

## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp:</b> Besluitvorming al dan niet aankopen woningen Rijksstraatweg buiten het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard	<b>Gemeenteraad Ridderkerk:</b> 15 oktober 2015	<b>Agendapunt:</b>
<b>Commissie:</b> Samen wonen d.d. 1 oktober 2015		<b>e-mailadres opsteller:</b> a.doek@ridderkerk.nl
<b>Portefeuillehouder:</b> Smit, V.A.		Openbaar
<b>BBVKenmerk: 1004991</b>		

### Onderwerp

Besluitvorming al dan niet aankopen woningen Rijksstraatweg buiten het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard.

### Geadviseerde beslissing raad

1. Uw zienswijze kenbaar te maken over ons principebesluit om niet tot aankoop van de woningen aan de Rijksstraatweg over te gaan of financieel daaraan bij te dragen.

### Inleiding

In april 2012 zijn er vragen gesteld in de raad van Ridderkerk over mogelijke aankoop van woningen aan de Rijkstraatweg die gelegen zijn buiten de grenzen van het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard. Daarover heeft tot nu toe nog geen afrondende besluitvorming plaatsgehad. Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is het college bevoegd om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen. Het besluit om niet tot aankoop van de woningen aan de Rijksstraatweg over te gaan of financieel daaraan bij te dragen valt daaronder.

### Beoogd effect

Duidelijkheid scheppen richting bewoners van de Rijksstraatweg ter hoogte van Nieuw Reijerwaard over het al dan niet aankopen van hun woningen in relatie tot de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard.

### Toelichting / historie

In de raad van 26 april 2012 zijn mondelinge vragen gesteld met het verzoek te laten onderzoeken of er woningen kunnen worden aangekocht aan de Rijksstraatweg. Het verzoek is overgebracht aan het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR). De GRNR is vervolgens een dergelijk onderzoek gestart. Op 25 april 2013 heeft de raad een motie aangenomen (nr 2013-104) waarin verzocht is om het onderzoek met voorrang af te ronden. Ook dat verzoek is aan de GRNR doorgegeven.

In de zienswijzeprocedure rond het inpassingsplan en in de hoorzitting over de zienswijzen (12 mei 2013) is het al dan niet aankopen van woningen aan de Rijksstraatweg ook aan de orde geweest. Dat heeft er toe geleid dat Provinciale Staten bij de vaststelling van het inpassingsplan op 26 juni 2013 een motie (bijgevoegd) hebben aangenomen waarin zij de gemeente Ridderkerk en/of de GRNR verzoeken het onderzoek te verbreden.

Op 20 november 2013 hebben het DB GRNR en het college van Ridderkerk gezamenlijk een brief aan Provinciale Staten gestuurd met de conclusies van het verbrede onderzoek (Quickscan) en daarbij gevraagd hoe groot de financiële bijdrage van de provincie bij eventuele aankoop zou zijn. Uiteindelijk heeft Gedeputeerde Veldhuijzen op 28 januari 2015 per brief (bijgevoegd) laten weten dat de provincie de motie als afgedaan beschouwt. In een gesprek op 15 april 2015 heeft de gedeputeerde voor de volledigheid bevestigd dat dat ook inhoudt dat er geen financiële bijdrage vanuit de provincie verwacht hoeft te worden.

In het najaar van 2014 heeft de Grontmij in opdracht van Van Gelder (Handelsweg) en de bewonersvereniging RSW 326-408 gestudeerd op een alternatieve aansluiting van de verlengde Voorweg op de Rijksstraatweg (bijgevoegd). Gesteld werd dat daar zoveel financiële ruimte door zou ontstaan ten opzichte van de aannames in de grondexploitatie van de GRNR dat het daardoor mogelijk zou zijn om de woningen tussen de Voorweg en de Verbindingsweg aan te kopen.

Tenslotte zijn er in februari / maart 2015 een twaalfstal klachten bij de GRNR binnengekomen van bewoners die aangaven dat zij de afgelopen jaren veel overlast van water hebben gehad en dat zij zich zorgen maken over de staat van hun woning in relatie tot de ontwikkelingen in Nieuw Reijerwaard.

### **Relatie met beleidskaders**

Inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard

### **Argumenten**

#### **Waarom zou eventuele aankoop aan de orde kunnen zijn?**

Er is een aantal criteria dat meespeelt bij een besluit over al dan niet aankopen van woningen.

1. Ruimtelijk-juridisch
2. Akoestisch
3. Staat van de panden
4. Mogelijke verbetering bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard
5. Alternatief aansluiting Voorweg op Rijksstraatweg van Grontmij

Achtereenvolgens:

#### Ad 1. Ruimtelijk juridisch

De nabijheid van een bestemming (ic bedrijventerrein) te dicht bij een woonbestemming zou er toe kunnen leiden dat de woonbestemming niet te handhaven is. In de beroepen rond het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard is dit argument in een aantal beroepschriften genoemd.

De Raad van State heeft in de uitspraak van 20 augustus 2014 gesteld dat de afstand van 100 meter tussen de woningen en de bedrijven voldoende is en dat door deze afstand de leefbaarheid van de bewoners aan de Rijksstraatweg niet in het geding is en daarmee gegarandeerd is.

#### Ad 2. Akoestisch

Als de geluidsbelasting op een woning zo hoog is dat deze buiten de mogelijkheden van de Wet geluidhinder vallen, kan de conclusie zijn dat een woning niet gehandhaafd kan blijven.

Voor ruim 20 woningen is een hogere grenswaarde vastgesteld. Hiertegen is een aantal beroepen ingesteld. De Raad van State heeft in de uitspraak van 20 augustus 2014 de hogere grenswaarde in stand gelaten.

Het betekent wel dat bij een aantal woningen maatregelen moeten worden uitgevoerd die ervoor zorgen dat het geluidsniveau in de betreffende woningen binnen de wettelijke regels valt. Het college gaat ervan uit deze kosten door de GRNR worden gedragen. Hierover worden binnenkort met de GRNR formele afspraken gemaakt.

#### Ad 3. Bouwkundige staat

Als de bouwkundige staat van de woningen aan de Rijksstraatweg zodanig slecht is, of door de werkzaamheden in Nieuw Reijerwaard zodanig slecht wordt dat de woningen onbewoonbaar worden of alleen tegen hoge kosten in stand kunnen worden gehouden, zou dat aanleiding kunnen zijn om de woningen aan te kopen.

Dat is hier niet het geval.

Naar aanleiding van de klachten van bewoners in het begin van het jaar heeft de GRNR een bouwtechnisch bureau (Lengkeek) ingeschakeld om de woningen bouwkundig op te nemen en de bouwkundige staat te beoordelen. Het gaat hier om de woningen waarover klachten zijn binnengekomen en alle woningen langs de even kant (kant Nieuw Reijerwaard) van de Rijksstraatweg (vanaf de rotonde). De woningen van bewoners die klachten hebben ingediend over de bouwkundige staat zijn inmiddels allemaal onderzocht. De laatste opnames worden / zijn in de eerste helft van september uitgevoerd. Lengkeek rapporteert aan de GRNR met een afschrift aan de individuele bewoners.

In december 2012 zijn de woningen aan de Rijksstraatweg voor de eerste keer door de GRNR bouwkundig opgenomen. De huidige situatie van de panden is vergeleken met de situatie van de panden in 2012. De conclusies per pand worden met de eigenaren van de panden gedeeld. Lengkeek concludeert – tot nu toe voor alle panden die opgenomen zijn – dat de staat van de panden niet is verslechterd. Dat geldt dus ook voor de huizen van de bewoners die klachten hebben ingediend. Er

zijn wel verschillen geconstateerd ten opzichte van de eerdere opname, maar dat betreft zaken als krimpscheuren, scheurvorming bij aanhechting latere aanbouw omdat geen dilatatievoeg is aangebracht, schimmel door slechte ventilatie etc. Lengkeek meldt verder dat er hun inziens niet gevreesd hoeft te worden voor de staat van de panden.

De afspraak is dat de GRNR gedurende de uitvoering van werkzaamheden, zeker die tussen de eerste bedrijfslaan en de Rijksstraatweg, de staat van de panden voortdurend zal monitoren. Daarvoor zijn er peilbouten in een groot aantal panden aangebracht. De GRNR zal daarnaast met het Waterschap en de gemeente de waterstand rond de woningen in de gaten houden.

#### Ad 4. Beoordeling vanuit verbetering bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard.

Naast bovenstaande objectieve criteria is door de GRNR bekeken of de ontwikkeling van het bedrijventerrein er op vooruit zou gaan als (een deel van de) woningen aan de Rijksstraatweg aangekocht en gesloopt zou/zouden worden.

Zo nu en dan wordt er door belanghebbenden en/of derden op gewezen dat het zeer gunstig zou zijn voor de financiële exploitatie van Nieuw Reijerwaard als alle woningen of een deel van de woningen aangekocht en gesloopt zouden worden, omdat dan het areaal bedrijventerrein vergroot zou kunnen worden. De Rijksstraatweg is echter een secundaire waterkering die niet kan vervallen.

Zie daarnaast de Quick scan die gemaakt is op verzoek van de provincie. De woningen aan de Rijksstraatweg vertegenwoordigen een behoorlijke waarde en een deel van de 100-meter-zone wordt dubbel gebruikt, omdat daar ook een deel van de wateropgave in wordt geregeld. In Nieuw Reijerwaard dient de opvang van een bepaalde hoeveelheid oppervlaktewater te worden gerealiseerd. Wordt dat niet in deze zone opgelost, dan is elders in het gebied dezelfde oppervlakte nodig en kan daarvoor geen extra oppervlakte bedrijventerrein worden gerealiseerd.

#### Ad 5. Beoordeling variant Grontmij – alternatief aansluiting Rijksstraatweg

In de opstelling van Grontmij wordt gesteld dat de kosten van een alternatieve aansluiting van de Voorweg op de Rijksstraatweg veel lager (5-7 miljoen) zijn dan de kosten die in het exploitatieplan genoemd zijn (ca 15,5 miljoen). Grontmij stelt vervolgens voor om het verschil tussen deze bedragen in te zetten voor de aankoop van de woningen aan de Rijksstraatweg tussen Voorweg en Verbindingsweg. Van Gelder zou dan de aankoop van de woningen aan de onevenkant voor zijn rekening nemen. Dit is echter niet reëel, omdat hier verschillende zaken met elkaar worden vergeleken.

In de opstelling van Grontmij worden de kosten voor de onderdoorgang Rijksstraatweg vergeleken. In de opstelling van de GRNR (in het exploitatieplan) zijn de kosten voor de aanleg van de hele ontsluiting vanaf de Voorweg tot en met de aansluiting op de Verenambachtseweg opgenomen. Deze kosten zijn daardoor niet vergelijkbaar.

Daarnaast concentreert het voorstel van Grontmij zich op de Rijksstraatweg tussen Voorweg en Verbindingsweg. Doordat Grontmij een gelijkvloerse kruising voorstelt tussen Voorweg en Rijksstraatweg is het haast niet mogelijk om én de Rijksstraatweg bereikbaar te houden vanaf de Voorweg én het sluisverkeer richting Noldijk/aansluiting A16 Hendrik-Ido-Ambacht te ontmoedigen. Het college deelt de opvatting van de GRNR dat het voorstel van Grontmij / Van Gelder / bewonersvereniging niet reëel is. Dit voorstel wordt daarom niet meegenomen in de verdere planvorming.

#### Conclusie

Vanuit genoemde aspecten is er geen noodzaak om tot aankoop van woningen buiten het inpassingsplan over te gaan.

#### **Overleg gevoerd met.**

Een en ander is afgestemd met de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard, die alles afwegend ook besluit om niet tot aankoop van woningen buiten het inpassingsplan over te gaan. Besluitvorming binnen de GRNR vindt plaats –heeft plaatsgevonden in het Algemeen Bestuur van 12 oktober 2015.

#### **Kanttelingen**

---

## **Uitvoering/vervolgstappen**

### **Evaluatie/monitoring**

-

### **Financiën**

N.v.t.

### **Juridische zaken**

N.v.t.

### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

De bewoners van de Rijksstraatweg zijn op 21 september jl. tijdens een informatieavond geïnformeerd.

Het college van Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

### **Bijlagen/ter inzage liggende stukken**

1. Rapport GRNR: VERG00305 – WERK00190 – Onderzoek naar aankoop woningen Rijksstraatweg – versie AB 17 juni 2013 (niet besproken)
2. GS - Motie 455 Kip - Verbreding onderzoek woningen RSW PS
3. R'kerk en GRNR - brief aan PS incl QuickScan woningen RSWIN04343 - 20150128 - PZH - motie 455 afgedaan
4. Grontmij-Van Gelder-bewoners - kansen voor bewoners RSW + bijlage