwaard
- Busroute via Hoogzandweg of via westelijke ontsluitingsweg Nieuw Reijerwaard (= tevens ontsluiting zuidelijk deel Rijksstraatweg)
- Bus achter vd Valk ontlast Ovonde
- Verlegging busroute optimaliseert OV ontsluiting Nieuw Reijerwaard

Fietsroutes

- Fietsroute via Rijksstraatweg is onderdeel F16
- Fietsroute Voorweg is onderdeel OV route Ridderkerk station Barendrecht en onderdeel F15



Alternatief 2: kruising Voorweg op gelijke niveau Rijksstraatweg + fietstunnel onderlangs

11

Schets kruising
op luchtfoto



Alternatief 2: kruising Voorweg/ Rijksstraatweg

12

Beschrijving alternatief 2:

- Woningen Rijksstraatweg ten noorden Voorweg (nrs 322 t/m 408) vervallen
- Intensiteiteiten 2900 Mtv / etm Voorweg (op Verlengde Spoorlaan 2350 Mtv / etm)
- Locatie kruising en Voorweg (Verlengde Spoorbaan) gelijk aan Inpassingsplan
- Autoverkeer Voorweg kruist op gelijke hoogte als de Rijksstraatweg
- Fietsverkeer gaat onder de Rijksstraatweg en door de waterkering
- Doorgaand autoverkeer op Rijksstraatweg komt te vervallen; (eventueel een T-aansluiting op de Voorweg mogelijk voor ontsluiting zuidelijk deel Rijksstraatweg)
- Busroute (+ hulpdiensten) op Rijksstraatweg kruist met verkeerslichten de Voorweg
- Fietsverkeer kruist niet gereguleerd de Voorweg (niet bij T aansluiting Voorweg)
- Fietsverkeer Rijksstraatweg kruist eveneens via tunnel naast de dijk de Voorweg
- Fietstunnel, doorrijhoogte 2,5 m; gelegen boven het grondwater

- Extra ruimte aan oostzijde Rijksstraatweg voor hoogwaardigere en extra oppervlak bedrijfsterrein
- Extra ruimte aan westzijde Rijksstraatweg voor uitbreiding bedrijf Van Gelder

Alternatief 2: Kruising Voorweg/Rijksstraatweg

13

Raming kosten Alternatief 2:

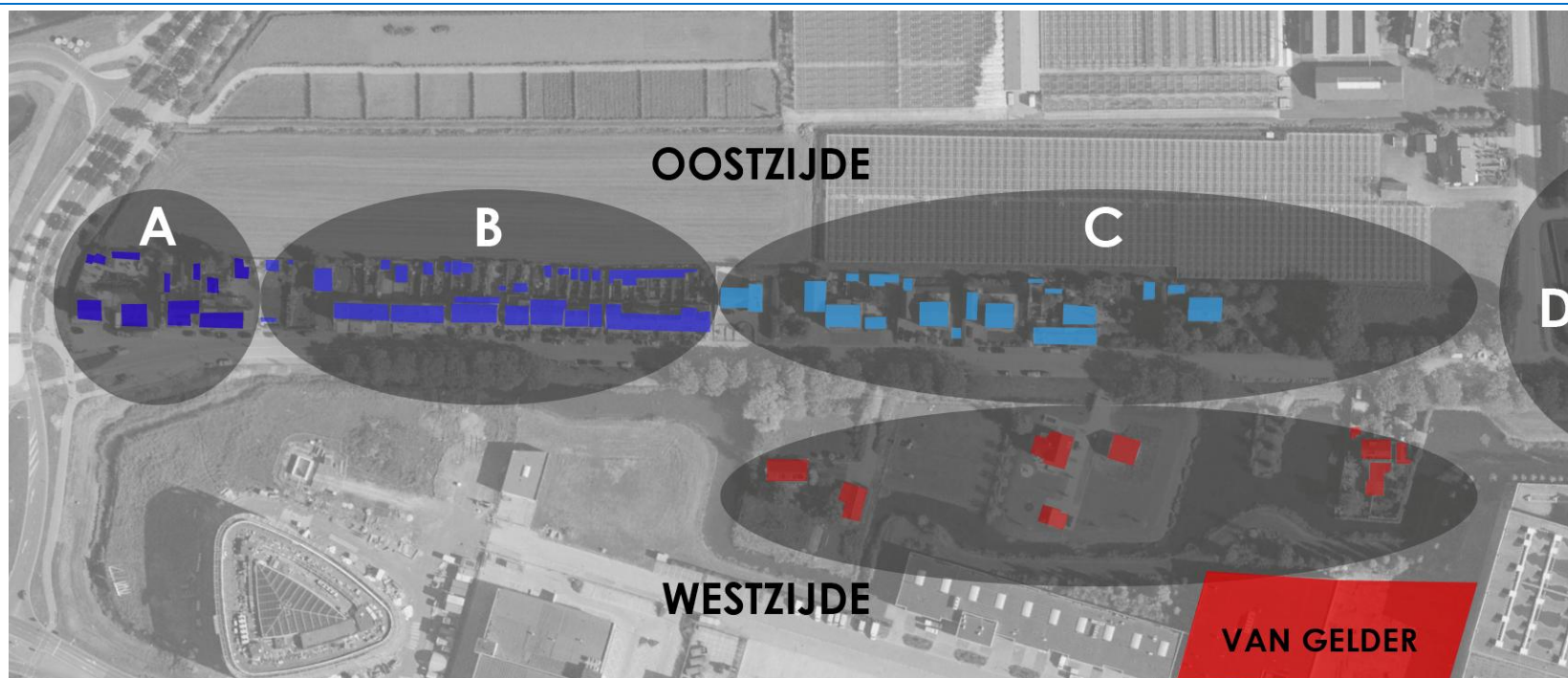
- Op basis van 70% Raming Grontmij d.d 24-10-2014
- Raming inclusief: 20% Indirecte kosten + 15% onvoorzien + VAT kosten
- **Totaal : €7,25 miljoen**

Uitgangspunten kosten Alternatief 2:

- Realisatie fietsertunnel lengte 25m met voorziening voor waterkering
- Realisatie gefundeerde fietsertunnel van 12m met vleugelwanden
- Realisatie doorvaarbare gefundeerde duiker van 12 m
- Damwanden+ deksloof + leuning over ca 60m zijde Verlengde Spoorbaan
- Verhoogde bus/fietsbaan lengte 150m op Rijksstraatweg (over fietstunnel)
- Zettingreducerende maatregelen EPS constructie over lengte van 250m
- Verplaatsing en hergebruik bestaande fietserbrug
- Verplaatsing van aanwezig trafostation
- Extra post voor verlegging kabels en leidingen Rijksstraatweg

Woningen noordelijk deel Rijksweg

14



Indeling woningen Rijksweg op basis GRNR notitie 20-11-2013

- Deel A Reeds aangekocht door GRNR
- Deel B zijn 27 won (342 t/m 396) = werkelijk 26 won
- Deel C Oostzijde 9 woningen (322 t/m 340) = werkelijk 8 won
- Deel C Westzijde 3 woningen (335 t/m 339) = werkelijk 4 won + kavel

Aankoop en sloopkosten woningen ten noorden van Voorweg buiten Inpassingsplan

15

Indeling obv Memo GRNR 18 nov 2013 (delen 1, 2 en 3 zijn hier delen A, B en C)

Aankoopkosten woningen op basis van inventarisatie door de bewoners

Kosten aankoop woningen

- Aankoop 27 won (GRNR) deel B € 5,4 milj (feitelijk 26 won)
 - Aankoop 9 won (GRNR) deel C oostzijde € 4,3 milj (feitelijk 8 won)
 - Aankoop 3 won (GRNR) deel C westzijde € 2,5 milj (feitelijk 4 won + 1 kavel)
- Totaal kosten aankoop: € 11,8 miljoen

Totaal kosten aankoop zijn inclusief alle bijkomende kosten

Daarnaast nog de sloopkosten voor de 38 woningen € 0,4 milj (€ 10000 / woning)

Totaal kosten aankoop en sloop €11,8 + €0,4 = €12,2 miljoen

Vermeden kosten bij sloop + totaalsaldo

16

Door aankoop en sloop van de woningen worden de volgende kosten vermeden:

- Vermeden planschade (schatting) ca € 0,4 milj
- Vermeden geluidwerende maatregelen*¹ 38 won ca € 1,1 milj (€ 30000 / won)
- Vermeden kosten bouwschade*² 35 won ca € 0,7 milj (€ 20000 / won)

Totale kosten voor de verwerving en sloop van de woningen dient te worden verminderd met de vermeden kosten zoals hier genoemd, dus:

Totaal aankoop kosten inclusief sloopkosten: ca € 12,2 miljoen

Minus de vermeden kosten: ca € 2,2 miljoen

Totaalsaldo voor aankoop woningen minus vermeden kosten ca € 10 miljoen

*¹ Alle bewoners aan de Rijksstraatweg, ook de woningen waar geen wettelijke sanering aan de orde is, hebben het aanbod gehad om de woningen te saneren; hierbij is voor een groot aantal woningen sprake van isolatie van dak, gevels, vloeren en ramen).

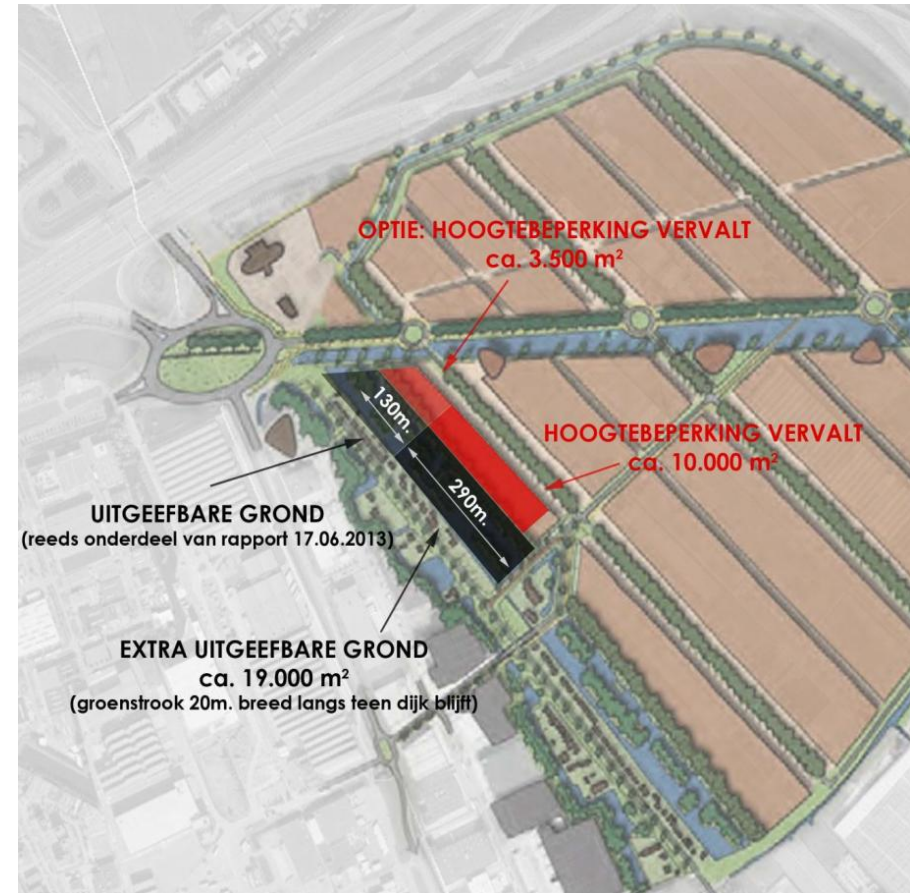
*² Van de 38 woningen in dit deel van de Rijksstraatweg hebben 35 woningen geen paalfundering; in verband met de start van de realisatie van Nieuw Reijerwaard is een nulmeting gedaan eind 2012 mbt bouwkundige staat van de bestaande woningen. Reeds nu, met de nog beperkte bouwactiviteiten, zijn bij een aantal woningen al flinke schades te constateren.

Opbrengsten uitgifte extra bedrijfsterrein door amoveren woningen deel A, B en C

17

Opbrengsten obv Memo GRNR 18 nov 2013

- **Opbrengst I:** ontwikkelen oostzijde na amoveren delen A, B Extra uitgeefbaar + beter uitgeefbaar (zie Memo GRNR delen 1 en 2 zijn hier delen A en B)
Totaal: €3,7 à €4,2 miljoen
- **Opbrengst II:** oostzijde na amoveren C (Hierbij verschuift de afstand reservering deel B naar C ivm afstand monument)
Voorzichtige schatting obv lengte 290m = 2X de lengte van delen A en B zie tek.)
Schatting minimaal : €7,4 à €8,4 miljoen
- **Opbrengst III:** westzijde na amoveren C
Overeenkomst Van Gelder: €2,5 miljoen



Saldo kruising alternatief 1

(bij aankoop woningen en uitgifte extra grond)

- Raming kruising: €5,3 miljoen
- Aankoop woningen: €10 miljoen

Totaal: €15,3 miljoen

Dit is nagenoeg gelijk aan bedrag voor kruising in de exploitatie van het Inpassingsplan

Potentiële meeropbrengst:

- Aankoop door van Gelder €2,5 miljoen
- Uitgifte deel 1 en 2 = €3,6 à €4,2 miljoen
- Uitgifte deel 3 (ca 2x) = €7,2 à €8,4 miljoen

Resumé: Alternatief 1:

Minimale opbrengst III = **€2,5 miljoen** bij uitsluitend plan van Gelder

Maximale opbrengst I,II en III = €15,1 miljoen bij volledige uitgifte gronden



Saldo kruising alternatief 2

(bij aankoop woningen en uitgifte extra grond)

- Raming kruising: €7,2 miljoen
- Aankoop woningen: €10 miljoen

Totaal: €17,2 miljoen

Dit is €1,8 miljoen meer dan voor kruising in de exploitatie van het Inpassingsplan

Potentiële meeropbrengst:

- Aankoop door van Gelder €2,5 miljoen
- Uitgifte deel 1 en 2 = €3,6 à €4,2 miljoen
- Uitgifte deel 3 (ca 2x) = €7,2 à €8,4 miljoen

Resumé Alternatief 2 :

Minimale opbrengst III = **€0,7 miljoen** bij uitsluitend plan van Gelder

Maximale opbrengst I, II en III = €15,1 miljoen bij volledige uitgifte gronden



Eindconclusie

20

- Passende en goedkopere alternatieven voor de kruising Rijksstraatweg - Voorweg (Verlengde Spoorbaan) maken **uitkoop mogelijk** van alle woningen aan de Rijksstraatweg ten noorden van de kruising, **zonder aanpassing Inpassingsplan**
- Er blijft **minimaal €2,5 miljoen over** (ofwel €0,7 miljoen bij alternatief 2) met daarbij de fysieke ruimte om bedrijfsontwikkeling aan zijde Rijksstraatweg eenvoudiger te ontwikkelen met in standhouding van groene verbinding Rotterdam Zuid en Rijsoord
- **Extra voordelen:** - Geen overlast meer voor bewoners op gebied van geluid, lucht en uitzicht
 - Aanzicht bedrijventerrein enorm verbeterd met ook meer flexibiliteit binnen het plan
 - Geen langlopende procedures meer bij verdere ontwikkeling bedrijventerrein
 - Geen bouwhoogte beperkingen meer voor bedrijven achter Rijksstraatweg
 - Verminderd waterstaatkundig risico door ontbreken van dijkcoupure
 - Uitbreidingsmogelijkheden voor van Gelder; tevens minder verkeershinder op Handelsweg
- Met geringe aanpassing Inpassingsplan (opheffen hoogtebeperking zijde Rijksstraatweg) 13500 m² beter uitgeefbaar = €350.000 + niet uitvoeren camouflagegevel €580000 = totaal ca €1 miljoen extra opbrengst mogelijk
- Verdergaande aanpassing Inpassingsplan biedt potentieel extra inkomsten van minimaal €4 miljoen (memo GRNR 18 nov 2013) bij aankoop deel 1 en 2 tot maximaal €15 miljoen bij aankoop alle woningen ten noorden van kruising met de Voorweg.

Bijlage: Verkeersintensiteiten

Verkeersintensiteiten 2011 en 2022 autonoom en bij uitvoering plan Nieuw Reijerwaard
Intensiteiten van belang: de Voorweg, de Rijksstraatweg en Verlengde Spoorlaan

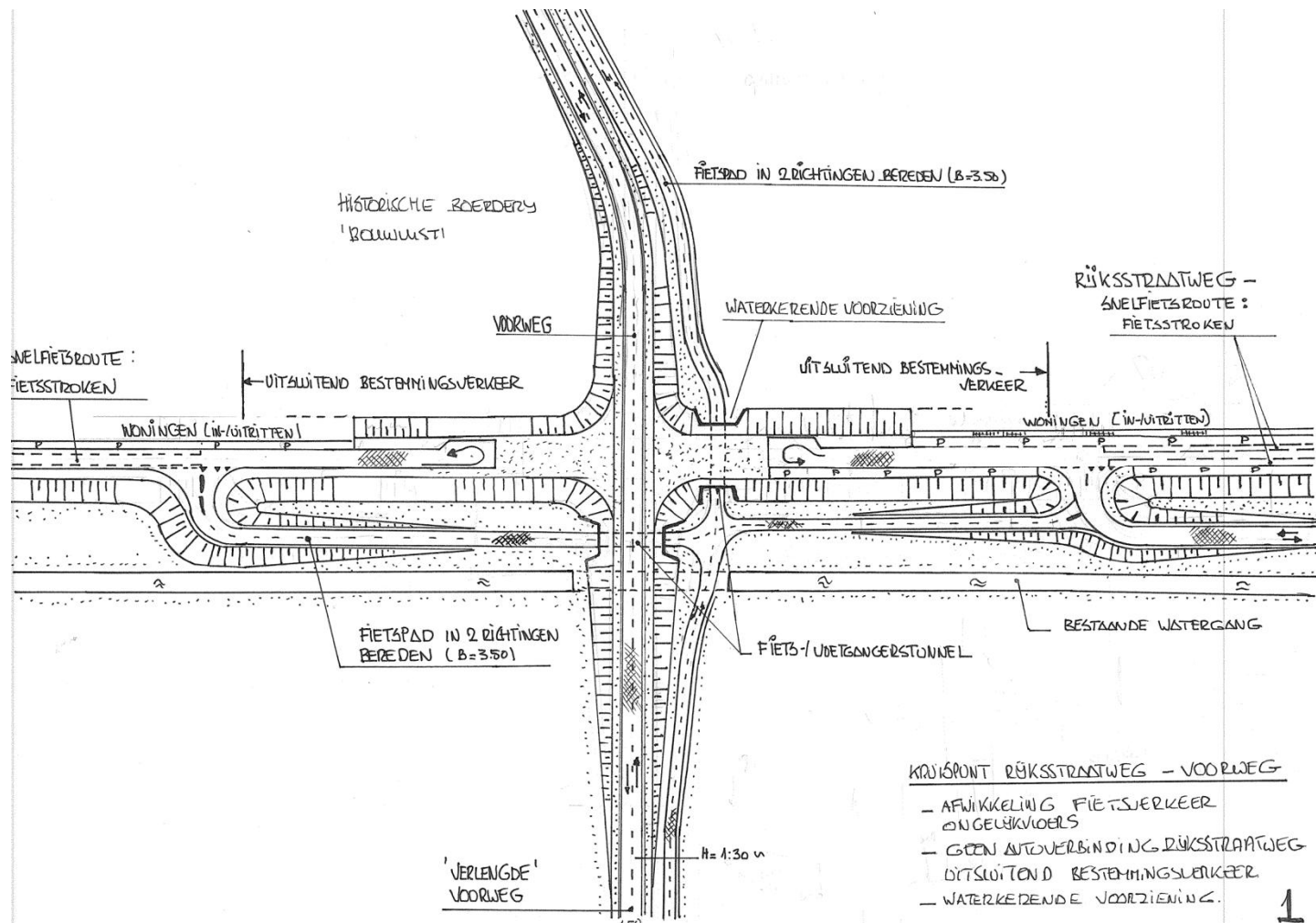
Wegvak	Huidige situatie 2011	Autonome situatie 2022	Plansituatie 2022
Verbindingsweg			
Thv plangebied	18.450	21.750	32.450
Thv viaduct A16	17.150	20.050	16.700
Voorweg	4.350	4.850	2.900
Rijksstraatweg	3.700	4.150	4.050
Veren Ambachtseweg	12.650	14.350	14.450
Boezemweg	9.900	10.400	10.100
Dierensteinweg	22.550	23.550	21.850
Verlengde Spoorlaan	Nvt	Nvt	2.350

Tabel 2: verkeersintensiteiten op wegvakken in en om het plangebied in vt/etmaal (werkdag).

Bron: RVMK 2.6 milieuvariant, 2022

Bijlage: Verkeerskundige schets kruising Rijksstraatweg Voorweg

Kruising Rijksstraatweg Alternatief 2



Colofon

Voor vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met:

Namens de bewoners Rijksstraatweg
Mevrouw J. Klootwijk Rijksstraatweg 340
janneke@klootwijkagf.nl

Grontmij Nederland BV

Ir. P van Esch

T +31 651 539 998

E paul.vanesch@grontmij.nl