



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan J.S. Bachstraat 4	College van burgemeester en wethouders 5 maart 2024	Zaaknummer 958010
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	Commissie Samen wonen 4 april 2024	Openbaar
E-mailadres opsteller: bart.verhoeven@ridderkerk.nl	Gemeenteraad 18 april 2024	

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'J.S. Bachstraat 4' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPJSBachstraat4-VG01 en deze zes weken ter inzage te leggen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Raadsvoorstel

Inleiding

De locatie aan de J.S. Bachstraat 4 is in eigendom van Pameijer. Aangezien zij 't Ronde Sant in de toekomst gaan verlaten (daar bieden ze 16 plekken aan) zijn zij op zoek naar een nieuwe locatie. Die hebben zij gevonden op eigen terrein aan de J.S. Bachstraat 4. In het verleden bood Pameijer hier dagbesteding aan. Nu staat het gebouw grotendeels leeg. Aangezien ook Wooncompas de wens heeft om meer woningen in Ridderkerk te realiseren, en beide partijen vaker samenwerken, is gekozen voor een gezamenlijk plan.

In het plangebied zijn in totaal 18 studio's en 8 (2 kamer)appartementen ten behoeve van begeleid wonen door Pameijer voorzien, inclusief gemeenschappelijke ruimten. Daarnaast wil Wooncompas 16 (2 kamer)appartementen ten behoeve van de sociale huursector realiseren.

De beoogde ontwikkeling betreft sloop van het huidige pand en de kas om vervolgens een nieuw gebouw van 4 lagen te realiseren. Hierbij is belang gehecht aan een groene inrichting en de uitstraling van de openbare ruimte, de buitenruimtes en het gebouw.

Aangezien de gewenste ontwikkeling niet binnen het omgevingsplan Ridderkerk (bestemmingsplan 'Slikkerveer') past, is het doorlopen van een nieuwe ruimtelijke procedure nodig. Er zijn twee inloopavonden georganiseerd door Pameijer en Wooncompas. Daarnaast heeft ook de gemeente Ridderkerk een inloopavond georganiseerd, ten behoeve van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Per 1 januari geldt de Omgevingswet. De Omgevingswet regelt een overgangssituatie voor bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen waarvan het ontwerp nog voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, mogen na deze datum nog worden vastgesteld onder het bestaande recht van de Wet ruimtelijke ordening. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan van rechtswege onderdeel van het Omgevingsplan.

Beoogd effect

Het realiseren van 18 zorgstudio's met gemeenschappelijke voorzieningen, 8 zorgappartementen en 16 sociale huurappartementen. Via een nieuwe ruimtelijke procedure kunnen we de toekomstige ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk maken.

Relatie met beleidskaders

- Omgevingsplan gemeente Ridderkerk, d.d. 1 januari 2024 (bestemmingsplan 'Slikkerveer', d.d. 6 mei 2008);
- Prestatieafspraken 2020 - 2024, d.d. 9 januari 2020;
- Woonvisie Ridderkerk 2021 - 2026, d.d. 30 april 2021;
- Afwegingskader Marktinitiatieven Wonen, Welzijn en Zorg, d.d. 10 oktober 2023;
- Groen is onze toekomst, d.d. 7 juli 2020;
- Klimaatvisie Ridderkerk, d.d. 3 juni 2021.

Argumenten

1.1 Het vast te stellen bestemmingsplan is ongewijzigd

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Gasunie, Archeologie Rotterdam (BOOR), de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) en het Waterschap Hollandse Delta (WSHD). De VRR en BOOR hebben positief geadviseerd. Van de Gasunie en het WSHD is geen reactie ontvangen. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens nogmaals aan de overlegpartners toegestuurd, waarop ze een zienswijze konden indienen. Alleen Oasen stuurde een algemene reactie toe over beschermingsgebieden voor grondwater, waarbij is aangegeven dat we dit al hadden verwerkt in het plan. Ook omwonenden hadden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Zienswijzen zijn niet ontvangen, waardoor sprake is van een ongewijzigde vaststelling.

1.2 Het plan sluit aan op de Prestatieafspraken 2020 - 2024

We bieden met dit plan namelijk meer kans op een (betaalbare) woning, doordat er zestien extra

sociale huurwoningen op de markt komen. Ook ontstaat hierdoor een leefbaardere wijk met een goede sociale samenhang, mede door het bijzondere woonconcept waarin wonen en zorg gecombineerd zijn.

1.3 Het initiatief sluit aan op het gestelde in de 'Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026'

Daarin is benoemd dat in Slikkerveer vraag is naar variatie aan nieuwe woonvormen voor jongeren en ouderen, waaronder geclusterde woonvormen. Dit plan voldoet aan die vraag. Ook omdat sprake is van een herstructurering, waarbij we de bestaande voorraad aanpassen ten behoeve van langer zelfstandig thuis wonen.

1.4 De toename aan zorgwoningen is afgewogen

Dit hebben we gedaan via het 'Afwegingskader marktinitiatieven Wonen, Welzijn, Zorg', dat op 10 oktober 2023 door het college is vastgesteld (zie bijlage). De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de kwantitatieve behoefte die in de Woonzorganalyse voor Ridderkerk inzichtelijk is gemaakt. Zowel voor begeleid wonen als voor kleinschalige (betaalbare) (huur) seniorenwoningen is deze behoefte aanzienlijk. Bovendien komen 16 woningen uit 't Ronde Sant terug in dit plan. Kwantitatief is sprake van een toename van 10 zorgwoningen.

1.5 De toekomstige ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Het huidige pand draagt niet meer bij aan een fraaie uitstraling van de wijk. Helemaal niet aan een belangrijke toegangsweg als de J.S. Bachstraat richting, maar ook vanaf, het wijkwinkelcentrum Dillenburgplein. Dit plan voorziet in een representatieve en groenere uitstraling. Daarnaast houdt het gebouw grotendeels rekening met de omgeving. Aan de Bizetstraat past men laagbouw toe, waarna men vier lagen hoog bouwt, in overeenstemming met de overkant van de straat. Parkeren vindt bovendien grotendeels op eigen terrein plaats dat openbaar toegankelijk wordt (21 parkeerplaatsen) en openbaar aan de Bizetstraat (9 parkeerplaatsen). Van deze openbare plaatsen kan de buurt ook gebruik maken.

1.6 Op 15 september 2021, op 3 oktober 2023 en op 19 december 2023 is geparticipeerd

Tijdens deze avonden zijn de huidige huurders en omwonenden uitgenodigd om de plannen te bekijken. Daarnaast kon men vragen stellen, ideeën meegeven en is informatie gedeeld door Pameijer en Wooncompas. Het participatieverslag van 3 oktober 2023 is als bijlage bij de toelichting gevoegd. In het kader van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente nog een inloopavond georganiseerd. Er zijn geen bezoekers afgekomen op laatstgenoemde avond.

2.1 Via de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het verhalen van plankosten, planschade en de inrichting van de openbare ruimte

Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar verzekerd. Gezien het voorgaande is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. De kosten zijn namelijk anderszins verzekerd.

Overleg gevoerd met

Pameijer, Wooncompas, planologisch adviesbureau Rho Adviseurs, overlegpartners, omwonenden.

Kanttekeningen

1.1 Stemgeluid van het Cruyff Court zorgt voor een minder goed woon- en leefklimaat

Naast toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de cumulatieve geluidssituatie beoordeeld. Hierin zijn zowel wegverkeer, het industrielawaai als stemgeluid meegenomen. Uit de berekeningen van het stemgeluid blijkt dat wanneer voor de woningen geen geluidwerende maatregelen worden getroffen, een tamelijk slecht woon- en leefklimaat ontstaat. Om te waarborgen dat een goed woon- en leefklimaat ontstaat, zijn overdrachtsmaatregelen in de vorm van een gesloten balustrade van 1,2 meter hoog en het plaatsen van een muur van 2,6 meter hoog in acht genomen.

De hoogst berekende eis voor de karakteristieke geluidwering van de gevel bedraagt 25 dB. Doordat een gebalanceerd ventilatiesysteem gerealiseerd zal worden, zijn er geen ventilatievoorzieningen in de gevels nodig. Een geluidwering van 25 dB is daardoor bouwtechnisch haalbaar. Men kan daarmee voldoen aan een aanvaardbaar tot goed binnenniveau en dus kan een goed woon- en leefklimaat

worden gegarandeerd. In het akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels is onderzocht welke maatregelen aan de gevels (zoals akoestisch glas) bij de verschillende woningen nodig zullen zijn om dit te garanderen. Een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners is dan ook gegarandeerd. Het akoestisch onderzoek is aan de plantoelichting toegevoegd.

1.2 Voor het plan nemen we een besluit hogere grenswaarden

Vanwege zowel industrielawaai als wegverkeerslawaai stellen we hogere waarden vast. Het gaat om 10 Zorgwoningen (tot 51 dB) en 14 sociale huurwoningen (tot 49 dB) vanwege het geluid van de J.S. Bachstraat, daar waar de voorkeurswaarde 48 dB is. Vanwege industrielawaai van IJsselmonde-Noordrand zijn hogere waarden nodig voor 2 zorgwoningen (tot 51 dB(A)) en 16 sociale huurwoningen (tot 52 dB(A)). Voor industrielawaai bedraagt de voorkeurswaarde 50 dB(A). Aangezien sprake is van een overschrijding, is een besluit opgesteld dat we parallel aan dit bestemmingsplan in procedure brengen. Geluidwerende maatregelen zijn genomen, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming door uw raad wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Dit wordt bekendgemaakt via een kennisgeving in het Gemeenteblad, de Blauwkai en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden kunnen hierna in de beroepstermijn beroep aantekenen bij de Raad van State.

Pameijer is voornemens om nog in 2024 te gaan slopen.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

Door het aangaan van de anterieure overeenkomst is de financiële uitvoerbaarheid van dit project gegarandeerd.

Juridische zaken

Na besluitvorming door uw gemeenteraad is de bouw van 18 zorgstudio 's, 8 zorgappartementen en 16 sociale huurappartementen mogelijk.

Duurzaamheid en Ecologie

Door veel groen om en op/aan het gebouw te realiseren wordt hittestress tegengegaan. Naast realisering van tuinen met hagen bij de begane grondwoningen en behoud van de meeste bestaande bomen wordt een met groen aangekleed dakterras gemaakt. Door toepassing van waterdoorlatende en vergroenbare bestrating van de parkeerplaatsen wordt ook invulling gegeven aan klimaatdoelen. Regenwater dat niet kan worden opgevangen in de bodem zal worden afgevoerd op het gescheiden rioolstelsel.

Ten aanzien van duurzaam bouwen zijn de navolgende ambities vastgelegd:

- Gebouw wordt gerealiseerd conform BENG en met een MPG van 0,8;
- Het gebouw wordt all-electric;
- Met het ontwerp wordt gestreefd naar een minimale circulariteit van 60%.

Inclusiviteitstoets

Het plan maakt sociale woningbouw nodig in combinatie met woonzorg. De verdiepingen zijn daarbij bereikbaar via een lift.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan J.S. Bachstraat 4.pdf
2. Afwegingskader Marktinitiatieven Wonen en Zorg gemeente Ridderkerk

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan J.S. Bachstraat 4	Gemeenteraad: 18 april 2024	Zaaknummer:
	Commissie samen wonen 4 april 2024	

De raad van de gemeente Ridderkerk,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 5 maart 2024,

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'J.S. Bachstraat 4' en het ontwerpbesluit hogere waarden vanaf 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024 ter inzage hebben gelegen;
- iedereen gedurende deze periode zienswijzen op deze stukken bij de gemeenteraad naar voren kon brengen;
- er geen zienswijzen zijn ingediend, ook niet tegen het ontwerpbesluit hogere waarden;
- alleen Oasen stuurde een algemene opmerking over het rekening houden met grondwater, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan al was opgenomen. Aanpassing van het plan was niet nodig;
- drie keer is geparticipeerd. Twee keer door Wooncompas en Pameijer en een keer door de gemeente. Op de avond die de gemeente heeft georganiseerd zijn geen bezoekers gekomen. Een verslag van de tweede avond die door Wooncompas en Pameijer is georganiseerd, is toegevoegd als bijlage aan de plantoelichting van het bestemmingsplan;
- er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'J.S. Bachstraat 4' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPJSBachstraat4-VG01 en deze zes weken ter inzage te leggen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
