



Raadsvoorstel

Onderwerp: Visie op bouwhoogte	College van burgemeester en wethouders 8 april 2025	Zaaknummer 2025-024790
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	Commissie Samen wonen 8 mei 2025	Openbaar
Opsteller: Annemieke Punter	Gemeenteraad 15 mei 2025	

Geadviseerd besluit

1. De Visie op bouwhoogte Ridderkerk vast te stellen.
 2. Het college opdracht te geven de Visie op bouwhoogte door te vertalen in de nieuwe omgevingsvisie.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

We willen Ridderkerk duurzamer, gezonder, bereikbaarder en aantrekkelijker maken. Doel is om de benodigde groei van woningen, arbeidsplaatsen en andere voorzieningen te faciliteren en de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van Ridderkerk op de lange termijn te waarborgen.

Gezien het woningtekort is de bouw van nieuwe woningen belangrijk. Ridderkerk heeft tot 2030 een woningbouwopgave van ongeveer 2.000 woningen, bovenop de huidige 20.000 woningen in Ridderkerk. Dit is afgesproken in het geactualiseerd regioakkoord van 2022. Een goede ruimtelijke inpassing en een bijdrage aan de leefbaarheid in de wijk zijn daarbij belangrijke voorwaarden.

Binnen de gemeente is slechts beperkt ruimte beschikbaar. Het grootste deel van de woningen moet binnen de bestaande wijken een plek krijgen door inbreiding en transformatie. Daar bovenop zijn er meer ruimteclaims. Zo vragen de energietransitie, een klimaatbestendige omgeving, groen en mobiliteit ook ruimte. Hoger bouwen kan helpen om strategisch met de beperkt beschikbare ruimte om te gaan en zo aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen. Waar hoger bouwen stedenbouwkundig mogelijk is, is afhankelijk van de precieze hoogte, de verschijningsvorm en de mogelijkheden van de plek. Om dat inzichtelijk te maken en te kunnen beoordelen is deze Visie op bouwhoogte Ridderkerk opgesteld. Hiermee wordt invulling gegeven aan actiepunten 221 uit het collegeprogramma.

Beoogd effect

Na doorvertaling in de omgevingsvisie zorgt de Visie op bouwhoogte voor duidelijkheid richting initiatiefnemers en omwonenden van woningbouwprojecten en vormt het tegelijkertijd het toetsingskader waarmee wordt beoordeeld of het woningbouwplan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van Ridderkerk en in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning.

Relatie met beleidskaders

- Omgevingsvisie Ridderkerk 2035.
- Cultuurhistorische waardenkaarten Centrum Ridderkerk, Woongebieden en Buitengebied.
- Welstandsnota Ridderkerk.
- Mobiliteitsplan Ridderkerk.
- Groenvisie Ridderkerk.
- Strategie Klimaatadaptatie.
- Nota Parkeernormen.
- Woonvisie Ridderkerk.

Argumenten

*1.1. Hiermee wordt duidelijk **wat** we in Ridderkerk onder 'hogere bebouwing' verstaan.*

In de visie geven we een Ridderkerkse definitie van 'hogere bebouwing' waarbij we vier hoogteniveaus onderscheiden: laagbouw (tot en met 3 lagen), middenbouw (4 tot en met 6 lagen), hoogbouw (7 tot en met 10 lagen), landmarks (vanaf 11 lagen).

*1.2. Hiermee geven we aan **waar** welke bouwhoogte stedenbouwkundig mogelijk is.*

Welke bouwhoogte waar mogelijk en logisch is, is afhankelijk van de locatie en de omgeving. Dit is zichtbaar gemaakt met contouren op de visiekaart.

Wij vinden het belangrijk dat bij de inpassing en de bouwhoogte van nieuwe woningen:

1. Het dorps karakter van Ridderkerk wordt beschermd.
2. De locaties voor hogere gebouwen aan de hoofdstructuur liggen, met:
 - goede (auto)bereikbaarheid.
 - nabijheid haltes hoogwaardig openbaar vervoer (HOV).
 - nabijheid winkels/voorzieningen.
 - nabijheid van groen.
3. Er niet gebouwd wordt in de groene kraag rondom Ridderkerk.
4. De woonkwaliteit en de sfeer en het karakter van bestaande buurten gerespecteerd worden.

1.3. In de visie geven we aan onder welke stedenbouwkundige voorwaarden (hoe) hogere gebouwen in Ridderkerk passend zijn.

Omdat ieder bouwplan en iedere plek anders is, gebruiken we bij de beoordeling van hogere woongebouwen de visie als concrete (maximale) richtlijn. Daarnaast is maatwerk nodig en zijn er meer aspecten die bepalend zijn voor een positieve beoordeling. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het onderzoek en de onderbouwing van de reële mogelijkheden van de plek, aan de hand van verschillende aspecten.

1.4. Tijdens de totstandkoming van de visie zijn inwoners, ondernemers, andere belanghebbenden en de commissies Samen wonen en Samen leven op verschillende momenten geconsulteerd.

Inwoners zijn in de periode van 27 juni 2024 tot en met 19 augustus 2024 breder geconsulteerd over het bouwen van nieuwe woningen in Ridderkerk. De resultaten daarvan zijn in het participatieverslag opgenomen.

Ook heeft er participatie plaatsgevonden op de volgende momenten:

- 23 april 2024: Commissie Samen wonen en Samen leven: Analyse en definitie hoogbouw Ridderkerk: Wat.
- 30 september 2024: Inloopbijeenkomst Analyse en definitie hoogbouw Ridderkerk en Visiekaart bouwhoogte (concept).
- 9 oktober 2024: Commissie Samen wonen en Samen leven: Visiekaart bouwhoogte (concept): Waar.
- 16 januari 2025: Commissie Samen wonen en Samen leven: Hoofdstuk Leidraad (concept): Hoe.
- 27 januari 2025 Inloopbijeenkomst over Leidraad (concept).

Er zijn ook reacties via de mail binnengekomen.

In het participatieverslag (bijlage 1 van de Visie op bouwhoogte) is aangegeven of en hoe de opmerkingen uit het participatietraject zijn verwerkt in de visie.

2.1. Hiermee borgen we de vertaling van de Visie op bouwhoogte in de omgevingsvisie die op dit moment wordt geactualiseerd.

Dat doen we omdat we in de Visie op bouwhoogte keuzes maken die van invloed zijn op de te actualiseren omgevingsvisie. De visie is dan ook input voor de omgevingsvisie net als alle andere visies (zoals de Woonvisie, Mobiliteitsplan, Groenvisie e.a.). In de omgevingsvisie wordt al dit beleid tegen elkaar afgewogen en worden strategische keuzes gemaakt. Ook vindt er door middel van de Omgevingseffectrapportage (OER) over de omgevingsvisie een toetsing plaats op de omgevingseffecten van de strategische keuzes.

Overleg gevoerd met

Inwoners, ondernemers, organisaties, Wooncompas, adviesbureau Witteveen+Bos (in verband met de Actualisatie Omgevingsvisie).

Kanttekeningen

1.1. De Visie op bouwhoogte is volgens de Omgevingswet feitelijk een programma.

De bevoegdheid voor het vaststellen van een programma ligt bij het college. Aangezien de Visie op bouwhoogte onderdeel gaat worden van de Omgevingsvisie, is er voor gekozen om deze visie ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen, zoals is gepresenteerd aan de gecombineerde commissie Samen leven en Samen wonen d.d. 16-01-2025. De visie is namelijk strategisch van aard en is daarmee direct van invloed op de omgevingsvisie. We kunnen deze niet los zien van de actualisatie van de omgevingsvisie.

Door deze visie niet als programma door het college te laten vaststellen, wijken we af van de formele procedure uit de Omgevingswet. Dit is ondervangen door de Visie op bouwhoogte in de omgevingsvisie te integreren – inclusief omgevingseffectrapportage (OER) – die binnenkort als ontwerp ter inzage wordt gelegd. Omdat deze visie in de Omgevingsvisie is opgenomen, staat ook deze open voor zienswijzen. Dat betekent dat een ieder nogmaals kan reageren op de doorvertaling van de Visie op bouwhoogte.

Door een OER uit te voeren op één integraal document (omgevingsvisie inclusief visies) zijn alle (milieu)belangen tegen elkaar afgewogen, daarbij ook rekening houdend met andere beleidsvelden. Daarmee is voldaan aan de MER-plicht zoals opgenomen in artikel 16.36 van de Omgevingswet. De milieueffecten die voortkomen uit de Visie op bouwhoogte zijn daarmee al afgewogen. Bijkomend voordeel hiervan is dat er niet meerdere keren een OER uitgevoerd hoeft te worden met navenante kosten (ca € 75.000 per keer).

In de tussenliggende periode tot aan besluitvorming over de omgevingsvisie (september 2025) worden initiatieven getoetst aan het nu geldende beleid (en dus nog niet aan de Visie op bouwhoogte).

1.2. De Visie op bouwhoogte komt niet in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) te staan

We vertalen de Visie op bouwhoogte door in de te actualiseren omgevingsvisie. Die omgevingsvisie komt wel in het DSO. Wel publiceren we de Visie op bouwhoogte in het gemeenteblad en maken deze beschikbaar op onze eigen gemeentelijke website, zodat een ieder deze in kan zien. We volgen daarmee de procedurevoorschriften van de omgevingsvisie voor de Visie op bouwhoogte. Dit doen we omdat we de Visie op bouwhoogte doorvertalen in de omgevingsvisie. We toetsen dan ook pas aan de Visie op bouwhoogte op het moment dat de omgevingsvisie is vastgesteld.

1.3. De in de visie aangegeven maximale bouwhoogte is maatgevend voor gebouwen binnen het desbetreffende bouwhoogteniveau: hoger mag niet, lager wel.

Alleen bij plannen voor de transformatie van de bedrijfsgebieden Centrum-Oost en P.C Hooftstraat en omgeving (waar het Trelleborgborgterrein onderdeel van is) is het college bereid om onder voorwaarden af te wijken van de visie. Dat zal dan gemotiveerd aan uw gemeenteraad worden voorgelegd als onderdeel van de bijbehorende ruimtelijke procedure.

1.4. Naast stedenbouwkundige aspecten speelt ook de beeldkwaliteit van de architectuur een grote rol bij een goede inpassing.

Aanvullende gebiedsgerichte voorschriften voor de beeldkwaliteit van gebouwen in bestaande wijken staan in de Welstandsnota. Deze nota is het toetsingskader van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstandscommissie). Voor grotere ontwikkelingen met meerdere gebouwen wordt eerst een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waaraan het ontwerp kan worden getoetst. Nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door uw gemeenteraad zal het ontwerp daaraan worden getoetst. De voorschriften uit het beeldkwaliteitsplan worden uiteindelijk in de Welstandsnota opgenomen.

1.5. Omdat ieder bouwplan en iedere plek anders is, gebruiken we bij de beoordeling van hogere woongebouwen de visie als concrete richtlijn.

Daarnaast is maatwerk nodig en zijn er meer aspecten die bepalend zijn voor een uiteindelijke positieve beoordeling. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de benodigde onderzoeken en de onderbouwing van de reële mogelijkheden van de plek.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming over de omgevingsvisie is de Visie op bouwhoogte één van de onderdelen waarop bouwprojecten beoordeeld worden. Uw raad besluit over de vaststelling van de Visie op bouwhoogte en de omgevingsvisie. De Visie op bouwhoogte wordt doorvertaald in de te actualiseren omgevingsvisie. De "wat", "waar" en "hoe" uit de Visie op bouwhoogte worden opgenomen in de omgevingsvisie. Op de kaart van de omgevingsvisie worden potentiële ontwikkellocaties benoemd. De Visie op bouwhoogte is daardoor ook afgestemd op de andere (deel)visies, zodat sprake is van een integrale omgevingsvisie.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

Niet van toepassing.

Juridische zaken

Er is geen bezwaar of beroep mogelijk. De Visie op bouwhoogte bindt alleen het bestuursorgaan dat de visie heeft opgesteld. De visie heeft geen juridische gevolgen.

Nadat de geactualiseerde omgevingsvisie (inclusief de Visie op bouwhoogte) naar verwachting in september 2025 is vastgesteld, zorgt dit voor duidelijkheid richting initiatiefnemers en omwonenden van woningbouwprojecten en vormt tegelijkertijd het toetsingskader waarmee wordt beoordeeld of het woningbouwplan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van Ridderkerk en in aanmerking komt voor een eventuele omgevingsvergunning. Het doorlopen van een juridische procedure om de ontwikkeling mogelijk te maken, is in de meeste gevallen noodzakelijk.

Duurzaamheid en Ecologie

Deze visie is input voor de omgevingsvisie net als alle andere visies (zoals bijvoorbeeld ook op het gebied van duurzaamheid en ecologie). In de omgevingsvisie wordt al dit beleid tegen elkaar afgewogen en worden strategische keuzes gemaakt. Ook vindt er door middel van de Omgevingseffectrapportage (OER) over de omgevingsvisie een toetsing plaats op de omgevingseffecten van de strategische keuzes.

Inclusiviteitstoets

De documenten zijn digitaal toegankelijk gemaakt.

Communicatie/participatie na besluitvorming

We publiceren dat de Visie op bouwhoogte is vastgesteld. Dit doen we in het gemeenteblad. De Visie op bouwhoogte zelf publiceren we op de gemeentelijke website. Daarnaast ontvangen indieners van een reactie een persoonlijk bericht. Daarbij geven we aan of de reactie heeft geleid tot aanpassing van de Visie op bouwhoogte.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. M. Kitselar

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. Visie op bouwhoogte
2. Participatieverslag Visie op bouwhoogte

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Visie op bouwhoogte	Gemeenteraad: 15 mei 2025	Zaaknummer:
	Commissie samen wonen 8 mei 2025	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 8 april 2025,
gelet op

;

BESLUIT:

1. De Visie op bouwhoogte Ridderkerk vast te stellen.
 2. Het college opdracht te geven de Visie op bouwhoogte door te vertalen in de nieuwe omgevingsvisie.
-