Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Tel. 0418 577 580
info@legalexion.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

| t.b.v. herontwikkeling KPN-gebouw naar 12 appartementen
| Willemstraat 257 te Ridderkerk

Maart 2023

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het herontwikkelen van het KPN-gebouw, van kantoor naar een woongebouw met 12 appartementen aan de Willemstraat 257 te Ridderkerk.

Opgesteld door : Legalexion
Opsteller : mr. A.G. van Keulen
Datum : 30 maart 2023
Versie : 1
Kenmerk : 20225864/4

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 5
1.1 AANLEIDING 5
1.2 PLANGEBIED 5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 5
1.4 PLANOLOGISCHE PROCEDURE 6
1.5 LEESWIJZER 6

2. RUIMTELIJK BELEID 7
2.1 NATIONAAL 7
2.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE 7
2.2 PROVINCIAAL 8
2.2.1 ALGEMEEN 8
2.2.2 PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE 8
2.2.3 PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING 9
2.2.4 PROVINCIALE MILIEUVERORDENING 2021 10
2.3 GEMEENTELIJK 11
2.3.1 OMGEVINGSVISIE RIDDERKERK 2035 11
2.3.2 WIJKONTWIKKELINGSPROGRAMMA 11
2.3.3 SLIKKERVEER 12
2.3.4 WOONVISIE RIDDERKERK 2021 - 2026 12
2.3.5 GROENVISIE 14
2.3.6 WELSTANDSNOTA 2009 15

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE 16
3.1 BESTAANDE SITUATIE 16
3.2 NIEUWBOUW 17

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN 22
4.1 PARKEREN 22
4.2 VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID 23

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN 24
5.1 WATER 24
5.2 LUCHTKWALITEIT 25
5.3 NATUUR 25
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 26
5.4.1 INLEIDING 26
5.4.2 RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED 27
5.5 GELUID 30
5.6 BODEM 31
5.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 31
5.8 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING 32
5.8.1 INLEIDING 32
5.8.2 ONDERZOEKSRESULTATEN VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING 32

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE 34
6.1 MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT 34
6.2 ARCHEOLOGIE 34

7 UITVOERBAARHEID 35
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 35
7.2 MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID 35

OVERZICHT BIJLAGEN: **35**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan Willemstraat 257 te Ridderkerk bestaat het voornemen om 12 appartementen te realiseren. Op deze herontwikkelingslocatie staat het voormalige KPN-gebouw, dat als kantoor in gebruik was. Het betreffende gebouw wordt niet gesloopt, maar getransformeerd naar 12 appartementen.

Het ter plaatse geldende planologische regime, het bestemmingsplan 'Slikkerveer', biedt geen mogelijkheden om het gebouw te transformeren naar appartementen. Om die reden dient een planologische procedure te worden doorlopen.

1.2 Plangebied

De bouwlocatie is kadastraal aangeduid als gemeente Ridderkerk, sectie A, nummer 9232, plaatselijk gemerkt als Willemstraat 257 te Ridderkerk.

Fig. 1.1 Luchtfoto Willemstraat 257 te Ridderkerk met projectlocatie (blauw vlak)
bron: www.kadastralekaart.com

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ingevolge het vigerende planologische regime, het bestemmingsplan 'Slikkerveer', vastgesteld 5 juni 2008, rust op het perceel de bestemming 'Kantoor'. Binnen deze bestemming is woningbouw niet toegestaan.

Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Slikkeveer' (oorspronkelijk bestemmingsplan 'Rozelaan e.o.' (planlocatie: zie rode pijl))

1.4 Planologische procedure

Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit is een zogenoemde kruimelgevallenregeling, waarbij de functie van het gebouw wijzigt. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo.

1.5 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifieke beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het bouwplan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk over cultuurhistorie en archeologie. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. RUIMTELIJK BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevante ruimtelijk beleid voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

2.1 Nationaal

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Planspecifiek
Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Conclusie
Het nationale ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

2.2 Provinciaal

2.2.1 Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft men richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot een integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet die op 1 januari 2023 in werking treedt. De laatste wijzigingen en herzieningen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn op 2 februari 2022 in werking getreden. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie benoemt voor de provincie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. De omgevingsvisie bevat zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de zes ambities stelt de provincie in de omgevingsvisie 12 provinciale opgaven voor de omgevingskwaliteit vast. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale opgaven omgevingskwaliteit zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.
Ook het programma Ruimte en de Kwaliteitskaart zijn onderdeel van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid - Holland. Het programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het om locatie specifieke of de programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de

Omgevingsvisie. Om aan te geven wat de provincie verstaat onder gebiedskwaliteit is een integrale Kwaliteitskaart opgenomen in de Omgevingsvisie.

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang.

Planspecifiek
Met het woningbouwplan aan de Willemstraat 257 worden 12 appartementen gerealiseerd in een bestaand gebouw.
Dat betekent dat er sprake is van efficiënt en zuinig ruimtegebruik binnen het bestaand stedelijk gebied. Met dit plan worden immers woningen mogelijk gemaakt door middel van het transformeren van een bestaand gebouw met waarde. Op deze manier krijgt 'oude' bebouwing weer toekomst.
Bovendien vindt er in wezen geen verdere verdichting plaats binnen de schaarse ruimte van het stedelijk gebied. Door de opwaardering van het pand, waarbij rekening wordt gehouden met duurzaamheid, en de herinrichting van het perceel (met groen), vindt er een verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
Voorts draagt het plan bij aan het voldoen aan een de actuele woningbouwopgave. In 2019 zijn in de regio Rotterdam nieuwe regionale woningmarktafspraken gemaakt. Voor Ridderkerk is die woningbouwopgave tot 2030 geraamd op ongeveer 1.150 woningen. Er is in Ridderkerk een grote behoefte aan geschikte woningen voor senioren en starters.

Gelet op het voorgaande sluit het plan aan op de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid - Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening Zuid - Holland daarom onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte/ Barro') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan Provinciale Omgevingsverordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Romeinse Limes.

Het volledige juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om de provinciale omgevingsvisie, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en

reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma Ruimte. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek
Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is, wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging (*artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit*).

- *Gebiedsidentiteit*
De projectlocatie is gelegen binnen het stedelijk gebied. Doordat er 'slechts' een bestaand kantoorgebouw wordt getransformeerd naar een woongebouw, wijzigt er nauwelijks iets wat betreft de identiteit van het gebied.

- *Structuur*
De structuur van het gebied c.q. de locatie is reeds bepaald door de huidige bebouwing. Het transformeren van een bestaand kantoorgebouw naar woningen verandert niets in de structuur van het gebied.

- *Kavel*
De kavel betreft een perceel waarop reeds bebouwing aanwezig is. De transformatie naar wonen verandert de inrichting van de kavel niet.

In dit geval kan worden geconcludeerd dat er sprake is van *inpassing* van het plan. De ontwikkeling sluit aan op de bestaande identiteit en structuur van het gebied.

Voorts valt de planlocatie niet binnen een gebied met een bijzondere (kwaliteits)aanduiding van de Omgevingsverordening.
Ook voor het overige bevat de Omgevingsverordening geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie
Kortom: het plan voor de Willemstraat 257 is niet strijdig met de Provinciale Omgevingsverordening.

2.2.4 Provinciale Milieuverordening 2021

Ingevolge de provinciale milieuverordening 2021 valt onderhavig gebied binnen een zogenaamd 'grondwaterbeschermingsgebied'. Dat betekent dat er beperkingen zijn ten aanzien van het beroeren van c.q. het boren in de grond, om de kwaliteit van het grondwater in verband met de waterwinning te beschermen.

In dit geval zal er echter niet geboord worden in de grond. Voor wat betreft de energievoorziening zal er gebruik worden gemaakt van een luchtwarmtepomp (electric). Dat betekent dat de kwaliteit van het grondwater hier niet in het geding is.

Conclusie
Kortom: het plan voor de Willemstraat 257 is niet strijdig met de Provinciale Milieuverordening 2021.

2.3 Gemeentelijk

2.3.1 Omgevingsvisie Ridderkerk 2035

De gemeente Ridderkerk heeft veel verschillende wijken met allemaal een eigen karakter. Samen vormen ze een unieke gemeente om te leven en te werken. Om dit unieke karakter optimaal te benutten legt de gemeente de kaders van het beleid tot 2035 vast in een Omgevingsvisie, vastgesteld in 2017. Deze visie geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen en laat ruimte voor initiatieven vanuit de Ridderkerkse samenleving. De visie is de basis voor alle (gemeentelijke) plannen.

De identiteit, het karakter van Ridderkerk is aansluitend op de structuurvisie uit 2009, in drie kernwaarden samen te vatten:
1. Sterke wijken, goed verbonden;
2. Groenblauwe oase;
3. Kloppend hart.

Sterke wijken, goed verbonden
De wijken van Ridderkerk, veelal ontstaan als dorpen, zijn een absolute kernwaarde van Ridderkerk. Veel mensen waarderen vooral de identiteit die de verschillende wijken kenmerkt, zoals Slikkerveer met zijn typerende woningen uit de jaren '30.

Groen-blauwe oase
De aanwezigheid van een rijke, stevige, groene infrastructuur, die de rand van Ridderkerk in een groene jas hult en de woon- en werkgebieden dooradert, is een belangrijke kernwaarde om te behouden en te versterken. Deze groene gebieden en het water dienen als buffer tegen de verstedelijkingsdruk van de regio Rotterdam en de regio Drechtsteden.

Kloppend hart
Ridderkerk heeft een werkend en kloppend hart, waar een grote diversiteit aan bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en winkels aanwezig is.

Relatie met voorliggend plan
De Omgevingsvisie geeft globale kaders die nader zijn uitgewerkt in de wijkontwikkelingsprogramma's. Deze worden in de volgende paragraaf nader uitgewerkt.

2.3.2 Wijkontwikkelingsprogramma

De wijkontwikkelingsprogramma's zijn in 2011 door de gemeenteraad van Ridderkerk vastgesteld. Het wijkontwikkelingsprogramma vormt de basis voor jaarplannen waarin concrete acties zijn opgenomen. In het programma is een overzicht opgenomen van projecten en initiatieven die verder uitgewerkt moeten worden of waarvan de haalbaarheid moet worden onderzocht. Het wijkontwikkelingsprogramma heeft geen juridische status. Het is een document dat richting en sturing geeft aan de ontwikkelingen in de wijk voor de komende 10 jaar.

2.3.3 Slikkerveer

Slikkerveer is een levensloopbestendige wijk, waar zowel jongeren, gezinnen als ouderen naar tevredenheid wonen. Er is een variatie aan woningen voor alle groepen. Daarnaast blijft Slikkerveer een wijk met een menging aan functies. Juist die menging van kleinschalige bedrijvigheid in de woongebieden houdt de wijk levendig. Het winkelhart van de wijk, het Dillenburgplein, is levendig en veilig voor zowel bezoekers als ondernemers.
De wijk is groen, schoon, veilig en aantrekkelijk. Het groene karakter van Slikkerveer wordt behouden en waar mogelijk wordt het verder versterkt. Naast groen is ook water een beeldbepalend element in de openbare ruimte.

Ruimtelijke aspecten
De wijk Slikkerveer heeft een dorps karakter en een sterke identiteit, die in belangrijke mate worden bepaalde door de historische 'lange lijnen'. Op enkele plekken staat de sterke identiteit onder druk. Verbinding met historische kwaliteiten moet worden versterkt. Op enkele locaties ontbreekt de synergie tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Rond het centrum, rond het Gemini College en bij de kruising Willemstraat - Prins Bernhardstraat liggen de grootste opgaven. Om deze plekken te verbeteren zijn ingrepen in de openbare ruimte en/of in de typologie van bebouwing nodig.
De aantrekkelijke locaties liggen binnen de wijk Slikkerveer verdeeld. Ten aanzien van de woonwijk Slikkerveer zijn de volgende punten geformuleerd:

- Dorpse variëteit door middel van diversiteit aan woningtypen;
- Het creëren van levendigheid in de wijk kan worden bereikt door functiemenging;
- Goede fiets- en wandelroutes zijn van belang voor de wijk en het dorpse karakter hiervan;
- Meer synergie tussen bebouwing en de openbare ruimte is wenselijk;
- Het groen benadrukken, waardoor het dorpse karakter meer tot uiting komt

Planspecifiek
Op de locatie staat nu een kantoorgebouw. De omgeving bestaat echter veelal uit woonbebouwing. Een dergelijk redelijk fors kantoorgebouw past minder binnen de structuur en functie van het gebied.
Met voorliggend plan wordt wat betreft functie meer aangesloten op de identiteit van de omgeving. Dat het pand niet wordt gesloopt, maar getransformeerd naar appartementen draagt ook bij aan het creëren van dorpse variëteit, door diversiteit aan woningtypen. De directe omgeving bestaat immers veelal uit grondgebonden woningen in plaats van gestapelde bouw.

2.3.4 Woonvisie Ridderkerk 2021 - 2026

In de woonvisie staan vijf thema’s centraal. Het gaat hierbij om de thema’s:

- Voldoende woningen
- Meer variatie, de juiste woningen
- Duurzame woningvoorraad
- Woning en zorg
- Leefbare wijken

In geval van voorgenomen ontwikkeling zijn met name de thema’s ‘voldoende woningen’ en ‘meer variatie, de juiste woningen’ van belang.

<u>Thema: Voldoende woningen</u>
Er is een opgave om de woningvoorraad in kwantitatieve zin uit te breiden. Met de regio heeft de gemeente het ‘Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam’ gesloten

voor de periode 2018- 2030. In dit akkoord maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met ongeveer 54.000 uit te breiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het sociale woningaanbod in de regio. De meest recente Trendraming van de woningbehoefte van de provincie Zuid-Holland (2019) duidt op een grotere woningbehoefte dan in het Regioakkoord is benoemd.

In 2030 zou de behoefte volgens deze prognose rond 2030-2035 circa 22.200 huishoudens zijn. De woningvoorraad was op 1 januari 2021 circa 21.310. Dit betekent in ieder geval een opgave van afgerond 900 woningen voor de periode 2021 tot 2030. Het gaat hierbij om uitbreiding van de woningvoorraad: sloop moet getalsmatig gecompenseerd worden om voldoende woningen te houden.

Maar de opgaven en knelpunten in de woningmarkt zijn zo groot, dat de gemeente meer ruimte willen geven voor woningbouw in Ridderkerk. Er liggen goede initiatieven uit de markt, en deze wil de gemeente niet op voorhand afwijzen. Wel wil de gemeente sturen op een goede kwaliteit van de plannen. In de gemeentelijke planmonitor wordt rekening gehouden met een overmaat aan plannen (uitgangspunt dat wordt gehanteerd is 130% plannen in voorraad ten opzichte van wat nodig is voor de huishoudensgroei). Dat komt neer op programmering van afgerond minimaal 1.200 woningen in de periode 2021 tot 2030. De ontwikkeling na 2030 is zeer onzeker en neemt de gemeente vooralsnog niet mee in de visie.

De woningmarkt is veranderlijk. Dat zal ook in de komende jaren blijven. Daarom is het van belang goed zicht te blijven houden op de ontwikkelingen op de woningmarkt, de voortgang van de woningbouwproductie en herstructurering. Dat doet de gemeente jaarlijks. Ook vindt de gemeente het belangrijk om periodiek de actuele woonwensen bij onze inwoners te peilen. Dat doet de gemeente één keer per 5 jaar, gekoppeld aan het opstellen van een nieuwe Woonvisie.

Thema: Meer variatie, de juiste woningen

De ambitie is om te zorgen voor de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Hiermee kunnen verschillende doelen worden bereikt: het op gang krijgen van doorstroming, het behouden van een draagkrachtige bevolking en het zoveel mogelijk vasthouden van jongeren en starters. Specifieke aandacht besteedt de gemeente aan het beschikbaar krijgen en houden van goedkopere en betaalbare huur- en koopwoningen.
Het onderzoek dat is uitgevoerd voor de 'Woonvisie Ridderkerk 2021-2026' heeft inzicht opgeleverd in de woonwensen en potentiële tekorten en overschotten op de woningmarkt. Er is op zich geen grote uitbreidingsbehoefte in de sociale huursector. Er is vooral verandering nodig in de woningvoorraad gelet op de demografische verandering: meer kleine(re), levensloopbestendige woningen voor het toenemend aantal kleine huishoudens.
Het accent van de opgave ligt op de koopsector. En dan vooral op de goedkopere koop (tot € 250.000). Waarbij zowel behoefte is aan grondgebonden woningen als appartementen. Deze woningen zijn belangrijk om starters/jongeren voor Ridderkerk te behouden. Ook is er behoefte aan koopwoningen in het duurdere segment (vooral grondgebonden, vanaf € 350.000,-). Dat segment komt relatief weinig voor in Ridderkerk. Dit type woning zorgt voor behoud van draagkrachtige bevolking en zorgt voor doorstroming.

Thema: duurzame woningvoorraad

In de woonvisie wordt de ambitie uitgesproken om in 2050 ongeveer 20.000 woningen aardgasvrij te hebben gemaakt. Dit wordt de warmtetransitie genoemd. Er ligt dus een

belangrijke opgave voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad in Ridderkerk: het verlagen van het energieverbruik, het isoleren van woningen, het plaatsen van zonnepanelen, naar aardgasvrij wonen.

Planspecifiek
Met het woningbouwplan aan de Willemstraat 257 worden 12 appartementen gerealiseerd in een bestaand gebouw. Verwacht wordt dat deze vooral zullen worden betrokken door senioren.
Daarmee draagt het plan bij aan het voldoen aan een de actuele woningbouwopgave. In 2019 zijn in de regio Rotterdam nieuwe regionale woningmarktafspraken gemaakt. Voor Ridderkerk is die woningbouwopgave tot 2030 geraamd op ongeveer 1.150 woningen. Er is in Ridderkerk een grote behoefte aan geschikte woningen voor senioren en starters.
Voorts is er met dit plan een bijdrage geleverd aan de duurzame woningvoorraad. Bij de transformatie van het voormalige kantoor wordt gestreefd naar een zo laag mogelijk energieverbruik. Het pand wordt goed geïsoleerd conform de eisen van het Bouwbesluit. Voorts wordt er gebruik gemaakt van warmtepompen en wordt het pand van gas afgesloten (dus gasloze woningen).
Door de opwaardering van het pand, waarbij rekening wordt gehouden met duurzaamheid, en de herinrichting van het perceel (met groen), vindt er verder een verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Gelet op het voorgaande sluit het plan aan op de doelstellingen van de woonvisie.

2.3.5 Groenvisie

Op 7 juli 2020 heeft de raad de visie ‘Groen is onze toekomst’ vastgesteld. Deze groenvisie beschrijft de manier waarop de gemeente de kwaliteit van groen in de gemeente wil behouden en verbeteren. Op dit moment verschilt het aandeel en de kwaliteit van het groen per wijk.

De groenvisie bevat de groenambities op de lange termijn, aan de hand van zes thema’s:

1. *Identiteit;*
2. *gezondheid (welzijn en leefkwaliteit);*
3. *biodiversiteit;*
4. *klimaat;*
5. *energietransitie;*
6. *economie.*

Vervolgens vertalen we deze ambities naar een aanpak (hoofdstuk 4). In deze aanpak maken we keuzes over hoe we omgaan met groen en kansen willen benutten. De visie beschrijft dus geen vastgesteld toekomstbeeld, maar onze houding ten aanzien van groen.

Ten aanzien van de aanpak en keuzes, over hoe om te gaan met groen en het benutten van kansen, worden verschillende deelgebieden onderscheiden:

- de grote groengebieden;
- de hoofdgroenstructuur;
- de wijken, en;
- bedrijventerreinen en winkelcentra.

Planspecifiek
Voor de locatie aan de Willemstraat 257 geldt dat met dit transformatieplan er ook een herinrichting zal plaatsvinden van het perceel. Het betreft hier een hoeklocatie. Dat betekent

dat groen ook prominent in het zicht ligt, vanaf het openbaar gebied. Aan de rand van het perceel (waar het grenst aan het openbaar gebied) zal een groene haag worden geplaatst. Dit is overigens ook een wens vanuit welstand.
Voorts wordt er in de oksel van het plan (binnenterrein) een gemeenschappelijke tuin gerealiseerd. Alle bewoners kunnen daar gebruik van maken.

	OUD	**NIEUW**
Verhard	1.005,9	619,2
Onverhard	465,8	786,1
Gebouw	527,7	594,1
TOTAAL	1.999,4	1.999,4

Voorts blijkt uit bovenstaande tabel dat er sprake is van een toename van onverhard terrein (met 320 m2, zie nader paragraaf 5.1). Dat komt de kwaliteit van het groen ten goede.

Het groen zal dus opnieuw worden ingericht en nieuwe worden aangelegd (voor zover betrekking hebbend op het binnenterrein), zodanig dat het geheel een aantrekkelijke (en uiteraard groene) uitstraling krijgt welke bijdraagt aan een goede en aangename leefomgeving.

2.3.6 Welstandsnota 2009

Op 28 februari 2009 is de welstandsnota van de gemeente Ridderkerk in werking getreden. In Ridderkerk geldt een uitgebreide welstandsnota waarin de culturele en historische waarden binnen de gemeente worden herkend en zo nodig beschermd. De gemeente acht deze cultuurhistorische waarden van belang voor de identiteit van de gemeente Ridderkerk. Woningen, boerderijen en bedrijfsgebouwen worden als beeldbepalend gezien. Er wordt dan ook waarde gehecht aan het behoud van de kwaliteit van bestaande en nieuwe bebouwing.
Voor de linten met arbeiderswoningen langs de Kerkweg en de Kievitsweg geldt een bijzonder welstandsregime. De beoordeling is gericht op behoud van een samenhangend beeld, de herhaling van de woning met accenten bij een stedenbouwkundige aanleiding, de gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kap, zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren.

Planspecifiek
De aanvraag om omgevingsvergunning zal hebben te voldoen aan de Welstandsnota 2009. Dit vormt geen onderdeel van de stedenbouwkundige toetsing in het kader van de ruimtelijke procedure.
De welstandscommissie heeft aangegeven in hoofdlijnen akkoord te kunnen gaan met het plan. De welstandscommissie heeft wel nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de inrichting van het groen rondom het gebouw. Voorts zal een nadere detaillering, materiaal- en kleurkeuze nog aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Het voorliggende plan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna wordt een stedenbouwkundige onderbouwing worden gegeven van het plan.

3.1 Bestaande situatie

Het bouwplan wordt gerealiseerd in het bestaande stedelijke gebied van Ridderkerk. De locatie ligt op de hoek van de Willemstraat en de Kievitsweg.

Aan alle zijden wordt het huidige KPN-kantoor omringd door de aanwezigheid van grondgebonden woningen. Deze omliggende woningen hebben een maximale bouwhoogte van rond de 9 à 10 meter.

Ten noordoosten van het bestaande gebouw ligt op de locatie een parkeerterrein. In de volgende paragraaf zal worden ingegaan op de parkeerbehoefte van het nieuwe plan en of op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

De locatie heeft twee eigen ontsluitingen aan de zijde van de Willemstraat en aan de zijde van de Kievitsweg.

Fig. 3.1 Gevelbeeld bestaande situatie vanaf Kievitsweg

Fig. 3.2 Gevelbeeld bestaande situatie vanaf de Willemstraat

3.2 Nieuwbouw

Het bouwplan bestaat uit de realisatie van 12 appartementen, waarvan enkel appartement 4 en 5 bestaan uit 1 bouwlaag. De overige appartementen hebben twee bouwlagen.

Met de transformatie van kantoor naar wonen vindt er ook een wijziging van de gevels plaats. Er worden extra gevelopeningen gecreëerd, in dezelfde stijl als de huidige gevelopeningen (modernistisch pand met verticale gevelindeling). Op die manier wordt rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van het pand.

Hieronder de geveltekeningen van de bestaande situatie (fig. 3.3) en daaronder de geveltekeningen met de nieuwe situatie (fig. 3.4).

De massa van het gebouw wijzigt niet. Wel worden aan de voorgevels van het pand een aantal balkons aangebracht.

Fig. 3.3 Gevels bestaande situatie

Fig. 3.4 Gevels nieuwe situatie

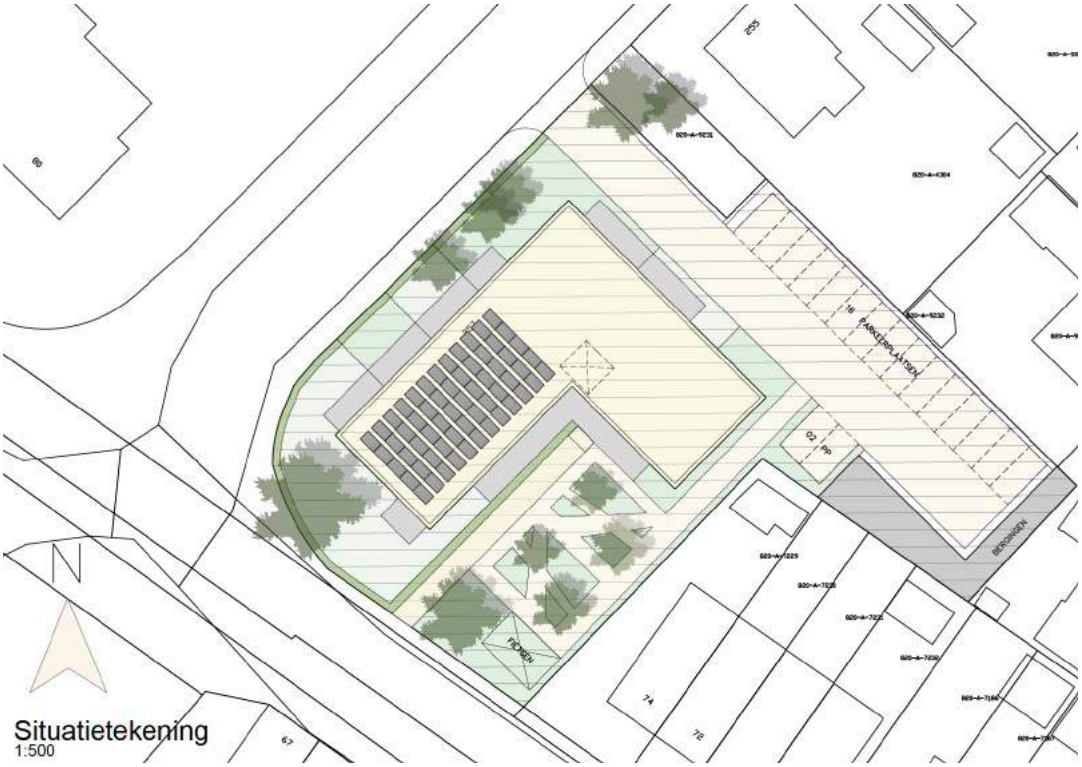

Fig. 3.5 Plattegrond en indeling van het perceel nieuwe situatie

De betreffende functie van wonen, alsmede de opzet van het bouwplan en de toegestane bouwvolumes, worden als passend beschouwd op het perceel en binnen de stedenbouwkundige context.
Het plan biedt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Door de opwaardering van het pand, waarbij rekening wordt gehouden met duurzaamheid, en de herinrichting van het perceel (met groen), vindt er immers een verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Kortom: de beoogde ontwikkeling resulteert in een kwalitatief-ruimtelijk aanvaardbaar plan voor dit gedeelte van Ridderkerk.

Fig. 3.6 Gevel nieuwe situatie zijde Willemstraat

Fig. 3.7 Gevel nieuwe situatie zijde Kievitsweg

Fig. 3.8 Gevel nieuwe situatie achtergevel

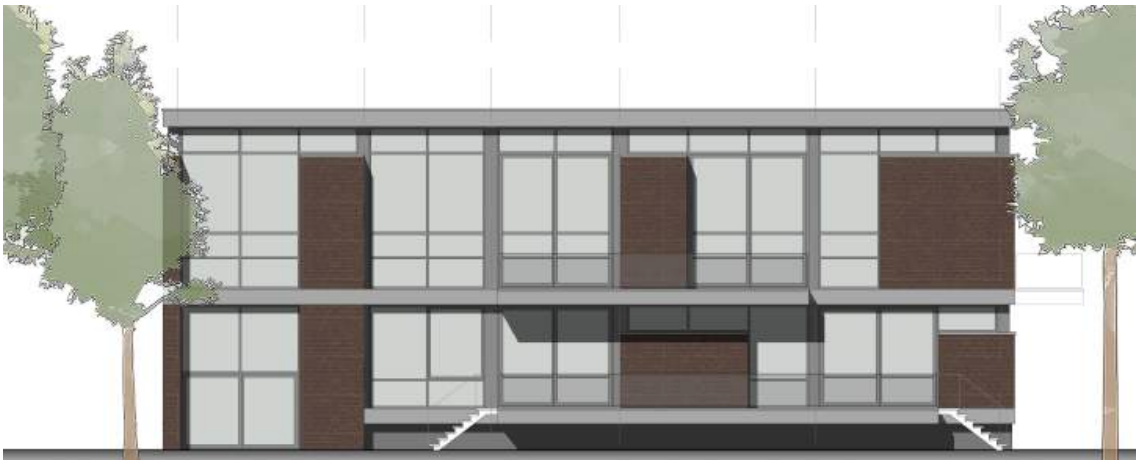

Fig. 3.9 Gevel nieuwe situatie Pleinzijde

Fig. 3.10 3D impressie nieuwe situatie (vanaf Kievitsweg)

Fig. 3.11 3D impressie nieuwe situatie (vanaf Willemstraat)

Belangen omwonenden

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. De afstand van het bestaande gebouw waarin de nieuwe appartementen worden gerealiseerd ten opzichte van de gevels van de meest nabijgelegen woningen bedraagt circa 10 meter.
Het betreft hier echter een verstedelijkte omgeving. Daaraan is inherent dat de privacy in zekere mate kan worden beperkt doordat sprake kan zijn van naastwonende en achterwonende buren. Omwonenden dienen in deze situatie te dulden dat een zekere inbreuk op hun privacy kan worden gemaakt. Bovendien wordt in een stedelijke omgeving een afstand van 10 meter in het algemeen als een aanvaardbare afstand beschouwd tussen de diverse woonfuncties onderling.

Gelet op het voorgaande vormt de nieuwe functie van wonen in plaats van kantoor geen belemmering voor het goede woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen.

Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burenrecht worden gerespecteerd.

Overigens zijn en worden omwonenden ook geïnformeerd over de plannen en heeft er een informatieavond plaatsgevonden (zie paragraaf 7.2).
Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Parkeren

Om inzicht te bieden in de gewenste parkeersituatie van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, is gebruik gemaakt van de CROW-Publicatie 317 *'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.*

Op grond van het CBS valt de gemeente Ridderkerk onder de verstedelijkingsgraad 'sterk stedelijk'. Het plangebied bevindt zich in de 'rest bebouwde kom' van Ridderkerk. Uitgangspunt is het gemiddelde parkeerkencijfer behorende bij de 'rest bebouwde kom'. In principe kan hier niet van afgeweken worden, tenzij hier dwingende beargumenteerde redenen voor zijn en dit bijvoorbeeld besloten wordt door het bevoegd college.

Voor de appartementen wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning.

Ten aanzien van de realisatie van de 12 appartementen worden er op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd. In het definitieve schetsontwerp is in 18 parkeerplaatsen voorzien (zie figuur 4.1). Hiermee wordt voldaan aan de gestelde CROW-parkeernormen.

De fietsen kunnen worden geparkeerd op het achterterrein. Iedere bewoner van het appartement krijgt immers de beschikking over een berging.

Bezoekers met de fiets kunnen aan de voorzijde, ter hoogte van de Kievitsweg, parkeren (zie figuur 4.1, rode pijl).

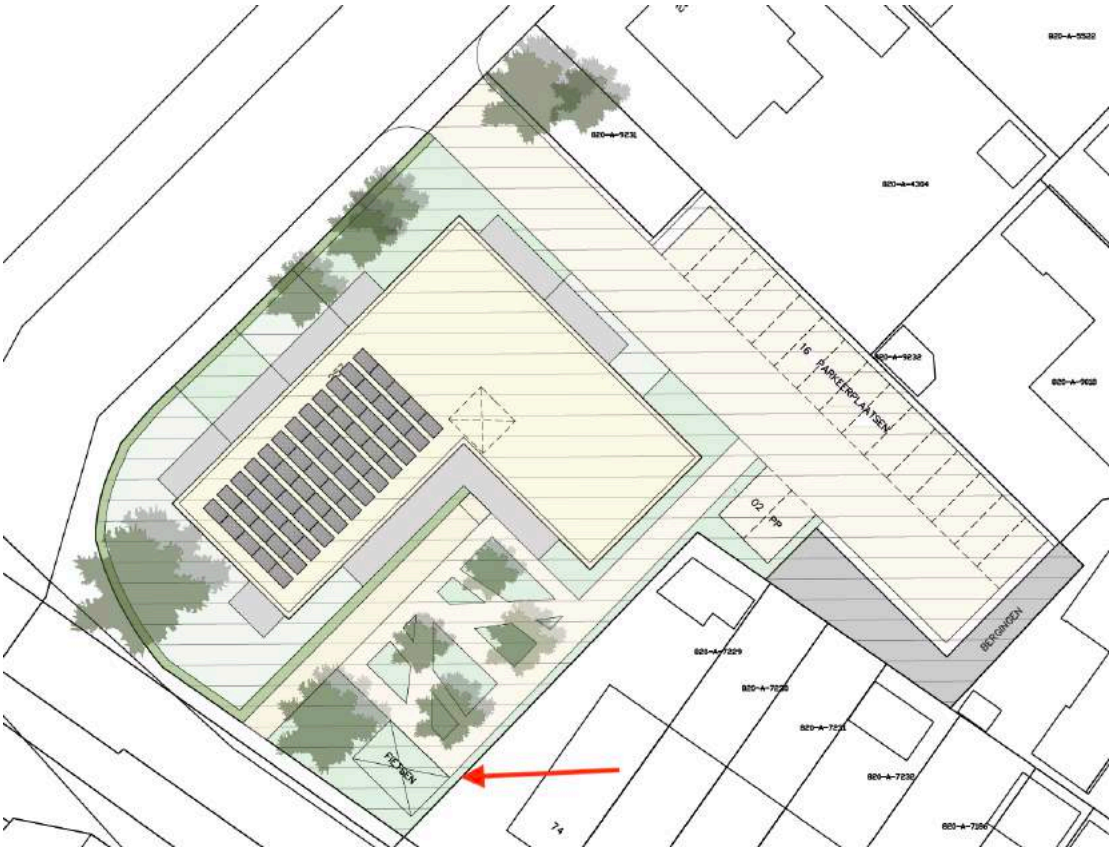

Fig. 4.1 Locatie auto- en fietsparkeren

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de parkeerplaatsen van de woningen vindt plaats via de voorzijde van het pand, via de Willemstraat. Voorts is er een ontsluiting aan de Kievitsweg voor langzaam verkeer (fietsen / lopen).

De verkeersgeneratie is berekend op basis van de CROW 317, *sterk stedelijke rest bebouwde kom en het gemiddelde cijfer.*

Kantoor zonder baliefunctie	5.9 m.v.t. per 100 m2 BVO	23.3 m.v.t. per etmaal.
Etage koop goedkoop	4.9 m.v.t. per etmaal x 12 app.	58.8 m.v.t. per etmaal

Er is met dit plan weliswaar een toename van verkeersbewegingen, echter deze kan als acceptabel worden beschouwd, indien enkel gebruik wordt gemaakt van de ontsluiting aan de Willemstraat. De kruising Willemstraat-Kievitsweg-Sportlaan is, vooral in de spits, druk. Dit kan erin resulteren dat bewoners even moeten wachten voordat zij de Willemstraat op kunnen rijden. Dit is echter uit het oogpunt van verkeer niet onaanvaardbaar.

Kortom: De goede bereikbaarheid van de appartementen kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Willemstraat relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Water

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dan wel in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project en wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

Onder de 'watertoets' wordt verstaan een procedure, waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Planspecifiek

In dit geval is sprake van de transformatie van een bestaand kantoorgebouw naar woningen. De bouwmassa van het gebouw wijzigt niet. Dat betekent dat er in wezen geen watergerelateerde aspecten aanwezig zijn bij deze functiewijziging. Voorts blijkt uit onderstaande tabel dat er sprake is van een toename van onverhard terrein. Er zal sprake zijn van vermindering van verharding, omdat een deel van het perceel dat is gelegen aan de Kievitsweg wordt gewijzigd naar groenperkjes (ter hoogte van de fietsparkeerplaats, zie figuur 4.1). Dat komt de kwaliteit van het groen ten goede.

Het bebouwd oppervlak neemt toe met 66,4 m2 (594,1 m2 nieuw minus 527,7 m2 oud).
De verharding oppervlak neemt af met 386,7 m2 (1.005,9 oud m2 minus 619,2 nieuw).

Dat betekent dat er in totaal een afname van verharding is (bebouwing en erf) van: 320,7 m2
Er is dus geen wateropgave.

	OUD	**NIEUW**
Verhard	1.005,9	619,2
Onverhard	465,8	786,1
Gebouw	527,7	594,1
TOTAAL	1.999,4	1.999,4

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een rioleringsstelsel. De nieuwe woningen dient aangesloten te worden op het bestaande riool (woningen worden voorzien van gescheiden aansluiting). Het hemelwater zal ook worden aangesloten op het aanwezige riool.

Conclusie
De wijziging van de functie van het gebouw aan de Willemstraat 257 naar wonen heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking op het realiseren van 12 woningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.
Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie
Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, dan ook geen belemmeringen.

5.3 Natuur

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:
- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strenge' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Planspecifiek
In dit geval vinden er geen sloopwerkzaamheden plaats. Er is enkel sprake van wat aanpassingen aan de gevel. Om die reden is het niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van aantasting van beschermde soorten of natuurwaarden, of verblijfplaatsen van beschermde dieren.

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies wel een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo onderzoek stikstofdepositie Willemstraat 257 te Ridderkerk*, d.d. 4 december 2022, bijlage I). Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

Conclusie
Uit het voorgaande blijkt dat deze ontwikkeling niet leidt tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijk stoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636;
- Besluit externe veiligheid transportroutes

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.
Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10-6). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.
Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;
- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

Tevens dient dit plan te voldoen aan de Visie Externe Veiligheid Gemeente Ridderkerk, uit november 2011.

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Inrichtingen

Uit de Visie Externe veiligheid blijkt dat het groepsrisico van inrichtingen binnen Ridderkerk onder de oriënterende waarde blijft. Hier zijn geen knelpunten aanwezig. In de nabijheid van het plangebied zijn de onderstaande inrichtingen toegelicht.

1. Esso Vissers

Het tankstation Esso Vissers is gelegen aan de Rotterdamseweg 15. Het betreft een LPG-reservoir van meer dan 1.000 m3 met PR 10-6 contouren rond het vulpunt, het reservoir en de LPG afleverinstallatie van respectievelijk 35, 25 en 15 meter. Het invloedsgebied waarbinnen een verantwoording gegeven dient te worden van het groepsrisico bedraagd 150 meter. Het plangebied bevindt zich op 560 meter van de inrichting. Er zijn geen knelpunten aanwezig.

2. Sporthal en Zwembad De Fakkel

De Fakkel omvat de exploitatie van een zwembad en sporthal aan de Sportlaan 8 te Ridderkerk. De inrichting valt onder de categorie 'RRGS-bedrijven'. Dit type bedrijven kent geen relevant veiligheidsrisico.

3. Pakor BV
Pakor BV is een bedrijf gespecialiseerd in vervaardiging van kunststof in primaire vorm. Het bedrijf is gelegen aan de Touwslagerstraat 13 te Ridderkerk, op circa 1 kilometer ten oosten van het plangebied. Het bedrijf heeft voor het maken van kunststof een aantal opslagen van gevaarlijke stoffen (PGS 15). Het bedrijf heeft een PR-10-6 contour van maximaal 80 meter. Voor deze inrichting is een bevolkingsdichtheid in het invloedsgebied toegestaan van 1000 personen per hectare. Volgens de CBS buurtkaart 2018 hebben de wijken tussen het plangebied en de inrichting een bevolkingsdichtheid die hier ver onder ligt. De functiewijziging naar appartementen zal dus, mede door de grote afstand, geen belemmering vormen.

Transport over weg, spoor en water
De rijkswegen A15, A16 de omleidingsroute Noordtunnel A15 (N915) zijn opgenomen als transportroute van gevaarlijke stoffen in het basisnetweg. Het plangebied bevindt zich op 1,7 km afstand van deze route, waardoor de ontwikkellocatie buiten het verantwoordingsgebied van het groepsrisico en het invloedsgebied van de maatgevende stof GF3 (LPG) gelegen is. Over de Rotterdamse weg vindt ook transport van LPG plaats. De nieuwbouw die in het plangebied ontwikkeld gaat worden bevindt zich buiten het verantwoordingsgebied van het groepsrisico, maar wel binnen het invloedsgebied van GF3. Daarom moet een beschrijving van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid gegeven worden.

Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting.
Het maatgevende scenario voor een autoweg is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. De woningen die in het plangebied ontwikkeld gaan worden zijn niet specifiek bedoeld voor personen met een beperkte zelfredzaamheid.
De Rotterdamseweg bevindt zich ten zuiden van het plangebied. De ingang van het appartementengebouw dat met deze ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt bevindt zich aan de westzijde. Bij een incident kan gevlucht worden via deze uitgang, aan de noordkant om het gebouw heen, richting de Stadhouderslaan die zich ten oosten van het plangebied bevindt. Via deze weg kan verder richting het noorden gevlucht worden.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen
In het convenant LPG-autogas is afgesproken hoe de sector de bevoorrading van LPG-tankstations veiliger maakt. De sector heeft voor 1 januari 2010 maatregelen getroffen die de externe veiligheidsrisico's verminderen. Het aanbrengen van hittewerende coating op LPG-tankauto's is één van de maatregelen die zijn genomen. Als de coating bij een ongeluk in tact blijft, geeft dit de brandweer meer tijd en meer mogelijkheden om een BLEVE te voorkomen.
Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het

voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is hierbij een belangrijk aandachtspunt.
Bij de uiteindelijke planvorming / vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

Transport via buisleidingen
Ten oosten van het plangebied is op circa 300 meter de aardgastransportleiding A-518 gelegen. Op basis van de druk en diameter heeft de leiding een invloedsgebied van 380 meter. Het plangebied is hierbinnen gelegen.
De Structuurvisie Buisleidingen bevat een lange termijnvisie op het buisleidingtransport van gevaarlijke stoffen (gas, olie, chemicaliën en CO2), waarin het Rijk aangeeft waar in de toekomst nog buisleidingen aangelegd kunnen worden. Het ministerie van Infrastructuur & Milieu (I&M) heeft een visiekaart ontwikkeld met de hoofdverbindingen die van nationaal belang zijn. Aardgastransportleiding A-518 is in deze visiekaart opgenomen (fig. 5.1).

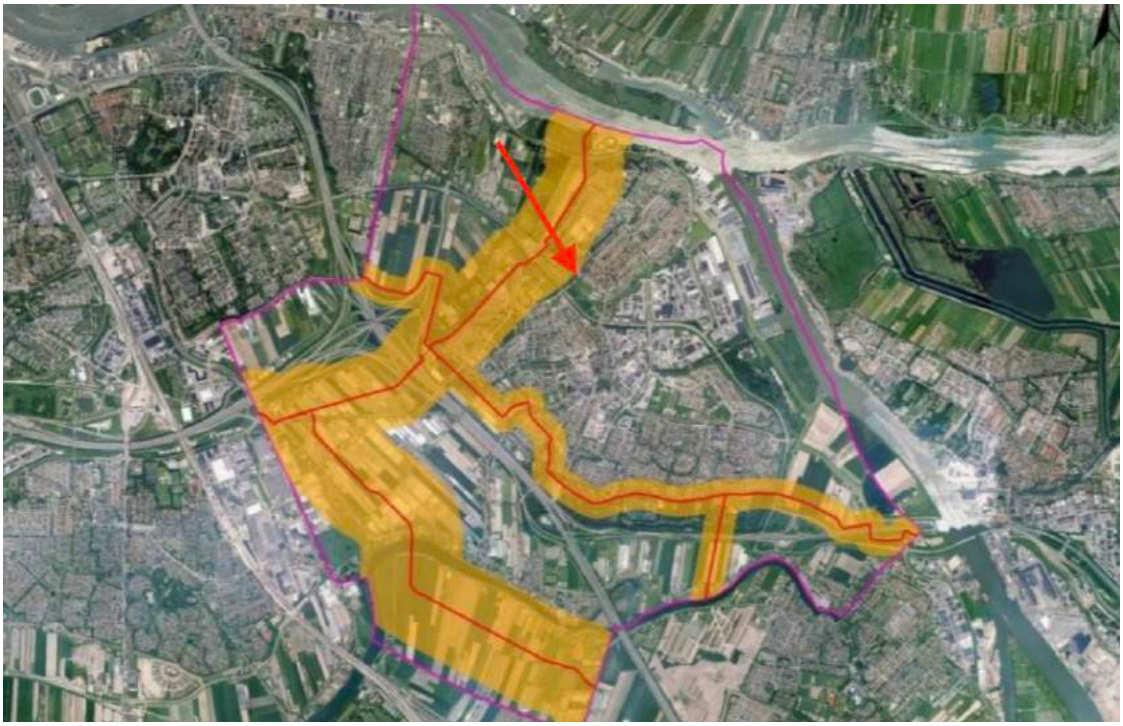

Fig. 5.1 Toetsafstanden buisleidingen Ridderkerk (plangebied zie rode pijl)

Aangezien voorliggend plan binnen het invloedsgebied is gelegen, dient formeel gezien een verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven.
Het plangebied ligt echter relatief ver van de buisleiding af en bevindt zich ruim buiten de 100% letaliteitszone (160 meter). Ook betreft het een kleinschalige ontwikkeling, waardoor er niet veel extra aanwezigen in het gebied worden toegevoegd. Uit de Visie Externe Veiligheid van de gemeente Ridderkerk blijkt tevens dat het groepsrisico van alle buisleidingen in de gemeente ruim onder de oriënterende waarde ligt, en dat er geen knelpunten zijn voorzien.
Gezien voorgaande wordt nader onderzoek niet nodig geacht.

<u>Conclusie</u>
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5.5 Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofdindeling van geluidgevoelige gebouwen:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de zone van het bedrijventerrein Pernis, Botlek en Kapelpolder, is tevens onderzoek nodig naar industrielawaai.

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai appartementen aan de Willemstraat 257 te Ridderkerk,* d.d. 6 oktober 2022, zie bijlage II).

De appartementen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidzone van de Rotterdamseweg, Sportlaan en Kievitsweg en de invloedsfeer van enkele 30 km/h wegen, waarvan de Kievitswegs (deels 30 km/h) maatgevend is.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Rotterdamseweg en Kievitsweg ten hoogste respectievelijk 46 en 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai in binnenstedelijk gebied;
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Sportlaan ten hoogste 49 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar niet hoger is dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai in binnenstedelijk gebied;
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen (waarvan de Kievitsweg (deels 30 km/h) maatgevend is) ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder maar wel inzichtelijk gemaakt in het kader van een goed woon- en leefklimaat;

- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 54 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 59 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. De plandrempel van 63 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh uit het gemeentelijk geluidbeleid van Ridderkerk wordt niet overschreden;

- Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde zijn onderzocht maar niet doelmatig en ondervinden bezwaren van stedebouwkundige en financiële aard;
- Alle appartementen beschikken over een geluidluwe gevel behoudens de appartementen met bouwnummer 07, 08 en 09. Omdat het hier een transformatie

project betreft is voor deze appartementen een geluidluwe gevel redelijkerwijs niet mogelijk;
- Voor alle appartementen is een geluidluwe buitenruimte op de begane grond aanwezig in de binnentuin ten zuidoosten van de appartementen, welke deels wordt omgeven door een gesloten geluidscherm met een hoogte van 1,8 m boven maaiveld, zodat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid.

Geluidwering
Voor appartementen die een geluidbelasting van meer dan 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh ondervinden dient in het kader van een goed woon- en leefklimaat een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen. De benodigde karakteristieke geluidwering bedraagt ten hoogste (59 – 33 =) 26 dB conform het Bouwbesluit 2012.

Hogere-waarde-besluit
Gelet op het voorgaande is er dus een besluit hogere waarden noodzakelijk voor in ieder geval 1 woning (49 dB Sportlaan). Er liggen geen bedrijven in de buurt en ook het plan zelf leidt niet tot verslechtering voor de al bestaande woningen.

<u>Conclusie</u>
Mits er een besluit tot het verlenen van een hogere grenswaarde wordt genomen, kan het plan voldoen aan de Wet geluidhinder. Tevens zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen (i.v.m. 30-km-zone).

5.6 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.
Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Planspecifiek
In dit geval is slechts sprake van een wijziging van de functie, van kantoor naar woningen. Er vinden geen werkzaamheden plaats in de bodem. Dat betekent dat een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem niet nodig is.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies

en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.
De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

Planspecifiek
Met dit plan wordt geen milieubelastende functie toegevoegd. Tevens bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende functies die een belemmering vormen voor de wijziging van de functie van het gebouw naar wonen.

Conclusie
Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De transformatie van het kantoorgebouw aan de Willemstraat 257 te Ridderkerk kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Dit plan van 12 woningen wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- *Kenmerken project / activiteit*: de omvang van het project betreft het realiseren van een woningbouwproject, bestaande uit 12 woningen. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Tevens is deze herontwikkeling voorzien op een locatie waar al bebouwing aanwezig is (geweest). Het betreft hier reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse woningen aanwezig zijn. De realisatie van het plan heeft met betrekking tot verkeer slechts een minimaal effect. De omliggende wegen worden namelijk al gebruikt voor de omliggende functies, alsook voor de eerder in het projectgebied aanwezige functie. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.

- *Plaats van het project / activiteit*: het projectgebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Ridderkerk. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).

- *Samenhang met andere activiteiten*: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het projectgebied. Binnen het projectgebied wordt de realisatie van een woningbouwproject mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.

- *Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen*: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke - of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen.

Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

In het kader van een cultuurhistorisch onderzoek (Cultuurhistorische waardenkaart woongebieden Ridderkerk, d.d. 13 juni 2017) naar het centrum van Ridderkerk zijn 10 panden aangewezen als zeer waardevolle objecten. Het pand aan de Willemstraat 257 wordt als een gebouw met zeer hoge waarde benoemd.
Naar aanleiding van het onderzoek naar de woongebieden van Ridderkerk en de kern Slikkerveer zijn nog eens 18 objecten als zeer waardevol gewaardeerd. Dat laatste betreft ook een draadplastiek van roestvrijstaal dat zich voor de entree van het KPN-kantoor bevindt. Dit object is in 1961 gemaakt door schilder en beeldhouwer Kees Timmer (Zaandam 1903 – Rotterdam 1978). Het bestaat uit een hoge driehoekige staander, waar stalen buizen op gelast zijn die met korte intervallen zijn bevestigd aan de andere kant, zo een beweeglijk geheel van slingerende vormen opleverend. Het lijkt een verbeelding van telefoonverkeer. Het staat in een niet bijgehouden groenstrook, waar het zeer overwoekerd is.

In de redengevende beschrijving wordt aangegeven dat door de huidige begroeiing het object niet meer tot zijn recht komt. Wanneer het gebouw niet meer gebruikt wordt als KPN-gebouw, kan dit object ook een functie hebben als herinnering aan de vooruitgang en moderniteit van de jaren zestig toen telefonie breder werd toegepast in de maatschappij. Als herinnering aan een tijdperk kan het ook functioneren op een andere locatie met architectuur uit die tijd, mits goed gesitueerd.

In het kader van onderhavige ontwikkeling zal het betreffende object worden ontdaan van de begroeiing en, als het ware, in ere worden hersteld.

6.2 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen. Hierover het volgende.

Het bouwplan ziet op de wijziging van de functie van een bestaand gebouw. Dat betekent dat de grond niet geroerd wordt. Eventueel aanwezige archeologische waarden worden dan ook niet aangetast.

Conclusie
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde functiewijziging.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht, respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt, dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:
1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en;
2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling aan de Willemstraat 257 is een initiatief van een ontwikkelaar. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Op 16 november 2022 heeft er een informatieavond plaatsgevonden, waarbij de omwonenden de gelegenheid kregen om kennis te maken het de plannen. Er werd positief op de plannen gereageerd, met name vanwege het feit dat huidige pand blijft bestaan. Eveneens omdat de tuinmuur, die rondom het perceel loopt, intact blijft.

Voorts zal de ontwerp-omgevingsvergunning conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze op het plan of onderdelen daarvan inbrengen.

OVERZICHT BIJLAGEN:

I. *Memo onderzoek stikstofdepositie Willemstraat 257 te Ridderkerk, Langelaar Milieuadvies, d.d. 4 december 2022*
II. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai appartementen aan de Willemstraat 257 te Ridderkerk, Voortman Ingenieurs, d.d. 6 oktober 2022*