



## Raadsvoorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Woningbouwontwikkeling Rembrandtweg 257	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 18 mei 2021	<b>Zaaknummer</b> 221395
<b>Portefeuillehouder</b> C.A. Oosterwijk	<b>Commissie Samen wonen</b> 10 juni 2021	<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> d.amesz@bar-organisatie.nl	<b>Gemeenteraad</b> 1 juli 2021	

## Geadviseerd besluit

---

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de ruimtelijke onderbouwing Rembrandtweg 257.
  2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.
  3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
-

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

Een ontwikkelaar is van plan woningbouw te ontwikkelen op het perceel aan de Rembrandtweg 257. Het perceel ligt op de hoek van de Rembrandtweg en de Burgemeester de Zeeuwstraat en sluit enerzijds aan op de dorpsring en anderzijds op de kenmerkende lijnbebouwing van de achterliggende wijken. Behoud van stedenbouwkundige kwaliteiten is daarom van groot belang. Momenteel is op het perceel een kantoorpand aanwezig. De ontwikkelaar is van plan om op deze locatie 35 appartementen te realiseren. Het woningbouwprogramma bestaat uit 6 starterswoningen, 19 middeldure woningen en 10 dure woningen.

Om de stedenbouwkundige kwaliteit te garanderen is gekozen om het gebied dusdanig in te vullen dat het recht doet aan de wijkstructuur. Dat wil zeggen het volume zodanig vorm te geven dat deze zich tegelijk voegt naar de omgeving én genoeg eigen karakter heeft als herkenbaar gebouw passend op deze kruising. Dit heeft geresulteerd in een woongebouw dat zich richt aan de Rembrandtweg, de Burgemeester de Zeeuwstraat en de Adriaen van Ostadestraat in een U-vorm met een binnentuin. Een groene zone van minimaal 5,5 meter langs de Burgemeester de Zeeuwstraat en langs de Rembrandtweg blijft behouden.

Omdat het bouwplan qua gebruik en maatvoering in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een afwijkingsprocedure nodig om het plan mogelijk te maken. Het college heeft op 15 december 2020 besloten onder bepaalde voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het plan, mits omwonenden vroegtijdig betrokken worden en het plan voldoet aan de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Aan deze gestelde voorwaarden wordt voldaan. Het betrekken van omwonenden heeft geleid tot aanpassing van het aanvankelijke plan. In plaats van een parkeergarage op maaiveld niveau en daarboven de woonlagen wordt de parkeergarage nu half verdiept gerealiseerd. Het woongebouw wordt daardoor minder hoog. Ook is extra aandacht aan esthetiek besteed, zoals materialisatie keuze en een groene inpassing van het woongebouw door dichte gevelpanelen af te wisselen met groene hederaschermen.

Om medewerking te kunnen verlenen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (zie bijlage). De ruimtelijke onderbouwing maakt de woningbouwontwikkeling aan de Rembrandtweg 257 juridisch planologisch mogelijk en geeft gemotiveerd weer waarom afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan.

### Beoogd effect

Woningbouwontwikkeling op het perceel aan de Rembrandtweg 257 mogelijk te maken.

### Relatie met beleidskaders

Omgevingsvisie Ridderkerk 2035.  
Bestemmingsplan Ridderkerk-West (2008).  
Bestemmingsplan Woongebied (voorontwerp).  
Woningbouwstrategie Ridderkerk (2011).

### Argumenten

#### *1.1 Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is noodzakelijk*

Het woningbouwplan aan de Rembrandtweg 257 voldoet aan de wettelijke kaders van een goede ruimtelijke ordening. Ook voldoet het woningbouwplan aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige eisen. Het plan heeft draagvlak. Het oorspronkelijke plan met een parkeergarage op maaiveldniveau en vijf woonlagen werd minder enthousiast ontvangen door de omgeving. Inmiddels is het plan aangepast en wordt de parkeergarage halfverdiept gerealiseerd, waarbij de parkeergarage landschappelijk ingepast wordt. In plaats van vijf woonlagen kent het plan nu vier woonlagen, waarvan de vierde laag een setback is. Zie ook de ruimtelijke onderbouwing in de bijlagen voor meer informatie. De ontwikkeling past binnen de woningbouwstrategie Ridderkerk en sluit aan op de woningbouwbehoefte in Ridderkerk. Het plan voorziet namelijk in 6 starterswoningen met een vraagprijs van € 200.000,- V.O.N., 19 middeldure woningen en 10 dure woningen. De vraagprijs van

de middeldure woning is gemiddeld de NHG-grens (€ 325.000,- prijspeil 2021). De vraagprijs van de duurdere woningen valt boven de NHG-grens.

Uw raad wordt verzocht een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen voor het bouwplan. Met een ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt de ontwerp ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan binnen deze periode een reactie (zienswijze) indienen. De ontvangen reacties worden voorzien van een antwoord in een Nota van zienswijzen. Als er geen zienswijzen ontvangen worden, wordt de verklaring van geen bedenkingen als definitief aangemerkt en wordt de omgevingsvergunning verleend (zie ook 2.1 hieronder).

### *2.1 Bij geen zienswijzen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aanmerken.*

Indien tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ontvangen worden, kan de verklaring van geen bedenkingen als definitief beschouwd worden. Bij geen zienswijzen wordt het plan immers aanvaard door de omgeving. Op basis van een definitieve verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning in mandaat verleend worden.

### *3.1 Geen noodzaak tot vaststelling van een exploitatieplan*

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De plankosten zijn via de startleges en via de een anterieure overeenkomst verhaald op de ontwikkelaar. Uw raad wordt daarom verzocht om geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Overleg gevoerd met**

Ontwikkelaar, DCMR, BOOR en omwonenden.

### **Kanttelingen**

Niet van toepassing.

### **Uitvoering/vervolgstappen**

1. Nadat uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft verleend worden de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende stukken, na de zomervakantie, voor een ieder zes weken ter inzage gelegd.
2. Indien er zienswijzen ontvangen worden, worden de zienswijzen voorzien van een antwoord in een Nota van zienswijzen.
3. Bij geen zienswijzen en een definitieve verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning verleend worden.

### **Evaluatie/monitoring**

Niet van toepassing.

### **Financiën**

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De plankosten worden stapsgewijs verhaald op de initiatiefnemer:

1. Dekking ambtelijke uren tot aan de intentie overeenkomst vindt via de startleges ad € 2.223,70 plaats (reeds voldaan). Dekking van de ambtelijke uren tot aan de anterieure overeenkomst is via de intentie overeenkomst geregeld (een eerste aanbetaling van € 5000,- is al voldaan);
2. In de anterieure overeenkomst vindt een verrekening van de werkelijk gemaakte plankosten en de nog te maken plankosten plaats. Ook wordt in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd over planschade.

### **Juridische zaken**

Via een ruimtelijke procedure wordt de gewenste woningbouwontwikkeling juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Een ieder kan tijdens de terinzagelegging reageren op het plan (het indienen van een zienswijze). De ontvangen reacties worden voorzien van een antwoord. Mogelijk kan het plan, naar aanleiding van een zienswijze, worden aangepast. In een later stadium is beroep mogelijk. Overige (financiële) afspraken met de ontwikkelaar zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

**Duurzaamheid**

De woningen voldoen aan de eisen van bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De ontwikkelaar levert de woningen gasloos en all-electric op. Aspecten als klimaatadaptatie (natuurinclusief bouwen) en hittestress worden meegenomen in de verdere planuitwerking. Zo worden er vleermuizenkasten in de gevel gerealiseerd, komt er een binnentuin met opvang van hemelwater en worden er hederaschermen geplaatst tussen de geveldelen.

**Communicatie/participatie na besluitvorming**

De gemeente informeert omwonenden vooraf schriftelijk over de besluitvorming en de terinzagelegging. Ook via de officiële bekendmakingen worden omwonenden geïnformeerd over de terinzagelegging. De terinzagelegging vindt na de zomervakantie plaats voor de duur van 6 weken. Bovendien zijn omwonenden al vroegtijdig door de ontwikkelaar geïnformeerd over het bouwplan aan de Rembrandtweg.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema

**Bijlagen**

---

1. Ruimtelijke Onderbouwing Rembrandtweg 257

## CONCEPT RAADSBSLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Woningbouwontwikkeling Rembrandtweg 257	<b>Gemeenteraad:</b> 1 juli 2021	<b>Zaaknummer:</b> 221395
	Commissie samen wonen 10 juni 2021	

De raad van de gemeente Ridderkerk,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 18 mei 2021,  
gelet op  
Wro en Wabo.

### BESLUIT:

---

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de ruimtelijke onderbouwing Rembrandtweg 257.
  2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.
  3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
-