



## Raadsvoorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Vaststelling bestemmingsplan Rembrandtweg fase 2	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 5 maart 2024	<b>Zaaknummer</b> 958027
<b>Portefeuillehouder</b> C.A. van der Duijn Schouten	<b>Commissie Samen wonen</b> 4 april 2024	<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> bart.verhoeven@ridderkerk.nl	<b>Gemeenteraad</b> 18 april 2024	

## Geadviseerd besluit

---

1. Het bestemmingsplan 'Rembrandtweg fase 2' vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPWEST2023Rembrand-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

In 2015 heeft Wooncompas besloten tot herontwikkeling van het complex Rembrandtweg fase 1, met doorkijk naar Rembrandtweg fase 2. Daarbij is de naam van het oostelijk deel van de Rembrandtweg gewijzigd in Coosje Ayalstraat. Vervolgens is door Wooncompas nader onderzoek verricht naar renovatie of nieuwbouw van Rembrandtweg fase 2. Deze marktconsultatie heeft geleid tot een aanpak waarbij ze de gebouwen grotendeels slopen; men gebruikt de fundering en halfverdiepte laag met bergingen als basis voor nieuwbouw in lichte materialen (hout). Het college heeft hier op 5 juli 2022 positief op besloten (zaaknummer: 546026). Het plan is binnen de kaders van het principeverzoek door Wooncompas uitgewerkt.

Rembrandtweg fase 2 bestaat in de huidige situatie uit 4 portieketageflats met in totaal 94 woningen. Twee flats staan langs de Rembrandtweg, de andere twee haaks daarop, aan weerszijden van de Hobbemastraat. Het nieuwbouwprogramma bestaat uit 102 sociale huurwoningen, verdeeld over vier nieuwe woongebouwen. Twee woongebouwen met 63 appartementen van ongeveer 75 m<sup>2</sup> (gebruiksoppervlak) langs de Rembrandtweg en twee woongebouwen met 39 kleinere appartementen van ongeveer 50 tot 60 m<sup>2</sup> (gebruiksoppervlak) aan weerszijden van de Hobbemastraat. Ook worden twee ontmoetingsruimten (huiskamers) gerealiseerd in de twee gebouwen aan de Rembrandtweg.

Alle gebouwen zijn vier bouwlagen hoog met een halfverdiepte onderbouw met bergingen. De nieuwe woongebouwen hebben een vergelijkbare opzet als de woongebouwen langs de Coosje Ayalstraat van fase 1. Ook in fase 2 is de wens om de gebouwen te ontsluiten met een galerij aan het binnenterrein, gecombineerd met balkons. Dit is in het ontwerp gerealiseerd, met uitzondering van de 1e woonlaag.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan gemeente Ridderkerk (bestemmingsplan 'Ridderkerk West'). De beoogde appartementencomplexen zijn enkele meters dieper dan de huidige bebouwing. Hierdoor vallen de beoogde appartementencomplexen binnen de bestemming Tuinen, waar wonen niet is toegestaan. Daarnaast is er een overschrijding van de oorspronkelijk toegestane bouwhoogte van ca. 2,5 tot 5,5 meter bij de vier beoogde appartementencomplexen. Het doorlopen van een nieuwe ruimtelijke procedure is dan ook nodig.

In totaal zijn vier inloopavonden georganiseerd, waarvan drie georganiseerd door Wooncompas.

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 102 sociale huurwoningen en twee ontmoetingsruimtes. 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 'Ridderkerk West', d.d. 7 mei 2007);
- Omgevingsvisie Ridderkerk 2035, d.d. 14 september 2017;
- Prestatieafspraken 2020 - 2024, d.d. 9 januari 2020;
- Woonvisie Ridderkerk 2021 - 2026, d.d. 30 april 2021;
- Groen is onze toekomst, d.d. 7 juli 2020;
- Klimaatvisie Ridderkerk, d.d. 3 juni 2021.

### Argumenten

#### 1.1 Er zijn geen zienswijzen ontvangen

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 nogmaals toegestuurd waarop geen zienswijzen zijn ontvangen. Ook omwonenden hebben geen zienswijzen ingediend.

#### *1.2 Het vast te stellen bestemmingsplan is gewijzigd*

Alleen op de verbeelding is een aanpassing gedaan. De woonbestemming is miniem verruimd, aan de achterzijde van de bouwvlakken. Door deze verruiming zijn ook noodtrappen realiseerbaar.

#### *1.3 We optimaliseren de openbare ruimte*

Het plan gaat uit van een stedenbouwkundige opzet zoals die nu ook zichtbaar is. Enkel de bouwhoogte wijzigt van maximaal 13 meter aan de Rembrandtweg en 10 meter aan de Hobbemastraat naar maximaal 15,5 meter voor alle vier de bouwblokken. De openbare ruimte wijzigt met de komst van dit nieuwe plan. Het aantal parkeerplaatsen blijft daarbij gelijk (zie paragraaf 4.3.2 van de plantoelichting). Door de Rembrandtweg anders in te richten, kunnen we de wetering vrijmaken van parkeerplaatsen (zie figuur 2.2 van de plantoelichting). De parkeerplaatsen verplaatsen we naar de kant van de woningen en op de nog bestaande speeltuin op de hoek van de Hobbemastraat en de Pieter de Hoochstraat. Die speeltuin verplaatsen we vervolgens naar de overzijde van de wetering. Het binnenterrein van het oostelijke blok blijft, in tegenstelling tot de bij het principeverzoek opgenomen plan, vrij van parkeren. Hier zal door Wooncompas eveneens een speelvoorziening worden aangelegd. Het binnenterrein zal openbaar toegankelijk zijn voor iedereen en krijgt een kwaliteitsimpuls ten opzichte van de huidige situatie. De kosten voor het aanpassen van het openbaar gebied zijn meegenomen in de anterieure overeenkomst.

#### *1.4 Het project is opgenomen in het projectenoverzicht in de 'Omgevingsvisie Ridderkerk 2035'*

Dat project bestaat uit twee fases, waarvan dit initiatief de tweede fase is. De eerste fase, aan de Coosje Ayalstraat, is al door Wooncompas gerealiseerd.

#### *1.5 Het plan sluit aan op de Prestatieafspraken 2020 - 2024*

We bieden met dit plan namelijk meer kans op een (betaalbare) woning, doordat er acht extra (sociale) huurwoningen op de markt komen.

#### *1.6 Het initiatief sluit aan op het gestelde in de 'Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026'*

Daarin is benoemd dat in het centrum behoefte is aan een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. Aangezien de huidige woningen niet meer voldoen aan de kwaliteitsnormen, zijn nieuwe woningen wenselijk. Ook sluit uitbreiding van de woningvoorraad aan op het gestelde in de Woonvisie.

#### *1.7 Het initiatief sluit aan op de nieuwbouw aan de Coosje Ayalstraat (fase 1)*

Stedenbouwkundig en architectonisch gezien zoekt het plan aansluiting op fase 1. Deze woningen zijn ook in eigendom van Wooncompas. Hierdoor ontstaat er een samenhangend geheel, aansluitend op al bestaande bebouwing. Bovendien ontsluit men de gebouwen met een galerij aan het binnenterrein, gecombineerd met balkons, waardoor men ook de sociale cohesie verhoogt en eenzaamheid wordt tegengegaan.

#### *1.8 Vier keer is er geparticipeerd*

Op 29 juni 2022, 15 februari 2023 en op 3 oktober 2023 is geparticipeerd door Wooncompas. 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 Wooncompas. De participatieverslagen zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd. In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente ook nog een inloopavond georganiseerd.

#### **Overleg gevoerd met**

Wooncompas, omwonenden, overlegpartners, huurders.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Voor het plan nemen we een besluit hogere grenswaarden*

Uit onderzoek is duidelijk geworden dat op 16 gevels niet voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai. Deze voorkeurswaarde wordt vanwege de Frans Halsstraat overschreden, maar de maximaal aanvaardbare waarde niet. Daarnaast wordt de richtwaarde vanwege de Rembrandtweg overschreden, maar ook hier de maximaal aanvaardbare waarde niet. Het laten vaststellen van hogere waarden is nodig vanwege de Frans Halsstraat. Ook is een dove gevel nodig, omdat daar niet voldaan wordt aan de plandrempel uit het Actieplan geluid. De dove gevel is als een aanduiding opgenomen op de verbeelding. In de regels is vastgelegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' het woongebouw voorzien moet worden van een dove gevel en dat deze in stand moet worden gehouden. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat geborgd. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Uitvoering/vervolgstappen**

Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Belanghebbenden kunnen hierna in de beroepstermijn beroep aantekenen bij de Raad van State. Wooncompas 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 raad is de bouw van 102 sociale huurwoningen mogelijk.

## **Duurzaamheid en Ecologie**

Wooncompas heeft verschillende ambities uitgesproken als het gaat om natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid. Ze heeft uitgesproken een duurzame bouwmethode te willen toepassen (de geprefabriceerde bouw aan de Stadhouderslaan is een voorbeeld), waarbij de huidige fundering en halfverdiepte laag met bergingen worden hergebruikt. De gebouwen worden voor een groot gedeelte in hout gerealiseerd, zowel de constructie als de gevel. Het aspect duurzaamheid werken we verder uit bij de uitvoering. We toetsen daarbij aan ons eigen beleid, waaronder de Klimaatvisie Ridderkerk 'De route naar 2050' en de 'Woonvisie Ridderkerk 2021-2026'.

## **Inclusiviteitstoets**

Het plan maakt sociale woningbouw mogelijk, waarbij de verdiepingen en de bergingen toegankelijk zijn via een lift. Daarnaast is er een koppeling tussen de gebouwen via een loopbrug.

## **Communicatie/participatie na besluitvorming**

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.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

mw. M. Kitselar

de burgemeester,

dhr. C.A. Oosterwijk

## **Bijlagen**

---

1. Vast te stellen bestemmingsplan Rembrandtweg Fase 2.pdf

## CONCEPT RAADSBSLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Vaststelling bestemmingsplan Rembrandtweg fase 2	<b>Gemeenteraad:</b> 18 april 2024	<b>Zaaknummer:</b>
	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 'Rembrandtweg fase 2' en het ontwerpbesluit hogere waarden vanaf 24 november 2023 tot en met 4 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;
- vier keer is geparticipeerd. Drie keer door Wooncompas en een keer door de gemeente. Verslagen van de avonden die door Wooncompas zijn georganiseerd, zijn toegevoegd als bijlagen aan de plantoelichting van het bestemmingsplan;
- er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

### BESLUIT:

---

1. Het bestemmingsplan 'Rembrandtweg fase 2' vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPWEST2023Rembrand-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.

---