



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	546026
Uw kenmerk:	-	Contact:	B. Verhoeven
Bijlage(n):	2	Doorkiesnummer:	+31105061728
		E-mailadres:	bart.verhoeven@bar-organisatie.nl
		Datum:	8 juli 2022

Betreft: Principebesluit herontwikkeling Rembrandtweg fase 2 (Wooncompas)

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen we u informeren over de beoogde herontwikkeling van Rembrandtweg fase 2 van Wooncompas. Wij hebben op 5 juli jl. besloten om het ingediende principeverzoek verder uit te werken.

Inleiding

In 2015 heeft Wooncompas besloten tot herontwikkeling van het complex Rembrandtweg fase 1, met een 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).

De 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 staan haaks daarop, aan weerszijden van de Hobbemastraat. Het nieuwbouwprogramma bestaat uit 106 sociale huurwoningen (met 138 parkeerplaatsen), verdeeld over vier nieuwe woongebouwen: twee woongebouwen met 67 appartementen van ongeveer 75 m² (gebruiksoppervlak) langs de Rembrandtweg en twee woongebouwen met 39 kleinere appartementen van ongeveer 50 tot 60 m² (gebruiksoppervlak) aan weerszijde van de Hobbemastraat. 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, net als in fase 1.

Aangezien de gewenste ontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan 'Ridderkerk West' past, is het doorlopen van een nieuwe ruimtelijke procedure nodig.

Plannen sluiten aan op bestaande beleid

We bieden met dit plan namelijk meer kans op een (betaalbare) woning, doordat meer (sociale) huurwoningen op de markt komen, zoals overeengekomen in de 'Prestatieafspraken 2020 – 2024'. Ook sluiten we aan op het gestelde in de 'Woonvisie 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 twaalf extra sociale huurwoningen mogelijk maken sluit aan op het gestelde in de woonvisie, omdat we de woningvoorraad uitbreiden. Als laatste is het initiatief ook als project opgenomen in de 'Omgevingsvisie Ridderkerk 2035'.

Kwaliteitsverbetering Rembrandtweg

Stedenbouwkundig en architectonisch gezien, sluit het plan aan op fase 1 (Coosje Ayalstraat). 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.

Parkeren

Er is sprake van nieuwbouw. De parkeernormering bedraagt 1,3 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekers). Bestaande bomen passen we zoveel mogelijk in en op een aantal plaatsen zijn nieuwe bomen voorzien. Aangezien er ook nieuwbouwplannen zijn aan de Rembrandtweg 257, is het parkeren afgestemd op elkaar.

Participatie

Wooncompas heeft op 29 juni jl. al een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden. Tijdens deze avond zijn omwonenden uitgenodigd om de plannen te bekijken. Daarnaast kon men vragen stellen, ideeën meegegeven en is informatie gedeeld door Wooncompas. Later in het proces vinden nog meerdere participatiemomenten plaats. De randvoorwaarden in het proces moeten we gezamenlijk met Wooncompas nog bepalen.

Nadat het plan is uitgewerkt doorlopen we een ruimtelijke procedure

Een nieuwe ruimtelijke procedure is nodig om de ontwikkeling ook daadwerkelijk mogelijk te maken. Dit zal of een nieuw bestemmingsplan zijn óf een omgevingsplan, zoals de nog niet in werking getreden Omgevingswet voorschrijft. Uiteindelijk zal uw raad het bestemmingsplan of het omgevingsplan vast dienen te stellen.

Het college is in principe akkoord gegaan met deze ontwikkeling

In de bijlage vindt u het principeplan dat als basis dient voor de aanvraag. Afspraken over de verdere uitwerking moeten onderling nog gemaakt worden. Daarbij vragen wij aan de initiatiefnemer in ieder geval aandacht voor de Nota van aandachtspunten (bijlage 2) met het verzoek om dit te verwerken in het uiteindelijke plan. De te verhalen kosten nemen wij op in een nog op te stellen anterieure overeenkomst.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig plan Rembrandtweg fase 2, d.d. 9 februari 2022
2. Nota van aandachtspunten