NIEUW REIJERWAARD

RAPPORT

Onderzoek naar aankoop woningen Rijksstraatweg

VERSIE – AB 17 juni 2013

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding 3
HOOFDSTUK 2 Onderzoek 3
2.1 Verzoek Ridderkerk 3
2.2 Beschrijving onderzoek 3
2.3 Vervolg 3
HOOFDSTUK 3 Inventarisatie gegevens 3
3.1 Aantal woningen 3
3.2 Situatie ontwerpinpassingsplan 3
3.3 Hogere grenswaarde 4
3.4 Gebroken Meeldijk in Barendrecht 4
HOOFDSTUK 4 Criteria GRNR 4
4.1 Financiële elementen 4
4.2 Volgorde beoordeling 5
HOOFDSTUK 5 Financiële opstelling gebied 1 en 4 5
HOOFDSTUK 6 Financiële opstelling gebied 2 5
6.1 Kosten aankoop woningen 5
6.2 Sloopkosten 5
6.3 Kosten Hogere GrensWaarde 5
6.4 Overige kosten 6
6.5 Indicatie opbrengst door bestemmingswijziging 6
6.6 Overzicht financiële opstelling gebied 2 7
HOOFDSTUK 7 Financiële opstelling gebied 3 en 5 7
HOOFDSTUK 8 Conclusie / Samenvatting 7

BIJLAGE 1. Verzoek gemeenteraad van Ridderkerk dd 1 oktober 2012 8
BIJLAGE 2. Afschrift motie 2013-104 Ridderkerk dd 25 april 2013 9
BIJLAGE 3. Te onderscheiden zones Rijksstraatweg 11
BIJLAGE 4. Specificatie Gebied 2 12
BIJLAGE 5. Informatie door Landraad / dhr Jansen verstuurd aan de statencommissie namens bewonersvereniging RSW 326 tm 408 nav hoorzitting 22 mei 2013 13
BIJLAGE 6. Uitsnede ontwerpinpassingsplan, aansluiting 1e bedrijfslaan op Verbindingsweg 14
BIJLAGE 7. Aanduiding relevante oppervlakten voor berekening mogelijke opbrengsten grondexploitatie 15
BIJLAGE 8. Schetsmatige invulling bestemming na wegbestemmen woningen gebied 2 16
BIJLAGE 9. Verzoek GRNR aan provincie Zuid-Holland mbt wijzigingsbevoegdheid 17
BIJLAGE 10. Advies Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn aan provincie Zuid Holland dd 30 mei 2013 18

HOOFDSTUK 1 Inleiding

Op verzoek van de gemeente Ridderkerk worden de mogelijkheden voor aankoop van woningen aan de Rijkstraatweg tussen Voorweg en Verbindingsweg (waterschapsgebouw) bekeken.
Het verzoek van de gemeente is bijgevoegd in BIJLAGE 1.

HOOFDSTUK 2 Onderzoek

2.1 Verzoek Ridderkerk

Het verzoek van de gemeente Ridderkerk strekt zich uit tot de Rijksstraatweg ten noorden van de Voorweg – dit gedeelte van de Rijksstraatweg is doodlopend voor auto's. Aan het eind van de weg is een bussluis voor lijnbussen en loopt een fietsverbinding verder. Het verzoek betreft de woningen met de even huisnummers (aan de zijde van Nieuw Reijerwaard) en de oneven huisnummers (aan de zijde van Verenambacht).

2.2 Beschrijving onderzoek

Eerst wordt de beschikbare informatie geïnventariseerd. Vervolgens worden de verschillende mogelijkheden geschetst.
Tenslotte wordt, vanuit het perspectief van de GRNR, een conclusie getrokken.

2.3 Vervolg

De globale resultaten van het onderzoek worden besproken in het DB van 6 juni 2013 en worden geagendeerd in het AB van 17 juni 2013.
Het besluit van het AB wordt vervolgens gestuurd naar de gemeenteraad van Ridderkerk, met dit rapport als bijlage.

HOOFDSTUK 3 Inventarisatie gegevens

3.1 Aantal woningen

De Rijksstraatweg is te verdelen in vijf gebieden of zones:
Zones:

1. in ontwerp-inpassingsplan wegbestemde woningen kop Rijksstraatweg, nummers 400 – 408 (5 woningen)
2. Rijksstraatweg, nummers 396 tm 342 (27 woningen)

De grens tussen gebied 2 en 3 is gekozen vanwege het andere type woningen aan de even-kant en het ontbreken van woningen aan de oneven-kant.

3. Rijksstraatweg, nummers 340 tm 322 (13 woningen)
4. In ontwerp-inpassingsplan wegbestemde woningen ter hoogte van ontsluiting, nummers 314 tm 320 (4 woningen)
5. Rijksstraatweg, nummers 312 tm 202 en 323 tm 283 (73 woningen)

In BIJLAGE 3 is een overzichtstekening opgenomen waarin deze zones aangegeven zijn.

Rijksstraatweg

	even kant NR	oneven kant Verenambacht	
gebied 1	5		5
gebied 2	27		27
gebied 3	9	4	13
gebied 4	4		4
gebied 5	54	19	73
	99	23	122

3.2 Situatie ontwerpinpassingsplan

De grens van het inpassingsplan ligt op de eigendomsgrens van de woningen aan de Rijksstraatweg.
Uitgezonderd vijf woningen aan de kop van de Rijksstraatweg en vier woningen waar de verbinding Voorweg – Handelsweg – Verenambachtseweg gepland is.

De woningen zijn niet opgenomen in het ontwerpinpassingsplan omdat het plan voldoet aan alle objectieve criteria die bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein horen. Aan alle regelgeving wat betreft afstand tot onderscheiden bedrijfscategorieën wordt voldaan.

Er kunnen andere redenen zijn waarom woningen aan de Rijksstraatweg aangekocht en/of wegbestemd worden. Financiële overwegingen zullen een element bij die afweging zijn. Mogelijk kan aankoop van woningen (deels) gefinancierd worden door een uitbreiding van de bedrijfsbestemming ten koste van de groenbestemming in de zone achter de Rijksstraatweg.
Een inpassingsplan beperkt de mogelijkheid voor een lokale overheid (hier de gemeente Ridderkerk) om binnen de grenzen van het plangebied de bestemming te wijzigen. Om het – indien gewenst – mogelijk te maken om de bestemming groen te wijzigen, is in het ontwerpinpassingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

17.7 Wijziging - bedrijventerrein

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen teneinde de bestemming 'Groen' ter hoogte van de Rijksstraatweg te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' mits een afstand van ten minste 100 meter wordt aangehouden van de bestemming 'Bedrijventerrein' tot woonpercelen en een afstand van ten minste 20 meter van de bestemming 'Bedrijventerrein' tot de plangrens.

3.3 Hogere grenswaarde

Voor het inpassingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat voor verschillende woningen aan de Rijksstraatweg is sprake van een toename van de geluidbelasting ten gevolge van de A15 en de IJsselmondse Randweg tot maximaal 2,72 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Voor deze woningen bedraagt de toename daarmee meer dan 2 dB en is er sprake van een reconstructie in de zin van de Wgh.

Voor 22 woningen is de bron de A15. Op 3 van deze 22 woningen (nrs 396, 394 en 392) treedt eveneens een reconstructie-effect op ten gevolge van de IJsselmondse Randweg. Voor deze 22 woningen aan de Rijksstraatweg loopt een procedure om een Hogere Grenswaarde vast te stellen in het kader van de wet Geluidhinder. Bevoegd gezag is in deze de gemeente Ridderkerk.

Voor alle woningen waarvoor het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststelt, dient met behulp van een gevelgeluidweringsonderzoek te worden onderzocht of deze woningen aan de wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau kunnen voldoen. De wettelijke grondslag hiervoor is terug te vinden in artikel 3.2 van het Bouwbesluit.
Indien blijkt dat het wettelijke maximaal toegestane binnenniveau niet kan worden gerespecteerd met de bestaande gevelgeluidwering, dan dient de wegaanlegger/-beheerder - op zijn/haar kosten – een pakket aan gevelgeluidwerende maatregelen aan te bieden. Er ligt in de wet geen termijn vast waarop dergelijke maatregelen uitgevoerd dienen te worden.

De kosten voor het gevelgeluidweringsonderzoek en eventueel te treffen maatregelen komen voor rekening van de GRNR. Daarom is de akoestische situatie van belang om tot een oordeel te komen over het al dan niet aankopen van woningen buiten het plangebied dan wel het plangebied uit te breiden. Voor woningen die wegbestemd worden zijn deze maatregelen niet nodig.

3.4 Gebroken Meeldijk in Barendrecht

Er gaat het verhaal dat de gemeente Barendrecht in het verleden (10 – 15 jaar geleden) aan de eigenaren van de woningen aan de Gebroken Meeldijk aangeboden heeft hun woningen te kopen ten tijde van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Ziedewij, direct achter deze woningen.
Uit de archieven in Barendrecht blijkt dat dat inderdaad de inzet is geweest. Uiteindelijk zijn een of twee woningen aangekocht en is toen door de gemeenteraad besloten om geen aanbiedingen te doen voor de andere woningen in het rijtje. Het financiële risico werd te groot geacht.

Concreet betrof het drie woningen. De insteek van de gemeente was aankopen voor de taxatiewaarde, vermeerderd met 10.000 gulden advocaat/deskundigenkosten en 20.000 gulden verhuiskostenvergoeding. Levering zou maximaal 1,5 jaar na sluiten overeenkomst plaatsvinden. De woningen zouden worden gesloopt en de grond ontwikkeld als bedrijventerrein.

HOOFDSTUK 4 Criteria GRNR

Het verzoek van de gemeenteraad van Ridderkerk betreft de woningen ten noorden van de Voorweg (in de zones 2 en 3), zowel de even als de oneven zijde.

De opdracht van de GRNR is in de gemeenschappelijke regeling geformuleerd als het realiseren van het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Het uitgangspunt is een sluitende grondexploitatie, dat is het belangrijkste uitgangspunt dat de gemeenteraden bij de inrichting van de gemeenschappelijke regeling hebben meegegeven aan de GRNR.
Alle besluiten die binnen de GRNR genomen worden, worden in dat licht genomen.

Om een antwoord te geven op het verzoek van de gemeente Ridderkerk, is het daarom van belang inzicht te krijgen in de financiële component.

Vanuit het plan is er geen noodzaak om de woningen te verwerven, immers het plan voldoet aan de normen die de wetgeving stelt aan een ontwikkeling als deze.

4.1 Financiële elementen

Financiële elementen die meegenomen zijn:
- Kosten met betrekking tot aankoop;
- Vermijdbare kosten door aankoop, bijvoorbeeld die in het kader van de wet geluidhinder zouden moeten worden uitgevoerd;
- Positief financieel effect door wijziging groenbestemming.

Uitgangspunt is daarbij dat – als besloten wordt om een deel van de woningen aan te kopen – de betrokken woningen worden wegbestemd. Er wordt een andere bestemming gelegd op de woningen. Als uitvoering gegeven wordt aan de gewijzigde bestemming betekent het dat het niet langer de keuze van elk individuele eigenaar om te blijven wonen en de woning te verkopen. Uitgangspunt is dat uiteindelijk tot onteigening wordt overgegaan.

4.2 Volgorde beoordeling

De verschillende gebieden van de Rijksstraatweg worden van noord naar zuid bekeken en de financiële mogelijkheden worden in die volgorde beschouwd.

HOOFDSTUK 5 Financiële opstelling gebied 1 en 4

In de grondexploitatie zijn de kosten voor aankoop en schadeloosstelling op basis van onteigening opgenomen voor de woningen in gebied 1 en 4 van de Rijksstraatweg. Het gaat om de huisnummers 314, 316, 318, 320, 400, 402, 404, 406 en 408.

HOOFDSTUK 6 Financiële opstelling gebied 2

In de opstellingen wordt met marges gerekend, die gerelateerd zijn aan feitelijke informatie. Het gaat over indicaties van de kosten en mogelijke opbrengsten.

6.1 Kosten aankoop woningen

Om de aankoop van de 27 woningen in te schatten is gekeken naar recente transacties in de afgelopen 3 jaar. Van de 27 woningen in het plangebied zijn er in 2010 en 2011 een drietal van eigenaar gewisseld, voor een gemiddelde prijs van 135.000 euro. Op dit moment (30 mei 2013) staan er vier woningen te koop – gemiddelde prijs 163.500 euro (zie opstelling in BIJLAGE 4). Daarnaast is de WOZwaarde ontvangen van bijna alle van deze 27 woningen.

Er is op basis van de bovenstaande beschikbare gegevens een inschatting gemaakt van de totale marktwaarde van de woningen:

Inschatting o.b.v.	Indicatie koopsom
Recente transacties	3.700.000
Vraagprijzen / taxaties	4.500.000
Indicatie WOZ-waarde	4.300.000

De bandbreedte tussen de verschillende uitgangspunten valt mee. De benadering tussen taxatie en indicatie WOZ waarden ligt nagenoeg gelijk.

Taxaties zullen uit moeten wijzen wat een eventuele verwerving daadwerkelijk aan totale koopsom oplevert. Aankoop zal grotendeels geschieden op basis van onteigening: de woningen zullen immers worden wegbestemd.

Bij schadeloosstelling op basis van onteigening worden ook de verhuiskosten vergoed, evenals kosten notaris, aankoopmakelaar, afsluitprovisie hypotheek, overdrachtsbelasting, herinrichting en deskundigenkosten.
Deels geschiedt dat op basis van vaste bedragen, deels op basis van een opslag op de vermogenswaarde van de aan te kopen (te onteigenen) woning.

Rekenkundige aannames:
- Taxatiewaarde woningen ligt tussen 150.000 en 170.000 euro gemiddeld.
- In de kostenopstelling is met 25% opslag gerekend, om een inschatting te maken voor de kosten obv onteigening.

De kosten die met de aankoop gemoeid zijn liggen dan tussen de 4 en 5,8 miljoen euro.

6.2 Sloopkosten

Wanneer de woningen gekocht zijn worden ze gesloopt. Vervolgens wordt deze ruimte groen ingericht (eventueel waterberging).

Rekenkundige aannames:
- Sloopkosten 10.000 euro/woning.

Kosten voor 27 woningen zijn dan 270.000 euro.

6.3 Kosten Hogere GrensWaarde

Voor 18 van deze woningen loopt een hogere grenswaarde procedure. De kosten voor de aanpassingen aan de woningen vanwege de hogere grenswaarde komen voor rekening van de GRNR. Deze kosten zijn als opbrengsten in het schema in bijlage 2 meegenomen. Bij aankoop en sloop van de woningen hoeven ze immers niet gemaakt te worden.

Uitgezocht is wat de effecten zijn van het verdwijnen van de 27 woningen in gebied 2 op andere woningen. De te slopen woningen verdwijnen van de lijst, maar er komen ook nieuwe gevallen bij, namelijk de Rijksstraatweg 328, 332, 334 en 340 en Voorweg 2. De effecten zijn het duidelijks aan de Rijksstraatweg 340 en de Voorweg 2, omdat daar de directe afscherming vervalt.

Kortom vanwege de aanpassing moeten er nieuwe en aangepaste hogere waarden verleend worden. In totaal

zijn er dan 9 in plaats van 22 te verlenen hogere waarden.
Er vervallen er 18 en er komen er 5 bij. Dat betekent de kosten in het kader van de hogere grenswaarde voor 13 woningen vervallen.

Rekenkundige aannames:
- In de opstelling is aangenomen dat de kosten voor de aanpassingen variëren tussen 10.000 en 30.000 euro gemiddeld per woning.
- Aantal woningen waarmee gerekend wordt is 13

Vermijdbare kosten mbt HGW komen dan uit op een bedrag tussen 130.000 en 390.000 euro.

Als de woningen in dit gedeelte van de Rijksstraatweg niet wegbestemd worden, komen de lasten van het aanpassen van 18 woningen vanwege de hogere grenswaarde voor rekening van de GRNR. In de huidige grondexploitatie zijn nog geen specifieke kosten opgenomen voor aanpassingen aan de woningen ten gevolge van de procedure hogere grenswaarde.

Het gaat dan, op basis van dezelfde aannames, om een bedrag tussen 180.000 en 540.000 euro.

6.4 Overige kosten

Aangenomen is dat de overige kosten (meer bouwrijpmaken, minder aanlegkosten groen etc) tegen elkaar wegvallen of in aanbesteding/opdrachtverstrekking in relatie tot de totale omvang van deze kostenposten niet kostenverhogend/kostenverlagend zullen zijn.

Buiten beschouwing zijn ook de rentekosten gelaten. Ook hiervoor geldt dat ze in de totale liquiditeit van het plan min of meer wegvallen.

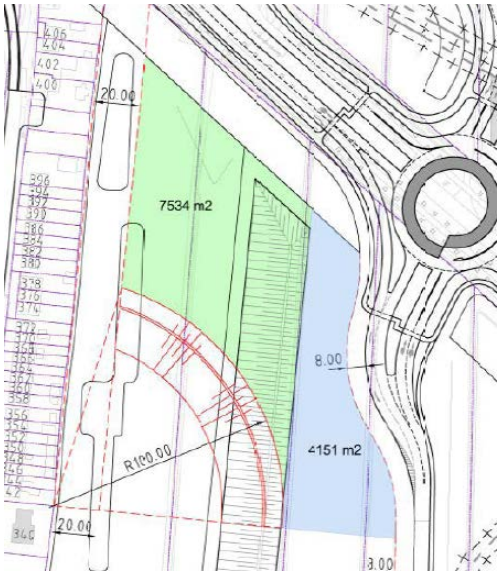
6.5 Indicatie opbrengst door bestemmingswijziging

De groenbestemming achter de woningen van de Rijksstraatweg heeft een dubbelfunctie: enerzijds geeft het invulling aan de afstand die nodig tussen de bestemming wonen en de bestemming bedrijven. Anderzijds wordt deze zone gebruikt om de benodigde waterberging een plaats te geven.

In het ontwerpinpassingsplan kent de zone direct achter de woningen op de Rijksstraatweg overal een maat van 100 meter. De eerste bedrijfslaan ligt parallel aan de in het gebied aanwezige gasleiding. De gasleiding ligt niet parallel aan de Rijksstraatweg: De gasleiding loopt van noord naar zuid in een wig weg van de Rijksstraatweg. De bedrijfsbestemming direct ten zuiden van de Verbindingsweg en direct achter de Rijksstraatweg heeft de smalste maat.

Tevens wordt de locatie bij de aansluiting van de eerste bedrijfslaan op de Verbindingsweg bij de keuze betrokken. De bedrijfslanen zullen in een hoek van 90 graden aan gaan sluiten op de Verbindingsweg, met rotondes. Door de vormgeving van de aansluiting wordt de ruimte voor bedrijven in de eerste strook achter de Rijksstraatweg smal (ca 25 m) over een lengte van ca 100 m. Daardoor is deze locatie veel minder waard mét woningen in dit gedeelte van de Rijksstraatweg dan zonder.
Zie tekening in BIJLAGE 7.

Vanwege de sloop van de woningen hoeft ter plaatse van de gesloopte woningen geen rekening meer gehouden te worden met een groene buffer zoals is opgenomen in het ontwerpinpassingsplan



Grotere versie is bijgevoegd in BIJLAGE 7.

Rekenkundige aannames:
- Rekening houdend met een afstand van 100m ten opzichte van huisnr 340, wordt volgens een oppervlaktemeting circa 7500 m2. bedrijfsbestemming toegevoegd (op tekening in groen aangeduid);
- De bedrijfskavel (in blauwe kleur), hoek Verbindingsweg, 1e bedrijfslaan en Rijksstraatweg. Kent een omvang van circa 4200 m2.
- Uitgangspunt grondwaarde op deze (zicht)locatie ligt tussen 350 en 425 euro/m2.
- Aanname opbrengst blauwe kavel in situatie ontwerpinpassingsplan is 50 euro/m2.

Op basis van deze uitgangspunten ligt extra opbrengst uit gronduitgifte voor het bedrijventerrein tussen 3,8 en 4,8 miljoen euro.

6.6 Overzicht financiële opstelling gebied 2

Bij wegbestemmen woningen gebied 2:

	marges gunstigst	ongunstigst
aankoop	4.050.000	5.737.500
sloopkosten	270.000	270.000
kosten HGW	-390.000	-130.000
extra gronduitgifte	-4.762.500	-3.885.000
totaal resultaat	-832.500	1.992.500

NB bedragen zijn indicatief.
Marge kosten aankoop circa 1,7 miljoen.
Marge opbrengst gronduitgifte 0.9 miljoen.
Het grootste effect op het resultaat zijn de verwervingskosten.

HOOFDSTUK 7 Financiële opstelling gebied 3 en 5

De financiële resultaten van een eventuele aankoop van de gebieden 3 en 5 zullen ongunstiger zijn, dan die van gebied 2. Dat wordt veroorzaakt door:

- De oppervlakte die nodig is voor waterberging en die gesitueerd is in de zone direct achter de rijksstraatweg. Er is over de gehele lengte meer nodig dan een singel van 20 meter, zoals nu op een klein gedeelte is aangenomen.
- De verbetering van de bedrijfskavel bij de aansluiting Verbindingsweg – 1e bedrijfslaan, geeft alleen in relatie tot gebied 1 en 2 een positief effect.
- De woningen zijn over het algemeen groter en staan op grotere percelen, waardoor de verwervingskosten hoger zullen zijn.

HOOFDSTUK 8 Conclusie / Samenvatting

Wegbestemmen en aankopen van de woningen Rijksstraatweg 342 tot en met 396 levert een financieel resultaat op dat ligt tussen cira 8 ton euro positief en 2 miljoen euro negatief.

BIJLAGE 1. **Verzoek gemeenteraad van Ridderkerk dd 1 oktober 2012**

Inkomende POST - 762

GEMEENTE RIDDERKERK

Strategische eenheid

GR Nieuw Reijerwaard
Tav. het Dagelijks Bestuur
Postbus 4010
2980 GA Ridderkerk

ambtenaar : Hr. A. Doek
doorkiesnr : 0180 451 267
fax :
email : A.Doek@ridderkerk.nl
bijlage(n) :

uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : RU12/06900

Ridderkerk, 20 september 2012

VERZONDEN - 1 OKT. 2012

Onderwerp: verzoek tot onderzoek naar aankoop woningen Rijksstraatweg

Geachte bestuur,

Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 26 april jongstleden is er vanuit de raad van Ridderkerk een verzoek gedaan de mogelijkheid te onderzoeken van aankoop van de woningen in het noordelijke deel van de Rijksstraatweg. Het gaat om het gebied tussen de Voorweg en de Verbindingsweg. We willen u vragen dit onderzoek ter hand te nemen en ons van de uitkomsten op de hoogte te stellen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke mw.A. Attema

BIJLAGE 2. **Afschrift motie 2013-104 Ridderkerk dd 25 april 2013**

Inkomende POST - 1741

GEMEENTE RIDDERKERK

RAADSGRIFFIE

Het algemeen en dagelijks bestuur van de
gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard
Postbus 4010
2980 GA Ridderkerk

ambtenaar : **Hr. mr. J.G. van Straalen**
doorkiesnr : **0180-451.780**
fax :
email : **j.v.straalen@ridderkerk.nl**
bijlage(n) : **1**

uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk :

Ridderkerk, 26 april 2013

Onderwerp: aangenomen motie 2013-104

Geachte besturen,

In zijn vergadering van 25 april 2013 heeft de Ridderkerkse raad, door middel van het aannemen van motie 2013-104, uitgesproken het wenselijk te vinden om het lopend onderzoek naar aankoop woningen Rijksstraatweg met voorrang af te ronden en de resultaten daarvan aan het gemeentebestuur van Ridderkerk en de bewoners van de Rijksstraatweg te laten weten. Voor de argumentatie en motivering verwijs ik u naar de bijgevoegde motie.

Met deze brief en het toezenden van de motie wordt u van dit verzoek op de hoogte gebracht.

Namens de gemeenteraad van Ridderkerk,
de griffier,

mr. J.G. van Straalen

Inkomende POST - 1741

Agendapunt 11
raadsvergadering 25-4-2013

MOTIE VAN HET RAADSLID MARTEN JAPENGA (CHRISTENUNIE) INZAKE ONDERZOEK AANKOOP WONINGEN RIJKSSTRAATWEG (NIEUW REIJERWAARD)

Voorgesteld 25 april 2013
Nr. 2013 - 104

De gemeenteraad van Ridderkerk, bijeen ter bespreking van de agenda van de openbare raadsvergadering van 25 april 2013;

constateert dat:
- er in de raad van 26 april 2012 mondelinge vragen zijn gesteld met het verzoek om te laten onderzoeken of er woningen kunnen worden aangekocht aan de Rijksstraatweg;
- dat dit verzoek van de raad door het college is overgebracht aan het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard;
- de raad hierover bij brief is geïnformeerd op 20 september 2012;
- in de commissie Samen wonen van 11 april 2013 is aangegeven dat dit onderzoek momenteel gaande is;

is van mening dat:
- bewoners behoefte hebben aan duidelijkheid; vóór 1 juni
- de afronding en de uitkomsten van het onderzoek ~~op korte termijn~~ dienen te worden aangeleverd;

verzoekt het bestuur van de Gemeenschappelijk Regeling Nieuw Reijerwaard:
- met voorrang het lopend onderzoek af te ronden en de resultaten daarvan aan het gemeentebestuur van Ridderkerk en de bewoners van de Rijksstraatweg te laten weten;

draagt de griffie op dit verzoek, door middel van toezending van deze motie, ter kennis te brengen van het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard;

en gaat over tot de orde van de dag.

Het raadslid,

M. Japenga, ChristenUnie

Aangenomen
Voor 22: CU, VVD, SGP, LR
D66/GL, CDA, PvdA
Tegen 4: gk
25-4-2013

BIJLAGE 3. **Te onderscheiden zones Rijksstraatweg**

Zones:

6. in ontwerp-inpassingsplan wegbestemde woningen kop Rijksstraatweg, nummers 400 – 408

7. Rijksstraatweg, nummers 396 tm 342

8. Rijksstraatweg, nummers 340 tm 322

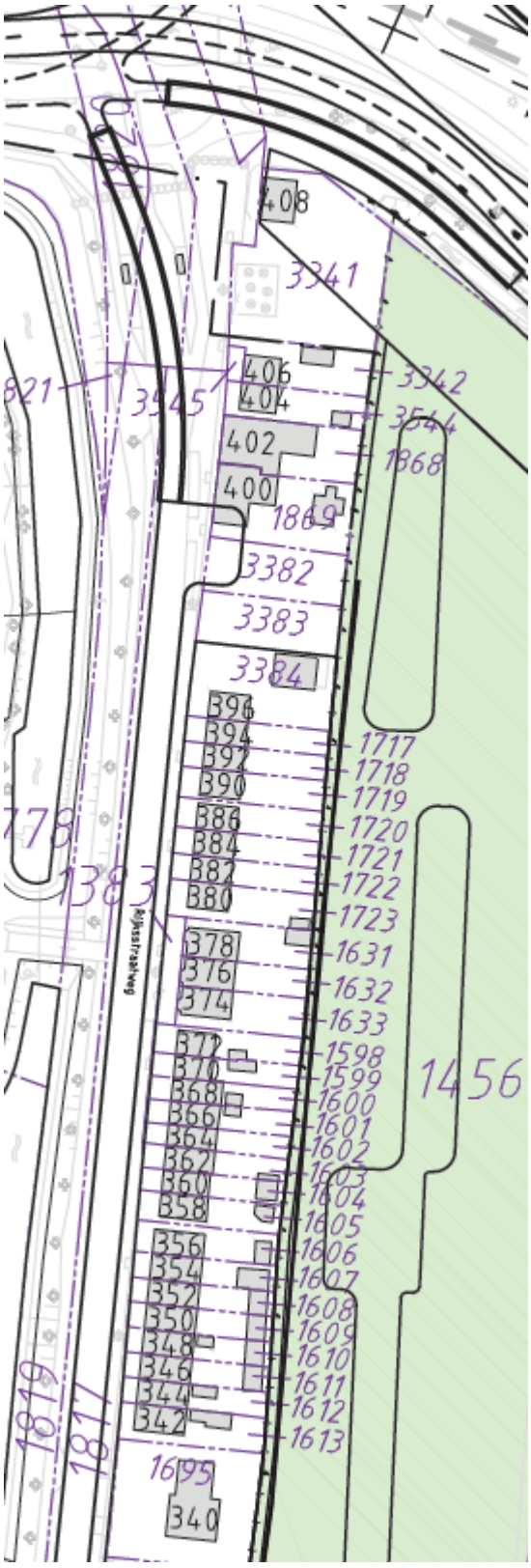
9. In ontwerp-inpassingsplan wegbestemde woningen ter hoogte van ontsluiting, nummers 314 tm 320

10. Rijksstraatweg, nummers 312 tm 202 en 323 tm 283

Rijksstraatweg

	even kant NR	oneven kant Verenambacht	
gebied 1	5		5
gebied 2	27		27
gebied 3	9	4	13
gebied 4	4		4
gebied 5	54	19	73
	99	23	122

BIJLAGE 4. **Specificatie Gebied 2**



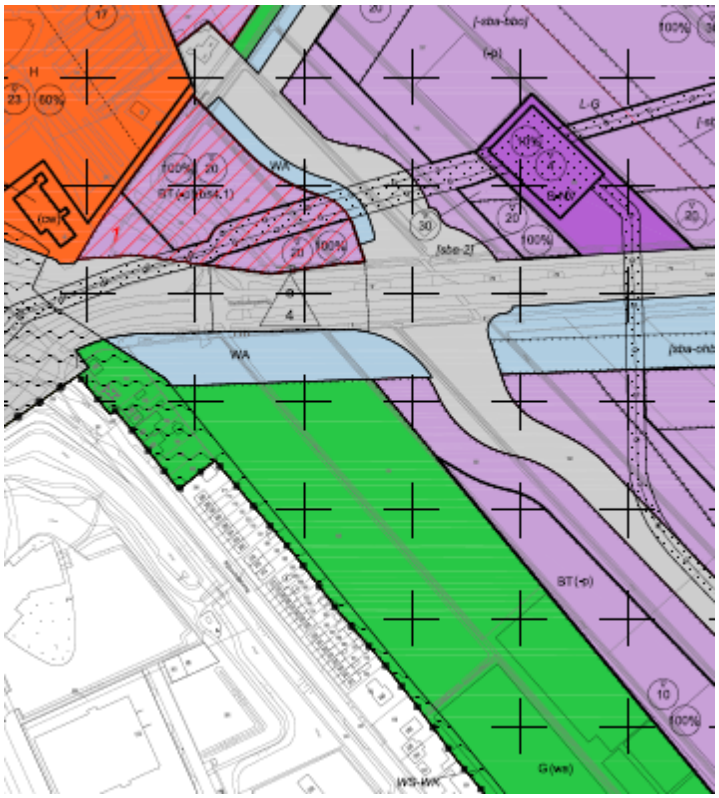
		18-mrt-13	HGW
Rijksstraatweg		staat te koop voor	
396	1		1
394	1		1
392	1		1
390	1		1
388 bestaat niet			
386	1	159.000	1
384	1		1
382	1		1
380	1	169.000	1
378	1		1
376	1		1
374	1		1
372	1	175.000	1
370	1		1
368	1		1
366	1		1
364	1		
362	1		
360	1		
358	1		
356	1		1
354	1		1
352	1	150.000	
350	1		
348	1		
346	1		
344	1		1
342	1		
	27	gemiddeld	18
		163.250	

BIJLAGE 5. **Informatie door Landraad / dhr Jansen verstuurd aan de statencommissie namens bewonersvereniging RSW 326 tm 408 nav hoorzitting 22 mei 2013**

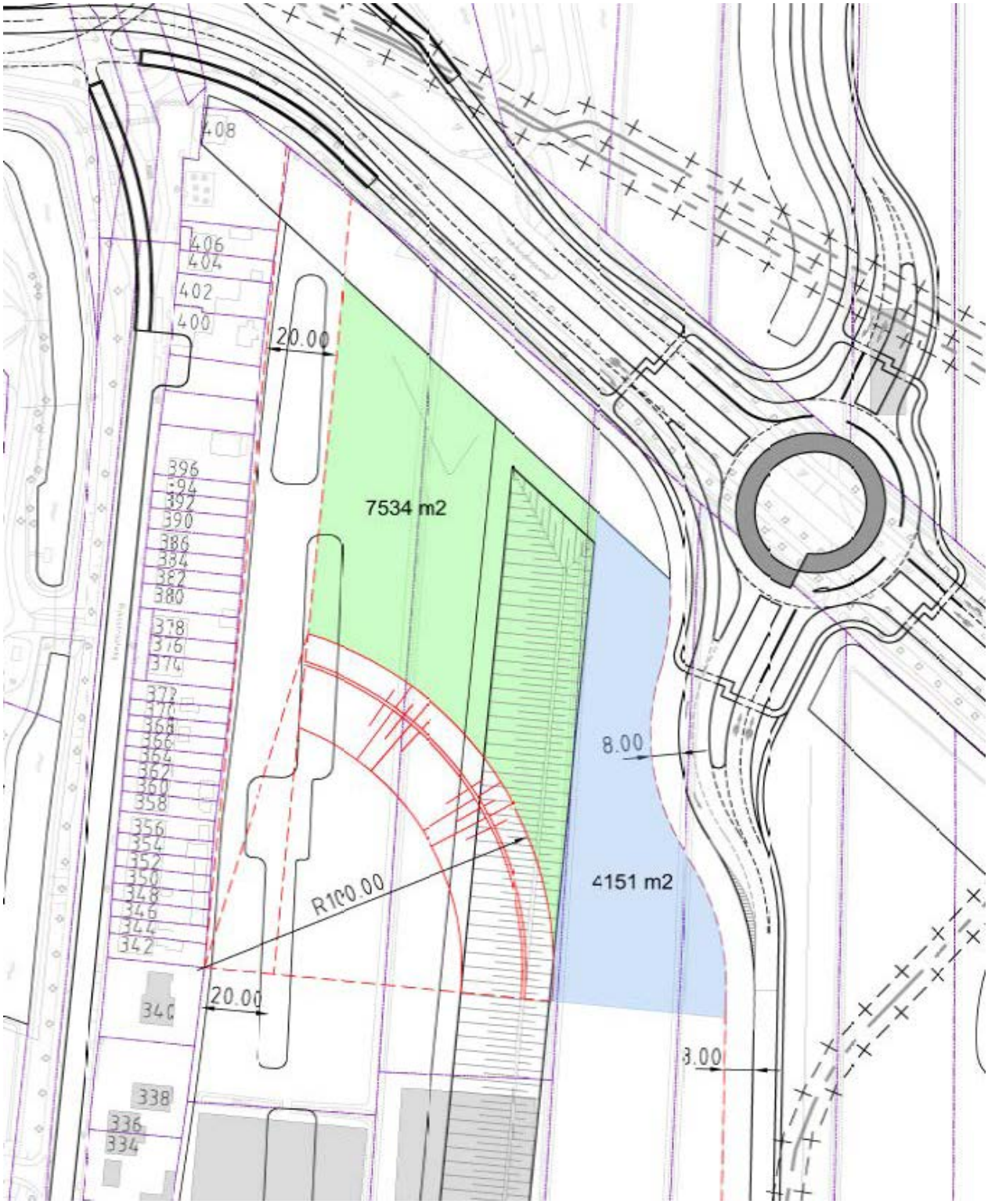
	Naam leden vereniging	Adres	PC	Woonplaats	Onderneming	
		Even nummers				
1	Laurens van der Kaaij	Rijksstraatweh 322	2988 BR	Ridderkerk	LA van der Kraaij/Eterniti Shipping BV	kantoor aan huis
2	Treure Fam.	Rijksstraatweg 326	2988 BR	Ridderkerk		
3	Berkhout P.	Rijksstraatweg 328	2988 BR	Ridderkerk	Berkhout Kunststof Kozijnen	opslag
4	Gobinda S.	Rijksstraatweg 330	2988 BR	Ridderkerk	S.Gobina Holding BV	kantoor aan huis
5	Steenbakkers R.	Rijksstraatweg 332	2988 BR	Ridderkerk	Angel's hairsalon/Royo Holding BV	haar salon in kelder gemaakt
6	Heijden G.J. van der	Rijksstraatweg 334	2988 BR	Ridderkerk		
7	Drongelen C. van	Rijksstraatweg 336/33	2988 BR	Ridderkerk		
8	Klootwijk J.	Rijksstraatweg 340	2988 BR	Ridderkerk	Klootwijk A.G.F.	kantoor aan huis
9	Plaisier Fam.	Rijksstraatweg 344	2988 BR	Ridderkerk		
10	Pol P. van de	Rijksstraatweg 346	2988 BR	Ridderkerk		
11	Boonstoppel M.	Rijksstraatweg 348	2988 BR	Ridderkerk		
12	Hengel W. van	Rijksstraatweg 354	2988 BR	Ridderkerk		
13	Rens D. van	Rijksstraatweg 356	2988 BR	Ridderkerk	MDMD transport/Mami transport	kantoor aan huis + parkeren vervoermiddelen
14	Rottier P.M.	Rijksstraatweg 358	2988 BS	Ridderkerk		
15	Rodenburg M.	Rijksstraatweg 360	2988 BS	Ridderkerk		
16	A. van Klaveren	Rijksstraatweg 362	2988 BS	Ridderkerk		
17	Richard en Cynthia v.d. Enden	Rijksstraatweg 364	2988 BS	Ridderkerk		
18	N. van Bodegom & T.Gaastra van Bodegom	Rijksstraatweg 366	2988 BS	Ridderkerk		
19	M.C. Roelse & M.C.J. de Wit	Rijksstraatweg 368	2988 BS	Ridderkerk		
20	Guus Dijkstra en Linda Hessels	Rijksstraatweg 370	2988 BS	Ridderkerk		
21	Jansen R.C.	Rijksstraatweg 374	2988 BS	Ridderkerk	R. Jansen Transport	kantoor aan huis + parkeren vervoermiddelen
22	E. Verheij & A. Krijgsman	Rijksstraatweg 376	2988 BS	Ridderkerk		
23	Gerben Molenkamp	Rijksstraatweg 378	2988 BR	Ridderkerk	Molenkamp Security Consultansy	kantoor aan huis
24	Basoski Fam.	Rijksstraatweg 390	2988 BS	Ridderkerk		
25	Rodekerken S.	Rijksstraatweg 392	2988 BS	Ridderkerk		
26	Palte Fam.	Rijksstraatweg 400	2988 BS	Ridderkerk		
27	Fam. Thijssen	Rijksstraatweg 404	2988 BS	Ridderkerk		
28	Bakker R.	Rijksstraatweg 406	2988 BS	Ridderkerk		Vrachtwagen transport + parkeren vervoermiddel
29	Vroegop Fam.	Rijksstraatweg 408	2988 BS	Ridderkerk		transport + parkeren vervoermiddel
		Oneven nummers				
30	Steinvoort D. en Engelman S.	Rijksstraatweg 331	2988 BH	Ridderkerk	St. Without Reason	kantoor aan huis
31	Kempers E en G	Rijksstraatweg 333	2988 BH	Ridderkerk	KEMOcai	kantoor aan huis

1	**overige huisnummers even**		
2	Dhr Smouters		342
3	naam onbekend		350
4	huis te koop Dhr de hek		352
5	huis te koop naam onbekend		372
6	Huis te koop naam onbekend		380
7	Fam de keijzer		382
8	fam Roterman		384
9	huis te koop Fam levering	386/388	
10	fam slikboer		394
11	Fam beeke		396
12	fam van vugt		402
	overige oneven huisnummers		
13	Fam Everts		337
14	fam Treurniet		339
	Totaal aantal woningen		45
	Totaal aantal leden		31
	Totaal aantal niet leden		14

BIJLAGE 6. **Uitsnede ontwerpinpassingsplan, aansluiting 1e bedrijfslaan op Verbindingsweg**



BIJLAGE 7. **Aanduiding relevante oppervlakten voor berekening mogelijke opbrengsten grondexploitatie**



[door het overnemen van deze tekening uit een ander bestand, is deze tekening niet meer op schaal]

- Blauwe gedeelte correspondeert met huidige bedrijfsbestemming
- Groene gedeelte; bestemmingswijziging van groen naar bedrijventerrein

BIJLAGE 8. **Schetsmatige invulling bestemming na wegbestemmen woningen gebied 2**

BIJLAGE 9. **Verzoek GRNR aan provincie Zuid-Holland mbt wijzigingsbevoegdheid**

NIEUW REIJERWAARD

Provincie Zuid-Holland
T.a.v. de heer E. Schepers
Postbus 90602
2509 LP 'S-GRAVENHAGE

Contact	Christine van Grunsven
Telefoon	0180 - 200033
E-mail	grunsven@nieuwreijerwaard.eu
Uw kenmerk	-
Ons kenmerk	UIT/00271
Onderwerp	verzoek op te nemen wijzigingsbevoegdheid mbt woningen Rijksstraatweg
Bijlage(n)	1
Datum	10 april 2013

Geachte heer Schepers,

Ik wil u verzoeken een wijzigingsbevoegdheid in het inpassingspan op te nemen om het voor het college van Ridderkerk mogelijk te maken de in het ontwerpinpassingsplan opgenomen groenbestemming direct aansluitend aan de Rijksstraatweg om te zetten naar een bedrijfsbestemming. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is nodig om een financieringsgrondslag te hebben om eventueel woningen aan de Rijksstraatweg aan te kopen.

Met vriendelijke groet,

Christine van Grunsven
Directeur GR Nieuw Reijerwaard

BIJLAGE 10. **Advies Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn aan provincie Zuid Holland dd 30 mei 2013**

New Babylon
Bezuidenhoutseweg 57
2594 AC Den Haag

Postbus 11756
2502 AT Den Haag
telefoon (070) 515 30 00
www.pelsrijcken.nl

Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

Per e-mail: e.schepers@pzh.nl
Provincie Zuid-Holland
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
de heer E. Schepers
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

onze ref. JS/-/10039240
uw ref. -
inzake Juridisch advies inzake Kop Rijksstraatweg en 3e ontsluiting

J.A. Spee
advocaat
t (070) 515 39 23
f (070) 515 33 31
j.spee@pelsrijcken.nl

30 mei 2013

Geachte heer Schepers, beste Ebel,

Op 27 mei jl. heb je advies gevraagd over de volgende twee punten:

1) *Kop Rijksstraatweg:*
De vereniging Rijsstraatweg wil dat hun woningen worden aangekocht. De Gemeenschappelijke Regeling heeft op verzoek van de gemeente onderzocht of dat financieel mogelijk is en dat blijkt zo te zijn mits het bedrijventerrein met ca. 1,7 ha wordt uitgebreid. Die uitbreiding is niet onderzocht in het MER. Hoe relevant is dat juridisch?

2) *3e in plaats van 2e ontsluiting:*
De staten neigen er naar om de 3e ontsluiting i.p.v. de 2e ontsluiting in het inpassingsplan op te nemen. De 3e ontsluiting is onderzocht in het MER maar wel in combinatie met de 2e ontsluiting.
Een tweede punt is een eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein Verenambacht ter hoogte van de 3e ontsluiting met ca. 4,5 hectare. Die uitbreiding is niet in het MER en in het exploitatieplan opgenomen. Hoe relevant is dat?

datum 30 mei 2013 2/3
onze ref. JS/-/10039240

In het onderstaande zal ik, in overleg met mijn collega Hans Besselink, deze vragen beantwoorden.

1 Kop Rijksstraatweg

Zoals we al eerder met elkaar hebben besproken, heeft het 'wegbestemmen' van de woningen aan de kop van de Rijksstraatweg in het inpassingsplan niet onze voorkeur. Uitgangspunt is namelijk dat deze woningen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet weg hoeven. Om die reden is moeilijk te motiveren waarom een deel van de woningen aan de Rijksstraatweg wél en een deel van de woningen niet weg hoeven vanwege de aanleg van het bedrijventerrein. Daarnaast is op dit moment niet duidelijk of alle eigenaren van de woningen die geamoveerd zouden worden, wel weg willen. Verder zal het amoveren van deze woningen en het uitgeven van 1,7 hectare extra bedrijventerrein de nodige consequenties hebben voor de exploitatieopzet van het plan. Gelet op dit alles blijven wij van mening dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het plan de voorkeur zou hebben. Op die manier wordt het amoveren van deze woningen niet onmogelijk gemaakt en zal op het moment dat de wijzigingsbevoegdheid geen stand houdt, dit geen consequenties hebben voor het gehele plan.

Uitbreiding van het bedrijventerrein met 1,7 hectare ten opzichte van het terrein (96 hectare) dat is 'be-MERd', zal naar verwachting geen extra juridische risico's opleveren. Uit jurisprudentie van de Raad van State volgt namelijk dat een project dat is onderzocht in het MER niet één op één hetzelfde hoeft te zijn als het project zoals dat uiteindelijk in de besluitvorming is vastgelegd, zolang er maar geen sprake is van "een aanmerkelijke wijziging van de omstandigheden" waarvan bij het maken van het MER van uit is gegaan. De uiteindelijk in de besluitvorming gemaakte keuze hoeft dan ook niet volledig overeen te stemmen met de in het MER beschreven uitvoering. Dat is ook niet mogelijk, aangezien dat zou betekenen dat een MER reeds een definitieve keuze over het project zou moeten inhouden (zie: AbRvS 27 april 2011, 201008134/1/M2). Het toevoegen van 1,7 hectare bedrijventerrein zal gelet op deze jurisprudentie naar verwachting dan ook toelaatbaar worden geacht. Dat neemt niet weg dat de gevolgen van het toevoegen van 1,7 hectare bedrijventerrein en het amoveren van een deel van de woningen aan de Rijksstraatweg ten tijde van de vaststelling van het plan duidelijk zullen moeten zijn.