

Nota reactie op concept Visie op bouwhoogte

Op 17 september 2024 stelde het college van burgemeester en wethouders een concept van de Visie op bouwhoogte vast. Deze visie heeft vervolgens tot en met 24 oktober 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon een reactie indienen. In totaal zijn drie reacties ingediend.

Daarnaast is op 30 september een inloopavond georganiseerd, om vragen van geïnteresseerden te kunnen beantwoorden. Van die avond is een apart participatieverslag gemaakt. In onderstaande tabel zijn de binnen gekomen reacties verzameld en beantwoord.

Indiener		Datum	Reacties	Antwoord
1		9-10-2024	a. Inspreker is een initiatiefnemer voor de ontwikkeling van locatie de Boomgaard in de wijk Rijsoord. Op 7 november 2023 hebben zij aan de commissie een stedenbouwkundige visie gepresenteerd voor de Boomgaard. In april van 2024 zijn deze stukken nogmaals met de raadsleden gedeeld. De stukken gelden daarbij ook als input in het kader van de informatieavond voor de agrarische gronden (red. Visie buitengebied). Voor omwonenden is in juli 2024 een drukbezochte informatieavond georganiseerd over deze plannen. Mede naar aanleiding daarvan werkt de initiatiefnemer op dit moment enkele varianten van deze plannen uit, die ze op een later moment graag nogmaals aan de commissieleden voorleggen. b. Inspreker begrijpt de insteek voor laagbouw voor onder andere de wijk Rijsoord. Daar zullen zij in de planvorming ook rekening mee houden. Tegelijkertijd moet een woonwijk naast de genoemde natuurinclusiviteit ook voldoen aan alle eisen van gewenste segmentering, milieucontouren en ontsluiting én economisch uitvoerbaar zijn. Bij de ontwikkeling van de Boomgaard is variatie met Middenbouw dan ook nodig, met name in de zone grenzend aan het bedrijventerrein. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit gewenst. Enige clustering van woningen zal de ruimtelijke opzet en groene inrichting zeker ten goede komen. Inspreker verzoekt bij het vaststellen van de visiedocumenten (red. Visie op bouwhoogte en	a. De reactie is ter kennisgeving aangenomen. a. We handhaven de hoogte zoals opgenomen in de concept Visie op bouwhoogte. Rijsoord is een dorpse kern met vele dijklinten. Die linten hebben veelal cultuurhistorische waarden, die zijn vastgelegd in de Cultuurhistorische Waardenkaart Buitengebied Ridderkerk. Zowel de Rijksstraatweg als de Noldijk en de Gebroken Meeldijk kennen een hoge cultuurhistorische waarde. Dat geldt ook voor andere dijken in het buitengebied. Die waarden van de dijken (cultuurhistorische structuren) willen we blijven behouden en beschermen, want de onderlinge samenhang wordt verkregen door het dorpse en landelijke karakter van de dijklinten. Dat karakter behouden we alleen als we midden- of hoogbouw uitsluiten. Laagbouw sluit daar beter op aan. Overigens doet de Visie op bouwhoogte geen uitspraken over of er überhaupt in de Boomgaard mag worden gebouwd. De Visie buitengebied en uiteindelijk de omgevingsvisie (vaststelling in september 2025) doen daar uitspraken over.

Indiener		Datum	Reacties	Antwoord
			Visie buitengebied) deze ruimte en flexibiliteit in te passen.	
2		23-10-2024	a. Inspreker is een initiatiefnemer die aan de Ringdijk 396 (rivieroevers) een goed woon-, werk- en leefmilieu wil creëren. Het plan dat is mee gestuurd voorziet in 280 appartementen (zowel koop als huur). De beoogde appartementen willen ze realiseren in twee woontorens van respectievelijk circa 15 en 19 bouwlagen, met plintfuncties te zien als 'landmarks' in dit deel van Ridderkerk. Landmarks, met zowel een goed uitzicht over de groene omgeving voor de toekomstige bewoners als even bezienswaardig vanuit deze omgeving. Volledigheidshalve zal in de plint van de woontorens, naast appartementen, tevens ruimte worden geboden aan voorzieningen als Horeca en Open Office. Tot slot zal het parkeervraagstuk volledig op eigen terrein, grotendeels inpandig, worden ingevuld. b. Inspreker is zich bewust dat het plan niet in lijn is met de regels van het bestemmingsplan c.q. (tijdelijk) omgevingsplan voor deze locatie aan de Noord en dat ze een beroep zullen moeten doen op de bevoegdheid van uw gemeentebestuur om het plan tot realisatie te brengen. Hierbij zal het plan onder meer worden getoetst aan de inpasbaarheid ervan in het actuele, reeds vastgestelde beleid van uw gemeente. Daarnaast is het niet onwaarschijnlijk – en misschien ook wel gewenst – dat het plan alvast wordt getoetst aan beleid-in-wording, oftewel de gemeentelijke Hoogbouwvisie en (later) de nieuwe Omgevingsvisie. Met het oog op het voorliggende proces van plan- en besluitvorming, voor zowel het plan aan de Ringdijk 396 als de Hoogbouwvisie (red. Visie op bouwhoogte) en (later) de nieuwe Omgevingsvisie, is inspreker van mening dat beide trajecten hetzelfde beeld hanteren als het gaat om het geven van een toekomstgerichte invulling aan (dit deel van) Ridderkerk. De reactie van inspreker op het concept Hoogbouwvisie is dan ook	a. In de concept Visie op bouwhoogte is de locatie van de initiatiefnemer aangewezen als een locatie waar een landmark kan komen. Daar wijzigen we niets aan. Dat betekent niet dat er ook daadwerkelijk een landmark mag komen, want uiteindelijk gaan we aan de leidraad toetsen, waaruit blijkt of de gewenste ontwikkeling überhaupt haalbaar is. Het opstellen van een bouwhoogte-effect rapportage door de initiatiefnemer is een van de vereisten. Met de initiatiefnemer lopen inmiddels gesprekken over het gewenste initiatief, aangezien sprake is van een principeverzoek. b. Zie het antwoord onder a. c. Voor de omgevingsvisie loopt een apart traject. Insteek van de omgevingsvisie is om al vastgesteld beleid te continueren. Dat betekent voor deze locatie dat de Visie rivieroevers nog steeds geldend is. Wel moeten we per locatie bekijken wat realistisch en haalbaar is. Niet alleen als het gaat om woningaantallen, maar ook als het gaat om andere aspecten, zoals bijvoorbeeld water- en bodemsturend bouwen, maar ook aspecten met betrekking tot mobiliteit (verkeersafwikkeling en parkeren). d. Zie het antwoord onder a.

Indiener		Datum	Reacties	Antwoord
			gekoppeld aan het verzoek om het plan als concrete potentiële 'bouwsteen' mee te nemen in het verdere proces tot vaststelling van deze visie. c. Aanvullend is inspreker van mening dat de 'bouwsteen' ook een bijdrage kan vormen voor de (later) nog vast te stellen Omgevingsvisie. Graag willen inspreker het verzoek dan ook verder laten reiken dan alleen de Hoogbouwvisie. d. Ter onderbouwing van onze visie dat ons plan een concrete bijdrage kan vormen in de voorliggende trajecten van de besluitvorming, is een analyse gemaakt van de hoofdpunten uit zowel de reeds vastgestelde als de nog vast te stellen beleidsvisies van de gemeente, waaronder (uiteraard) de concept Hoogbouwvisie. Deze analyse is toegevoegd aan de reactie. Op grond van die analyse ziet inspreker binnen de beleidsvisies een solide basis voor de herontwikkeling van de locatie Ringdijk 396 middels voorgenomen hoogbouw.	
3		24-10-2024	a. Als bewoners van de Rijksstraatweg, grenzend aan de Boomgaard is inspreker vooral benieuwd naar de gebiedsontwikkeling in Rijsoord. b. Inspreker is erg blij te lezen dat het dorpse karakter van Rijsoord in stand gehouden wordt en laagbouw de voorkeur heeft. Uiteraard maakt inspreker zich wel zorgen over de ontwikkeling van de Boomgaard waarbij een voorstel is gedaan voor het bouwen van 450 woningen. Dit hoge aantal woningen grenst meer aan een stedelijke gebiedsontwikkeling dan aan een dorps karakter. Dit zorgt voor meer leef- en verkeersgeluid vanuit de Boomgaard en meer drukte op de Noldijk en Rijksstraatweg naast het huidige vrachtverkeer en de vele verschillende verkeersdeelnemers. Kortom, inspreker maakt de zorgen kenbaar rondom de ontwikkeling van de Boomgaard en wil dat deze zorgen graag serieus genomen worden in de beslissing van de uiteindelijke visies.	a. De reactie is ter kennisgeving aangenomen. b. Laagbouw in het buitengebied blijft gehandhaafd. Overigens doet de Visie op bouwhoogte geen uitspraken over of er überhaupt in de Boomgaard mag worden gebouwd. De Visie buitengebied en uiteindelijk de omgevingsvisie (vaststelling in september 2025) doen daar uitspraken over.