



Vragen vergaderstukken gemeenteraad Ridderkerk

Algemene informatie

- Vragensteller: Jeroen Rijdsdijk, PvdA/GROENLINKS
- Onderwerp/vergaderstuk: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen '7 eengezinswoningen Blaak 3 t/m 15'
- Vergaderdatum: 10 november 2022
- Portefeuillehouder: C.A. van der Duijn Schouten
- Datum indiening vraag: 9 november 2022
- Datum ontvangst antwoord: 10 november 2022

Vragen en antwoorden

Vraag 1

Kunt u aangeven voor welke doelgroep de woningen worden gebouwd en op welke wijze daarmee wordt bijgedragen aan het vervullen van de Ridderkerkse woningbehoefte?

Antwoord 1

De 7 eengezinswoningen die Wooncompas wil realiseren aan de Blaak 3 t/m 15 zijn sociale huurwoningen. Deze sociale huurwoningen worden door Wooncompas niet gelabeld voor een specifieke doelgroep. Zij dragen rechtstreeks bij aan de doelstellingen uit de Woonvisie en de daarin gewenste differentiatie in de woningvoorraad binnen wijk 'Centrum'. Ook draagt het plan bij aan het voortzetten van de herstructurering van het centrum. Tevens wordt de variatie in de woningvoorraad vergroot, omdat het plan voorziet in grondgebonden woningen ter vervanging van appartementen. Tenslotte biedt de nieuwbouw kansen om de woningvoorraad te verduurzamen.

Vraag 2

In de Ruimtelijke onderbouwing wordt dit plan getoetst aan het gemeentelijk beleid. Wat is de reden dat niet (ook) getoetst is aan het Ontwikkelperspectief Centrum?

Antwoord 2

Het beleid dat is vastgesteld in het Ontwikkelperspectief Centrum ziet in beginsel niet rechtstreeks toe op de herontwikkeling van de panden aan de Blaak. In het ontwikkelperspectief wordt het

plangebied namelijk geïdentificeerd als 'het winkelgebied binnen de centrumring en de historische kern'. Het ontwikkelperspectief werkt wel indirect door op de omgeving.

Voor de ontwikkellocatie aan de Blaak is het met name van belang dat door herontwikkeling geïnvesteerd wordt in het versterken van bestaande structuren. De verbetering van de uitstraling van de begeleidende bebouwing, ook in aanloopstraten zoals de Blaak, draagt hiertoe bij. Ook de keuze om te kiezen voor eengezinswoningen op deze plek draagt bij aan een stedenbouwkundig logische opbouw richting Koningsplein.

Vraag 3

De meting van de luchtkwaliteit dateert uit 2019. De beoogde bouw van de woningen vindt niet eerder plaats dan in 2023. In hoeverre zijn de cijfers van deze meting nog representatief en waarom is er niet voor gekozen om recent een meting uit te voeren? Bent u voornemens om dit alsnog te doen?

Antwoord 3

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate (NIBM) van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

Vraag 4

Kunt u aangeven waarom er voor de beoogde bouw van de woningen geen laddertoets is uitgevoerd.

Als er wel een laddertoets zou zijn uitgevoerd, naar welke aspecten zou er dan zijn gekeken? Op welke wijze zijn deze aspecten nu geborgd?

Antwoord 4

Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is om aan te tonen of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte aan de ontwikkeling van onder meer woningbouw. Uit jurisprudentie blijkt dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is vanaf de realisatie van 12 woningen of meer. Voor wat betreft de ontwikkeling aan de Blaak worden er 7 woningen gerealiseerd, maar worden 16 appartementen gesloopt. Per saldo worden er dan ook geen woningen toegevoegd. De ontwikkeling van deze 7 eengezinswoningen is dan ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en zodoende is een laddertoets niet aan de orde.

Vraag 5

In de ontwerpbeschikking wordt verwezen naar tekeningen en documenten (stukken) waarop de omgevingsvergunning die u voornemens bent te gaan verlenen, is gebaseerd.

Wat is de reden dat (een selectie van) deze stukken niet met de commissie is gedeeld? Is het mogelijk deze stukken alsnog toegestuurd te krijgen dan wel in te zien?

Antwoord 5

De ontwerpbeschikking is een integrale omgevingsvergunning, waarin alle benodigde Wabo-activiteiten zijn gebundeld. Zo is daarin ook de activiteit 'Bouwen' opgenomen. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen ziet toe op de Wabo-activiteit 'planologisch afwijken'. Voor deze activiteit is met het afgeven van deze verklaring van geen bedenkingen een wettelijke rol weggelegd voor de raad. De planologische afwijking voor deze omgevingsvergunning betreft het afwijken van de voorgeschreven woningtypologie: daar waar het bestemmingsplan 'gestapelde woningbouw' voorschrijft, worden grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd. Op deze afwijking is het raadsvoorstel voor de verklaring van geen bedenkingen aangeboden inclusief de daarbij horende stukken. De overige stukken zijn onderdeel van de overige Wabo-activiteiten.

Vraag 6

Wat zijn de gevolgen van de beoogde bouw van de woningen voor met name de Schepenstraat (de breedte van de weg, het aanwezige groen, de verkeersafwikkeling, etc.)?

Antwoord 6

De herontwikkeling aan de Blaak vindt plaats op eigen terrein. De Schepenstraat maakt geen onderdeel uit van deze herontwikkeling. Dat betekent dat de Schepenstraat overeenkomstig de huidige functie en omvang behouden blijft. Zoals te zien is op de inrichtingstekening in paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aan de Schepenstraat slechts een toegang gecreëerd voor de hoekwoning en vindt de ontsluiting plaats van het achterpad van deze woningen.

Vraag 7

Wat is de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de motie 'Beschermende maatregelen woningen Kerksingel' (motie 2022-3)?

Antwoord 7

In de motie is het college verzocht om bij Wooncompas aan te dringen om uitvoering te geven aan de onderstaande punten:

- a. voordat wordt gestart met de werkzaamheden een 0-meting scheefstand en een boomeffectanalyse uit te voeren;
- b. tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden aan de Blaak de impact op de omliggende bebouwing (m.n.de woningen aan de Kerksingel) en het groen in de omgeving te monitoren;
- c. hiertoe in ieder geval en in overleg met bewoners van de Kerksingel trillingsmeters te plaatsen en een 0-meting op scheefstand te doen ;
- d. indien nodig tijdens de bouw actie te ondernemen om schade te voorkomen;

De sloop van het westelijke appartementengebouw door gemeente Ridderkerk is stilgelegd vanwege een werkwijze die potentieel schadelijk is voor aangrenzend groen. Om de stillegging van de sloopwerkzaamheden te kunnen beëindigen wordt nu een Plan van Aanpak Buurboombescherming opgesteld door Wooncompas. Dit Plan van Aanpak is tot op heden nog niet ter goedkeuring aan het college voorgelegd.