

Gespreksnotitie Bouwen Laurierweg achter de buffer

Verzoek van Petra van Nes-de Man, Burger op 1 en Jeroen Rijdsdijk, PvdA voor de commissievergadering Samen leven op 5 juni 2025.

Aanleiding

Het bouwen van bedrijfspanden aan de Laurierweg, zuidelijk deel, aan de zijde van de grondwal/buffer bij de woningen aan de Rijksstraatweg. De bouwactiviteiten lijken in strijd te zijn met vastgestelde regels en gedane toezeggingen door de gemeente, vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Nieuw Reijerwaard.

Doel bespreking beraad

- a. Duidelijkheid krijgen van het college over de mogelijke overschrijdingen.
- b. Een reactie van de andere fracties hierop.
- c. Indien nodig uitleg of afstemming over het vervolg.

Vragen aan het college

1. In het beeldkwaliteitsplan staat duidelijk dat de buffer ca. 7.00 meter hoog zou moeten zijn. Deze is nu gemeten op 6.60 meter. Dat is al 40 cm lager en het is niet onwaarschijnlijk dat deze verder zakt of inklinkt.
Hoe ziet u dat in relatie tot de gedane toezeggingen aan de bewoners?
2. Ook staat in de plannen dat het pand direct achter de buffer maximaal 10 meter hoog begint en dan oploopt tot uiteindelijk 20 meter aan de Laurierweg. Dat schept de verwachting dat het pand vanaf het laagste deel maximaal 3 meter boven de buffer uit zou steken. Nu blijkt dit uiteindelijk 4.22 meter tot 4.42 meter te zijn. Het pand is dus 1.22 m tot 1.42 meter te hoog. Voor bezonning en zicht is dit veel en heeft dit grote impact op de bewoners.
Hoe staat het college daar tegenover?
3. Is het college bereid hierop maatregelen te treffen?
4. Indien ja, aan welke maatregelen wordt dan gedacht?

Vragen aan de commissieleden

- a. Hoe kijken de commissieleden aan tegen de overschrijding van de bouwhoogte, die in onze ogen fors is.
- b. Hoe denken de fracties hier mee om te gaan richting de bewoners die tegen dit pand aankijken?
- c. Hoe denken de fracties over de mogelijkheden voor de opbouw van, waarschijnlijk, koelmotoren, op het dak van dit pand (zie onze art. 41 vragen maart)?

Omschrijving en achtergrondinformatie

Op volgende pagina's.



Foto: 11 december 2024 gemaakt vanaf ca bufferhoogte, de zonnepanelen liggen op de schuurtjes in de achtertuinen van de woningen aan de Rijksstraatweg

Vragen en antwoorden

Op 12 december 2024 hebben wij, toen de eerst contouren zichtbaar waren in het vragenuur voor raadsleden vragen gesteld over de bouwhoogte t.o.v. de buffer. De antwoorden die wij kregen gaven onvoldoende duidelijkheid. Daarom hebben wij op [5 februari 2025 schriftelijke vragen over bouwen achter de buffer Nieuw Reijerwaard](#) gesteld op basis van art. 41 in het reglement van Orde.

Op 26 februari 2025 hebben wij [aanvullende art. 41 vragen 'hoogte bedrijfspanden Laurierweg tegen de buffer'](#) ingediend, omdat we inmiddels de vergunning hebben ingezien.

In maart dit jaar hebben wij voor de derde keer art. 41 vragen gesteld. Deze vragen gingen met name over [de opbouw van \(koel\)installaties op het dak](#).

De eerste twee sets vragen zijn beantwoord op 9 mei 2025. Op de derde set vragen hebben we tot het moment van schrijven van deze gespreksnotitie nog geen antwoord ontvangen.

N.a.v. de antwoorden op de eerste twee vragensets hebben wij deze gespreksnotitie gemaakt.

Beeldkwaliteitsplan Nieuw Reijerwaard

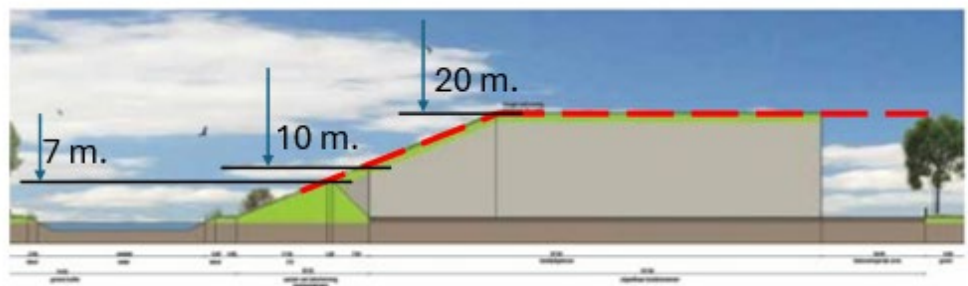
Bij behandeling van de [Beleidsregels-Aanvulling-Beeldkwaliteitsplan-Nieuw-Reijerwaard](#) (raad 4 juli 2024) gaf wethouder Van der Duijn-Schouten aan dat dit het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader is voor de welstandcommissie. “En als voorstellen dus niet aan dat beeldkwaliteitsplan voldoen, dan komt er vanuit de ruimtelijke kwaliteit en een afwijzing op een voorstel. En die afwijzingen volgt het college. Dus het is wel degelijk een stevig kader en waar ook echt al op gehandhaafd wordt.” (p 51 [Woordelijk verslag vergadering gemeenteraad Ridderkerk op 4 juli 2024](#)).

In het [Beeldkwaliteitsplan Nieuw Reijerwaard \(2014\)](#) staat (pag. 47 citaat):

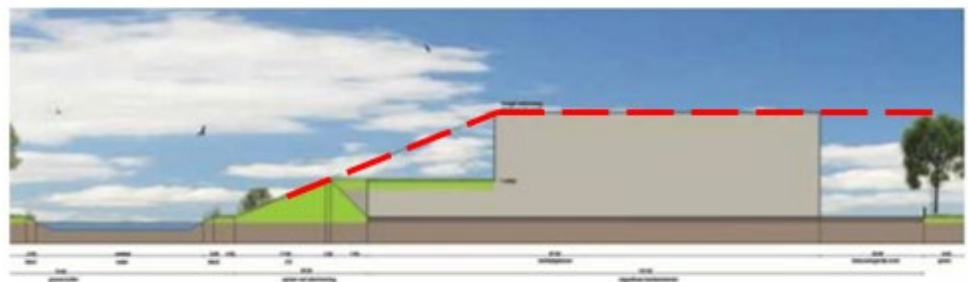
“De achterzijde van het bedrijventerrein wordt daarnaast nog extra afgeschermd door een circa 7 meter hoog, begroeid grondtalud. Vanuit de bestaande woningen langs de Rijksstraatweg wordt een geleidelijke overgang gemaakt naar de maximale bouwhoogte van 30 meter op het bedrijventerrein.

De eerste bebouwing direct achter de dijk mag maximaal 10 meter hoog zijn. Van daaruit mag de hoogte onder een denkbeeldige hoek van 2:5 oplopen tot maximaal 20 meter aan de Bedrijfslaan.

Deze overgang wordt hellend of getrapt gemaakt. Om het beeld verder te ‘vergroenen’ kunnen de achterliggende bedrijven met vegetatiedaken op dit grondlichaam worden aangesloten.”



Beeldkwaliteitplan

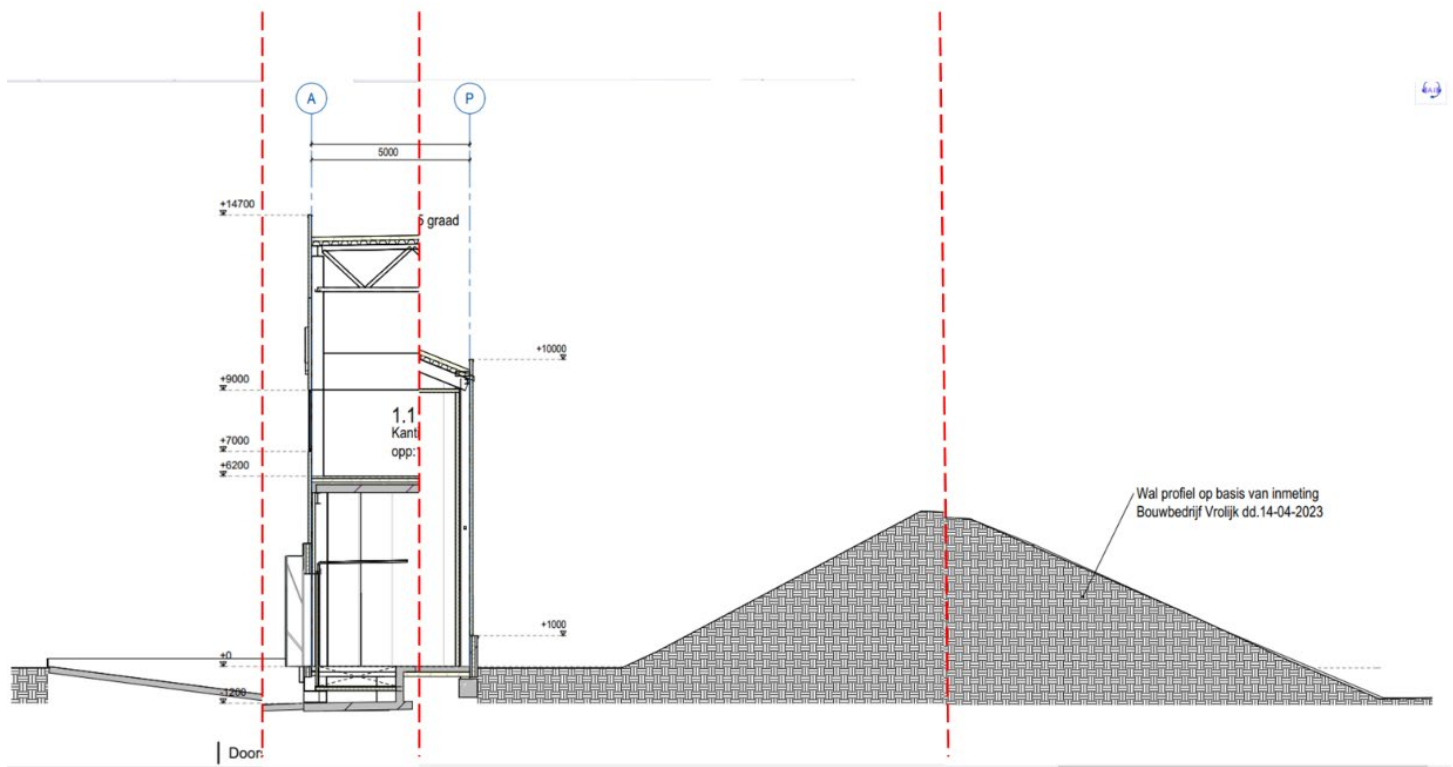


verschillende mogelijkheden overgang dijklichaam - bedrijfsbebouwing

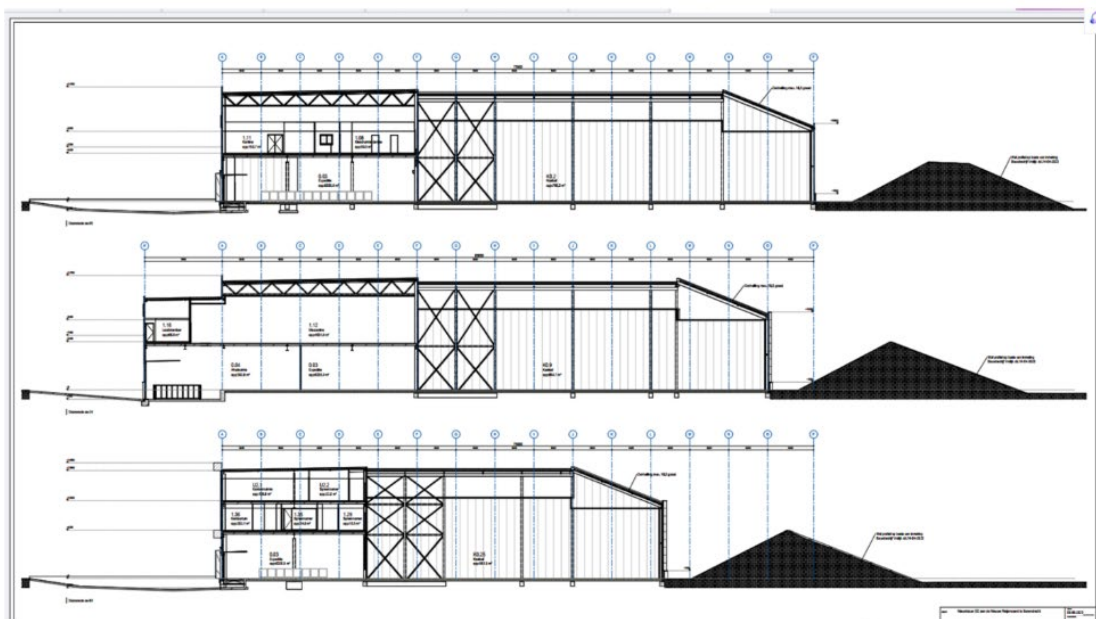
De maten en rode lijnen hebben we ter verduidelijking zelf toegevoegd

Omgevingsvergunning

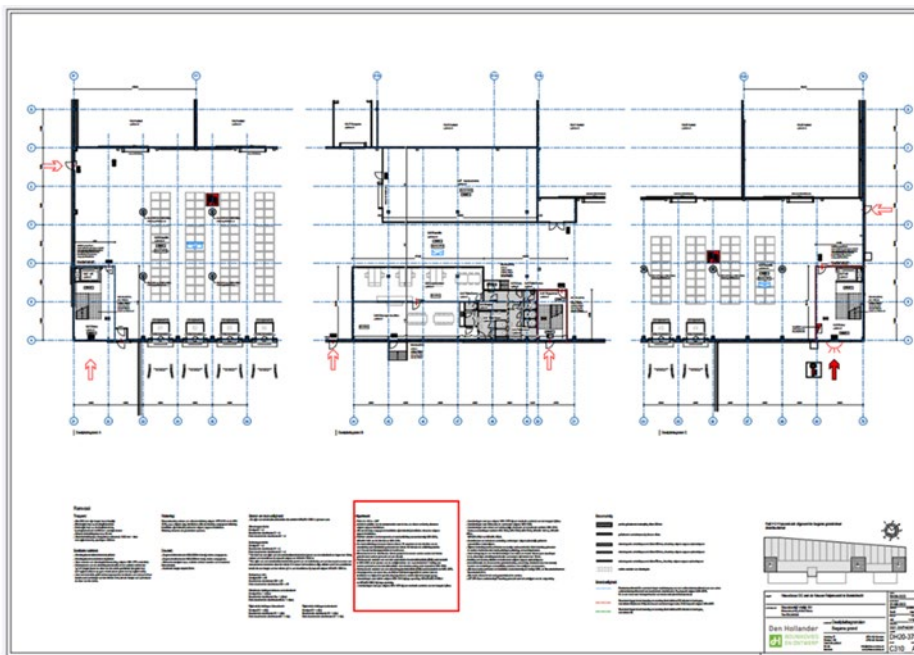
Om meer duidelijkheid te scheppen in dit technische verhaal en een gefundeerde onderbouwing te geven aan het door ons gesignaleerde probleem hebben we enkele tekeningen uit de vergunning toegevoegd.



Uitvergroting doorsnede tekening omgevingsvergunning



Doc. 7863495_1686579128 doorsnede tekening van de omgevingsvergunning



Vergroting omkaderde tekst

Algemeen:

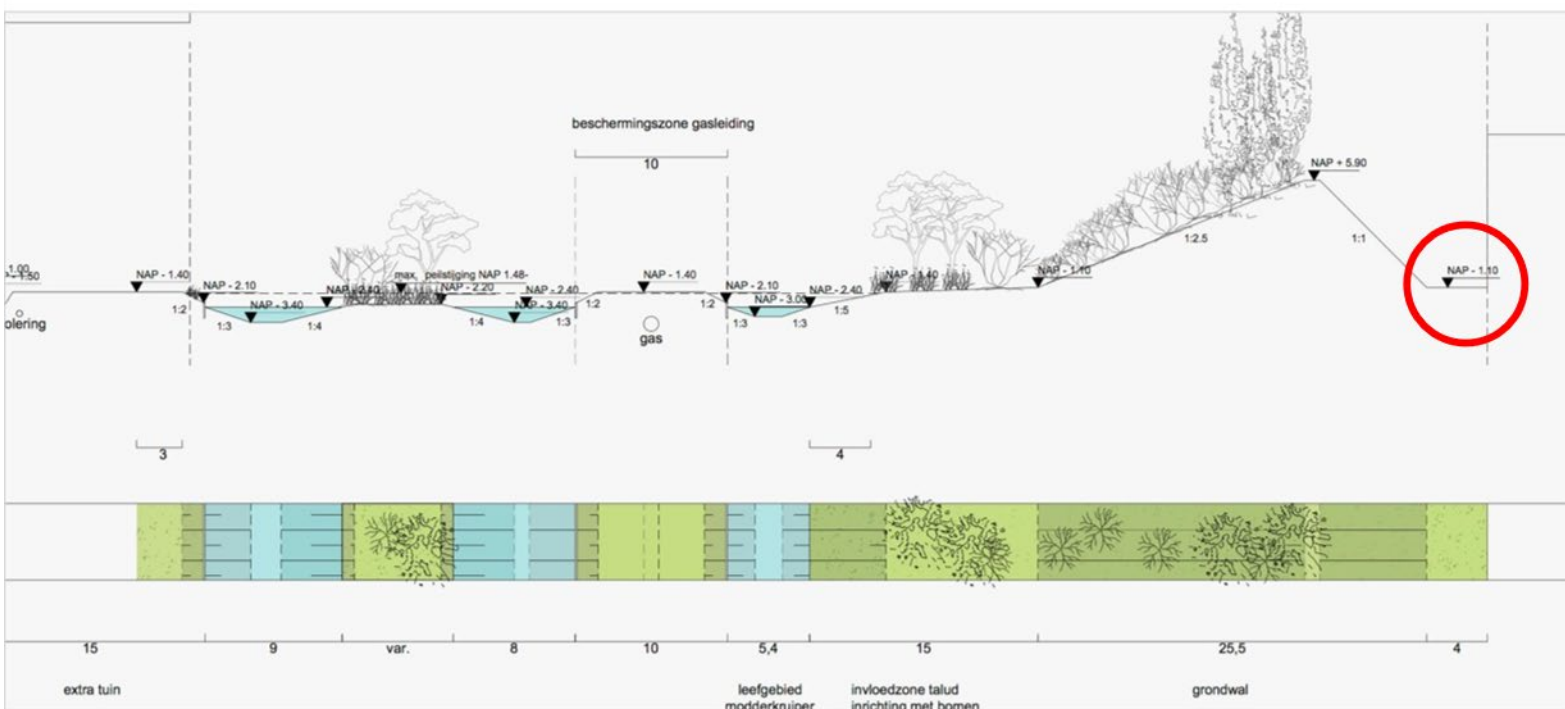
- Peil = 0 = 0.5 m - NAP
- Aantal en posities van de componenten voor de toe- en afvoer van lucht, uitvoeren volgens ontwerp installateur

Antwoord: (art. 41 vragen 26-02)

Het peil (peil = bovenzijde afgewerkte begane grond vloer) is direct na vergunningverlening op verzoek van de vergunninghouder aangepast vanwege de laadkuilen en de hoge grondwaterstand in dit gebied en het peil is vastgesteld op 0.28 meter +/- NAP

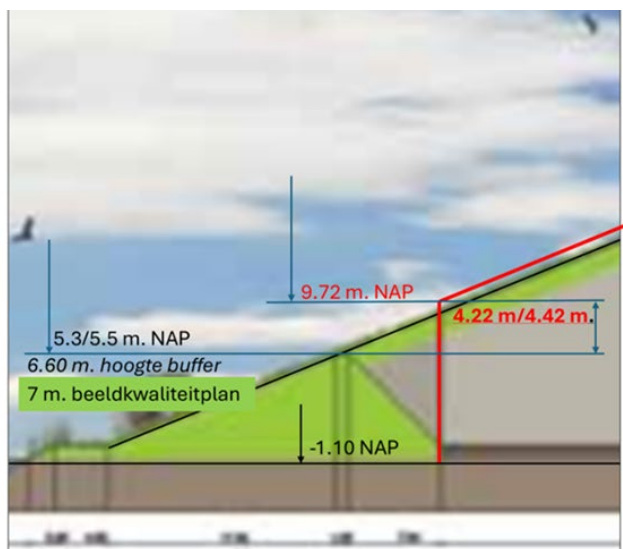
Doorsnede 100 meter bufferzone

Gemaakt door bureau BGSV, ontwerpers bufferzone



Beeldkwaliteitsplan

Uitvergroting doorsnede met de maten zoals aangegeven in de antwoorden op de art. 41 vragen van o.a. 26-02-2025



Uitvergroting doorsnede beeldkwaliteitsplan met de maten zoals aangegeven in de antwoorden op de art. 41 vragen van o.a. 26-02-2025