



Raadsvoorstel

Onderwerp: Woningbouwontwikkeling aan de Rembrandtweg 257	College van burgemeester en wethouders 14 december 2021	Zaaknummer 221395
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 13 januari 2022	Openbaar
E-mailadres opsteller: d.amesz@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 27 januari 2022	

Geadviseerd besluit

1. Medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling aan de Rembrandtweg 257.
 2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen.
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
 4. De motie 2021-141 is afgedaan.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Het college is bereid medewerking te verlenen aan het woningbouwplan van een ontwikkelaar om op het perceel aan de Rembrandtweg 257 een appartementencomplex te realiseren. Het appartementencomplex bestaat uit 35 woningen, waarvan 6 starterswoningen, 18 middeldure woningen en 11 dure woningen. De ontwikkelaar heeft omwonenden vooraf geïnformeerd over het plan. 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 halfverdiept gerealiseerd. Het woongebouw wordt daardoor minder hoog: vier woonlagen waarvan de vierde laag een set-back (terugliggende verdieping) is. Daarmee sluit de bouwhoogte van de nieuwbouw (van 13,5 meter) aan op de achterliggende flatbebouwing (van vier bouwlagen en ruim 13 meter) aan onder andere de Adriaen van Ostadestraat. Ook is extra aandacht aan esthetiek besteed.

Om het plan mogelijk te maken is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met een ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing geeft gemotiveerd aan waarom woningbouw op deze locatie passend is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing en de omgevingsvergunning lagen voor eenieder zes weken ter inzage. Binnen deze periode zijn negen zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn voorzien van een antwoord. Zie de Nota van zienswijzen in de bijlage. De ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan of een weigering van de omgevingsvergunning.

Uw raad wordt verzocht een definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen, aangezien de zienswijzen geen aanleiding geven tot weigering van de omgevingsvergunning en het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de verklaring van geen bedenkingen, kan vervolgens een omgevingsvergunning worden verleend, zodat het woningbouwplan aan de Rembrandtweg 257 gerealiseerd kan worden.

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 De ruimtelijke kwaliteit verbetert als gevolg van dit plan

De algehele uitstraling van het huidige kantoorpand biedt weinig ruimtelijke kwaliteit. Het pand staat momenteel deels leeg en doet (nog) dienst als examenlocatie. Gelet op de leegstandscijfers van kantoren is er geen noodzaak, maar wel ruimte om kantoren in beperkte mate aan de voorraad te onttrekken in Ridderkerk. Direct grenzend aan het perceel is een notariskantoor gevestigd. Op verzoek van de gemeente heeft de ontwikkelaar de mogelijkheden verkend om ook dit perceel mogelijk in eigendom te krijgen, zodat het plangebied vergroot wordt. Helaas zonder positief resultaat. Het herontwikkelingsplan naar woningbouw richt zich daarom uitsluitend op het perceel aan de Rembrandtweg 257. Op het perceel aan de Rembrandtweg 257 komt een woongebouw met 35 appartementen en een halfverdiepte parkeergarage. Het woongebouw wordt landschappelijk ingepast door middel van het concept 'natuurinclusieve bouw'. Het woongebouw wordt voorzien van een binnentuin en tussen de geveldelen komen hederaschermen. Een groene buffer langs de Burgemeester de Zeeuwstraat en aan de Rembrandtweg blijft behouden. De binnentuin van het gebouw wordt voorzien van gras en kleine struiken. Deze binnentuin wordt (mede) benut als opslag van hemelwater. Het opvangen hemelwater wordt gebruikt voor irrigatie van de hederaschermen tussen de gevelpanelen en de binnentuin zelf. Het woongebouw sluit aan op de toekomstige woningbouwontwikkeling Rembrandtweg fase 2 (van Wooncompas).

1.2 Afstemming met omwonenden heeft plaatsgevonden

Het plan is vroegtijdig afgestemd met omwonenden. Ondanks een grote weerstand vanuit de omgeving wordt de aangepaste variant van het plan meer aanvaard door de omgeving. Aanvankelijk

waren vrees voor uitzicht verlies, inbreuk op de privacy, vrees voor parkeeroverlast, de bouwhoogte en massaliteit van het gebouw als voornamelijk redenen genoemd uit de omgeving om geen medewerking te verlenen aan het plan. De ontwikkelaar is meermaals in gesprek gegaan met omwonenden. Vragen vanuit de omgeving zijn voorzien van een antwoord aan de hand van een zogenoemde 'Q&A-lijst'. Uiteindelijk is gekozen om de parkeergarage niet op maaiveldniveau, maar halfverdiept te realiseren. Het woongebouw bestaat niet meer uit vijf bouwlagen, maar uit vierbouwlagen waarvan de vierde bouwlaag een set-back is. Daarmee sluit de bouwhoogte van de nieuwbouw (van 13,5 meter) aan op de achterliggende flatbebouwing (van vier bouwlagen en ruim 13 meter) aan onder andere de Adriaen van Ostadestraat. Er is aandacht aan esthetiek besteed, zoals materialisatie keuze en een groene inpassing van het woongebouw door dichte gevelpanelen af te wisselen met groene hederaschermen en beplating in een groene zone aan de Burgemeester de Zeeuwstraat en aan de Rembrandtweg. Ook is er geen direct zicht op de halfverdiepte parkeergarage door toepassing van een groen talud. Met deze aanpassingen is er meer draagvlak voor het plan ontstaan.

1.3 De ontwikkeling speelt in op de vraag naar woningen in Ridderkerk

Op de locatie worden in totaal 35 koopwoningen gerealiseerd. Waarvan 6 starterswoningen met een vraagprijs van € 200.000,- V.O.N., 18 middeldure woningen en 11 dure woningen. De ontwikkeling past binnen de woningbouwstrategie Ridderkerk en sluit aan op de woningbouwbehoefte in Ridderkerk. Via een puntensysteem worden de woningen met voorrang aan Ridderkerkers verkocht. Ook geldt een zelfbewoningsplicht voor de starterswoningen (zodat speculatie voorkomen wordt).

1.4 Aan de parkeernorm wordt voldaan

Het woningbouwprogramma bestaat uit 35 koopwoningen waarvan:

- 6 appartementen (goedkoop),
- 18 woningen (middelduur),
- 11 woningen (duur).

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de parkeerkencijfers uit de CROW norm. Hiervoor gelden de volgende parkeernormen:

- 6 x 1,5 (goedkoop) = 9 parkeerplaatsen,
- 18 x 1,7 (middelduur) = 30,6 parkeerplaatsen,
- 11 x 1,9 (duur) = 20,9 parkeerplaatsen,

Totaal = 60,5 parkeerplaatsen (afgerond naar boven 61).

Voor de 18 middelduur en 11 dure woningen geldt 1:1 parkeren in de parkeergarage (totaal 29 parkeerplaatsen). De kopers van deze woningen in deze prijsklasse zijn verplicht een parkeerplaats af te nemen in de parkeergarage (wordt privaatrechtelijk geregeld). De parkeergarage biedt ruimte voor 33 parkeerplaatsen. Alle middeldure en dure woningen beschikken over minimaal 1 parkeerplaats in de parkeergarage. Voor de starterswoningen (en bezoekers) geldt dat parkeren in het openbaar gebied plaatsvindt. Aan zowel de Rembrandtweg (langs de singel) alsook aan de Adriaen van Ostadestraat zijn 14 respectievelijk 11 parkeerplaatsen beschikbaar die herbenut kunnen worden. Om aan de parkeernorm van 61 parkeerplaatsen te kunnen voldoen worden 3 extra haaksparkeerplaatsen (binnen een straal van 100 meter) aan de Rembrandtweg langs de singel gerealiseerd. Daarmee wordt aan de parkeernorm voldaan.

1.5 Aan de Wet geluidhinder wordt voldaan

Als gevolg van het wegverkeerslawaaï van met name de Burgemeester de Zeeuwstraat zijn voor 17 van de 35 appartementen een besluit hogere grenswaarden nodig. Conform het gemeentelijke geluidbeleid dient voordat een hogere waarde wordt verleend onderzocht te worden of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren. Op de Burgemeester de Zeeuwstraat is al stil wegdek aangelegd en is verdere reductie door een nog stiller wegdek niet mogelijk. Het verlagen van de snelheid van 50 naar 30 km/uur reduceert de geluidbelasting met circa 2 dB. Deze reductie is onvoldoende om aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer te kunnen voldoen en tast daarnaast de doorstroming van het binnenstedelijk verkeer aan. Het creëren van meer afstand van het woongebouw tot aan de weg is niet mogelijk, omdat de appartementen dan niet meer in het

beoogde plangebied gebouwd kunnen worden. Het plaatsen van een geluidscherm langs de Burgemeester de Zeeuwstraat is technisch gezien mogelijk, maar vanuit stedenbouwkundige oogpunt bezwaarlijk en financieel technisch niet haalbaar. Conform het gemeentelijk beleid is op deze locatie (binnenstedelijk gebied) een besluit hogere waarden mogelijk. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

1.6 De ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan of weigering van de omgevingsvergunning

De terinzagelegging is via de wettelijke wijze bekend gemaakt. Ook zijn alle direct omwonenden vooraf schriftelijk geïnformeerd over de terinzagelegging. Binnen de periode van de terinzagelegging (vanaf 10 september tot en met 21 oktober 2021) zijn 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen bevatten geen gronden waarop de omgevingsvergunning geweigerd kan worden. In de Nota van zienswijzen leest u de antwoorden op de ingekomen zienswijze (zie bijlage). De reclamanten ontvangen schriftelijk een terugkoppeling op de ingebrachte zienswijzen.

2.1 Een verklaring van geen bedenkingen van uw raad is noodzakelijk

Wettelijk is bepaald dat bij een aantal ruimtelijke plannen uw raad eerste een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven. Op basis van een verklaring van geen bedenkingen kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Uw raad heeft reeds een voorlopige verklaring van geen bedenkingen verleend. Nu er zienswijzen ontvangen zijn wordt uw raad opnieuw geraadpleegd. Uw raad wordt verzocht een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, aangezien de ontvangen zienswijzen geen aanleiding geven tot weigering van de omgevingsvergunning (zie ook de Nota van zienswijzen in de bijlage). Op grond van de afgegeven verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning (kenmerk R20311029) door het college verleend worden.

3.1 Via de anterieure overeenkomst worden de plankosten verhaald op de ontwikkelaar

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

4.1 De motie 2021-141 kan als afgedaan beschouwd worden

Door uw gemeenteraad is een motie (2021-141) aangenomen waarin een pilot wordt gezocht om Ridderkerkse woningzoekenden voorrang te geven bij de verkoop van nieuwbouwwoningen. De herontwikkelingslocatie aan de Rembrandtweg 257 leent zich hier goed voor omdat in totaal 35 nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat de nieuwbouwwoningen op basis van een puntensysteem met voorrang aan inwoners van Ridderkerk verleend worden. Voor Ridderkerkers met interesse in de starterswoningen worden ook de criteria aangehouden die gelden voor de starterslening in Ridderkerk. Opgemerkt wordt dat het college ook bij andere nieuwbouwprojecten deze systematiek tracht toe te passen.

Overleg gevoerd met

Ontwikkelaar, DCMR, BOOR en omwonenden.

Kanttekeningen

1.1 Voor de zes starterswoningen wordt een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht opgenomen in de koopovereenkomst.

Gezien de zeer gunstige prijsstelling van de starterswoningen wordt met een anti-speculatiebeding voorkomen dat de starterswoningen na oplevering direct met winst doorverkocht worden.

Uitvoering/vervolgstappen

1. Uw raad wordt verzocht een verklaring van geen bedenkingen te verlenen.
2. Nadat uw raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven wordt de omgevingsvergunning door het college verleend.
3. Reclamanten ontvangen schriftelijk een terugkoppeling op de zienswijzen.
4. Tegen de verleende omgevingsvergunning staat beroep open.

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 door:

1. Dekking van de ambtelijke uren tot aan de intentieovereenkomst via de startleges € 2.223,70 (reeds voldaan). Dekking van de ambtelijke uren tot aan de anterieure overeenkomst via de intentieovereenkomst € 5.000,- (is al voldaan);
2. In de getekende anterieure overeenkomst vindt een verrekening van de werkelijk gemaakte plankosten en de nog te maken plankosten plaats. Ook zijn afspraken over planschade in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Verder zijn in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar de volgende prijzen overeengekomen:

- 6 starterswoningen met een maximale prijs van € 200.000,- V.O.N.
- 19 middeldure woningen met een gemiddelde NHG-grens (prijsspeil 2021, te weten € 325.000,- V.O.N.).
- 10 dure woningen (zonder een prijsafpraak) .

Bovengenoemde prijsstellingen zijn eind 2020 overeengekomen en zijn niet meer in verhouding met de huidige markt gezien de stijgende bouwkosten en verkoopprijzen. De starterswoningen worden in principe zelfs onder de kostprijs verkocht. Alles overwegende is besloten dat:

- De prijsstelling van de starterswoningen gelijk blijft, te weten maximaal € 200.000 V.O.N. Bij deze woningen zal een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht worden opgenomen in de koopovereenkomst.
- De prijsstelling van de middeldure woningen wordt bijgesteld naar de NHG grens van 2022, te weten € 355.000 V.O.N.
- Het aantal middeldure woningen is bijgesteld naar 18 woningen in plaats van 19. Dit omdat bij de technische uitwerking gebleken is dat één van de middeldure woningen geen 85 m² is, maar 99 m². De NHG prijsstelling zou hierbij niet in verhouding zijn.
- Het aantal dure woningen komt daarmee op 11 in plaats van 10.

Op deze wijze is de haalbaarheid en voortgang van dit project geborgd en behouden we de starterswoningen in dit project tegen ongewijzigde voorwaarden.

Juridische zaken

De ontvangen zienswijzen zijn voorzien van een antwoord. De ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding tot weigering van de omgevingsvergunning. Tegen de verleende omgevingsvergunning 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 vleermuizen in de gevel gerealiseerd, komt er een binnentuin met opvang van hemelwater en worden er hederaschermen geplaatst tussen de geveldelen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Reclamanten ontvangen schriftelijk een terugkoppeling op de zienswijzen. Tegen de verleende omgevingsvergunning staat beroep open.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Ontvangen zienswijzen
2. Nota van zienswijzen
3. Bezonningsstudie
4. Ruimtelijke onderbouwing Rembrandtweg 257
5. AERIUS stikstofberekening
6. Akoestisch onderzoek Rembrandtweg 257
7. Quickscan Flora-Fauna Rembrandtweg 257
8. Verkennend bodemonderzoek Arnicon Rembrandtweg 257.pdf
9. concept omgevingsvergunning
10. motie 141-2021 PvdA Pilot voorrang Ridderkerkers bij nieuwbouw aangenomen.docx

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Woningbouwontwikkeling aan de Rembrandtweg 257	Gemeenteraad: 27 januari 2022	Zaaknummer: 221395
	Commissie samen wonen 13 januari 2022	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 14 december 2021,
gelet op

Wro en Bro.
overwegende, dat

5. het gewenst is medewerking te verlenen aan de nieuwbouwontwikkeling aan de Rembrandtweg 257;
6. het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, nadat het op wettelijk wijze bekendgemaakt is, zes weken ter inzage heeft gelegen;
7. binnen de periode van de terinzagelegging negen zienswijzen ontvangen zijn;
8. de zienswijzen beantwoord zijn in de bij dit besluit behorende Nota van Zienswijzen;
9. de ontvangen zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan of weigering van de omgevingsvergunning;
10. er geen noodzaak is tot vaststelling van een exploitatieplan, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

BESLUIT:

1. Medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling aan de Rembrandtweg 257.
 2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen.
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
 4. De motie 2021-141 is afgedaan.
-