

Gebiedsontwikkeling Rembrandtweg fase 2

Nota van Aandachtspunten

Versie 20 juni 2022

Onderstaande lijst is een overzicht van opmerkingen die in de voorfase zijn verzameld op basis van het document 'Stedenbouwkundig plan Rembrandtweg fase 2', d.d. 9 februari 2022. Deze notitie is geen garantie dat bij de verdere uitwerking van het plan geen andere aandachtspunten aan het licht komen.

- 1) Wooncompas is bezig met de planontwikkeling van de Rembrandtweg en de Hobbemastraat. Het voornemen is de huidige 94 woningen te slopen en hiervoor in de plaats 106 terug te brengen (verdichtingspercentage = 113%);
- 2) Stedenbouwkundige 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 worden de gebouwen ontsloten met een galerij aan het binnenterrein, gecombineerd met balkons, waardoor men ook de sociale cohesie verhoogt en eenzaamheid wordt tegengegaan.
- 3) Wooncompas heeft uitgesproken een duurzame bouwmethode te willen toepassen (de geprefabriceerde bouw aan de Stadhouderslaan zijn een voorbeeld), waarbij de huidige fundering en halfverdiepte laag met bergingen worden hergebruikt en dient voor de nieuwbouw in lichte materialen (hout). Deze duurzame manier van bouwen juichen we ambtelijk gezien toe;
- 4) De parkeernormering bedraagt 1,3 per sociale huurwoning, waarbij fase 1 (Coosje Ayalstraat) als basis dient. Uiteindelijk zijn er in fase 1 negen parkeerplaatsen meer gerealiseerd dan nodig en blijkt er meer behoefte te zijn aan stallingsplekken voor fietsen. Wellicht kunnen we daarom in fase 2 minder plekken aanleggen in het openbaar gebied, langs de Blaakwetering en kan Wooncompas op eigen terrein meer stallingsplekken voor fietsen realiseren. We gaan dit in het vervolg nader onderzoeken;
- 5) Aandacht vragen we voor de afkoppeling van het water in Rembrandtweg fase 2. Het water van de galerij en van de woningen moet gescheiden worden afgekoppeld;
- 6) Met onderzoek uit 2017 is bodemverontreiniging geconstateerd bij de projectlocatie Rembrandtweg. Wooncompas stemt vóór opdrachtverlening het saneringsproces, specifieke aansprakelijkheden en de kosten met de gemeente af;
- 7) Duurzaamheid en groen spelen een belangrijke rol. U heeft al aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen (groene gevels), klimaatadaptatie(wadi's) en duurzame energie (zonnepanelen). We toetsen daarbij aan ons eigen beleid, waaronder '[Onze Toekomst is duurzaam](#)', het convenant '[Klimaatadaptief bouwen](#)', onze '[Groenvisie](#)' en de '[Woonvisie Ridderkerk 2021-2026](#)';
- 8) De gemeente vraagt ook om de plannen af te blijven stemmen met omwonenden en belanghebbenden, aanvullend op de inloopavond voor omwonenden en belanghebbenden op 29 juni;
- 9) De kosten voor het indienen van een principeplan bedragen € € 2.322,90. Daarnaast sluiten we een intentieovereenkomst af;
- 10) De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2023 in werking. Bij de te volgen ruimtelijke procedure gaan wij uit van een omgevingsplan, zoals de Omgevingswet voorschrijft. Bij die procedure hoort ook een onderzoeksverplichting voor de verschillende milieuaspecten;
- 11) Als het college positief heeft besloten, zorgen wij ambtelijk voor een opdrachtformulier. Dit opdrachtformulier zorgt ervoor dat er een projectleider komt die het proces verder brengt en zorg draagt voor een anterieure overeenkomst. Over een eventuele planning kunnen wij nu nog geen mededelingen doen. Wij zijn hierbij afhankelijk van onze ambtelijke capaciteit. U heeft aangegeven in 2024 te willen gaan slopen.

Bovenstaande lijst van aandachtspunten is opgesteld op basis van een korte ambtelijke overlegronde. Bij verdere uitwerking van het plan kunnen mogelijk andere aandachtspunten aan het licht komen.