



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	526213
Uw kenmerk:	-	Contact:	M.W. Rienks
Bijlagen:	3	Telefoonnummer:	0180 451234
		Team:	Ruimtelijke ordening
		Datum:	8 juli 2022

Betreft: Stand van zaken ruimte voor ruimte polder Geerlaan te Rijsoord

Geacht raadsleden,

De gemeente Ridderkerk is al geruime tijd in overleg met een ontwikkelaar om een woningbouwproject mogelijk te maken in de Geerpolder. Op 18 april 2019 is een intentieovereenkomst gesloten met AKM Projectontwikkeling over planvorming voor de polder Rijsoord. Het betreft een plan waar door sloop van kassen in Ridderkerk en omstreken 'ruimte voor ruimte' rechten ontstaan die worden geclusterd in de polder naast de Geerlaan.

De afgelopen jaren zijn de plannen verder uitgewerkt. Er waren aanvankelijk 2 obstakels, namelijk het bereiken van overeenstemming met de provincie en geluid. Dit bleken complexe puzzels, waardoor planvorming enige tijd geduurd heeft. Achter de schermen is gewerkt aan beide aspecten en het plan is daarop ingrijpend aangepast.

Begin maart van dit jaar heeft een aantal raadsfracties bezwaren geuit bij de provincie tegen (een eerdere versie van) dit plan. Het huidige college heeft nog steeds de intentie om medewerking te verlenen aan het plan. We realiseren ons echter wel dat er een informatieachterstand is ontstaan bij uw gemeenteraad. We willen deze brief dan ook gebruiken om u inhoudelijk te informeren over de planvorming en specifiek over een aantal gemaakte keuzes.

In deze brief gaan we eerst in op het tot nu toe gevoerde planproces en een aantal gemaakte keuzes. Daarna wordt het huidige plan toegelicht. Ook gaan we in op het aspect geluid. Daarnaast delen we graag de beelden van het actuele plan. Tot slot gaan we in op de beoogde planning.

Planproces

Vanuit de Gebiedsvisie Deltapoort (2012), en dan specifiek het programma Sanering Glas, wordt al jaren gewerkt aan de sanering van verspreid glas in Ridderkerk en de naastliggende buurgemeenten op IJsselmonde. De provincie heeft hiervoor ook destijds subsidie beschikbaar gesteld.

In de polder tussen de Geerlaan, Rijksstraatweg en de Lagendijk in Rijsoord ligt een aantal verouderde en vervallen kassen. Al vanaf 2013 wordt er gesproken met de betreffende tuinders over deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte. In 2016 heeft een aantal tuinders een projectontwikkelaar erbij betrokken om de tot dan toe moeizaam lopende ontwikkeling vlot te trekken. De ontwikkelaar heeft in 2017 een schetsvoorstel ingediend voor de bouw van 38 merendeels vrijstaande woningen. Op de locatie worden ook rechten van elders binnen het Deltapoortgebied ingebracht.

Het college heeft op 24 november 2017 positief gereageerd op dit voorstel. Hier is uw gemeenteraad over geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

Op basis van dit schetsvoorstel is de ontwikkelaar verder gaan praten met de tuinders in het gebied. Uiteindelijk heeft dit ertoe geleid dat alle tuinders binnen het plangebied hebben getekend voor deelname.

Doorontwikkeling plan

Het plan is nadien doorontwikkeld. In eerste instantie is een differentiatie aangebracht in het plan in 2018. Gebleken was dat er behoefte was aan differentiatie, mede vanwege de veranderende woningmarkt tussen 2013 en 2018. Er was niet alleen behoefte aan vrijstaande woningen, maar ook 2-onder-1-kappers en 3-onder-1-kappers. Het plan is daarop aangepast.

Dit is gedaan door de mogelijkheid te bieden dat bouwrechten die verkregen worden na sloop van de kas of bedrijfsbebouwing verdeeld kunnen worden over meerdere woningen. Hierbij wordt nu als uitgangspunt gehanteerd dat een bouwrecht gelijk staat aan een woning met een maximale inhoud van 900 m³. Deze 900 m³ kan vervolgens over meerdere woningen verdeeld worden, bijvoorbeeld drie woningen van 300 m³.

Ook moest er een goede ontsluiting komen, een stevig groen raamwerk met fundament in de oorsprong van de locatie en een voortzetting van het langzaam verkeer netwerk. Het plan is zo opgesteld dat de woningen te gast komen in het landschap.

In 2021 is het plan verschillende malen besproken met de provincie, ook mede vanwege het nieuwe provinciale beleid dat in ontwikkeling was. Er is toen waardering uitgesproken voor de ruimtelijke kwaliteiten van het plan, maar er werd wel een voorbehoud gemaakt ten aanzien van het voorziene programma van woningen in vooral het hogere segment. Vanuit de provincie werd dan ook gevraagd om in gesprek te gaan met de ontwikkelaar over hoe de kwaliteit van het plan behouden kan blijven (opruimen polder en een acceptabel plan voor deze locatie) met daarbij ook meer aandacht voor betaalbare woningen.

Ontwikkeling plan

Het huidige plan is substantieel aangepast na bespreking met de provincie ten opzichte van het schetsplan dat is gedeeld met uw gemeenteraad in 2017 toen het college destijds besloot mee te werken aan het principeplan. In het oorspronkelijke plan zaten 38 duurdere en voornamelijk vrijstaande of 2-onder-1-kapwoningen.

Er is nu een plan gemaakt waarin starterswoningen, seniorenwoningen en betaalbare woningen zijn ingebracht. Uitgangspunt bij de uitwerking was dat het plan recht moet blijven doen aan de stedenbouwkundige opzet van het project en vooral ook de grote ruimtelijke kwaliteit moet behouden. Dit is gelukt, terwijl in het plan wel 12 rijwoningen onder de NHG-grens zijn toegevoegd langs de Geerlaan en er ook 26 starters-/ seniorenwoningen langs de Geerlaan zijn opgenomen.

Het concentreren van deze woningen op de Geerlaan is gedaan omdat hiermee logisch wordt aangesloten bij de rand van het dorp. Hiermee is het plan substantieel aangepast, terwijl het nog steeds recht doet aan de originele landschappelijke inpassing. Tegelijkertijd voldoet het ook veel beter aan de huidige maatschappelijke vraag naar starterswoningen en betaalbare woningen.

In het aangepaste plan zitten nu 76 woningen. De programmering is echter sterk gewijzigd omdat in het huidige plan betaalbare woningen en starters-/ seniorenwoningen zijn ingebracht. Dit is gedaan om aan te sluiten bij de huidige woningmarkt, zoals beschreven in de Woonvisie van Ridderkerk.

Ook de provincie heeft aangegeven dat zij alleen konden instemmen met een plan dat recht doet aan de huidige woningmarkt. Het plan is echter wel zo vormgegeven dat het nog steeds past bij de landschappelijke uitgangspunten die destijds door de gemeente zijn geformuleerd.

Belangrijke wijzigingen in het plan zijn:

12 rijwoningen onder NHG-grens

Ten noorden van de entree langs de Geerlaan komen 12 rijwoningen, verdeeld over 2 volumes. Met de ontwikkelaar willen we in de anterieure overeenkomst de afspraak vastleggen dat deze woningen onder de NHG-grens worden verkocht (niveau in 2022: € 355.000).

26 starters-/seniorenwoningen

Ten zuiden van de entree is er ruimte voor 2 volumes met ieder 13 startersappartementen (ca 60 m² GBO). De appartementen worden verdeeld over 2 lagen (begane grond en verdieping). De woningen op de begane grond zijn ook geschikt als seniorenwoning. Er kunnen zo nog steeds "schuur" volumes gemaakt worden, zoals vormgegeven in het beeldkwaliteitsplan. De ontwikkelaar wil de appartementen betaalbaar in de markt zetten. Dit zullen we ook vastleggen in de anterieure overeenkomst, waarin een bandbreedte wordt opgenomen. Bij deze woningen willen de ontwikkelaar en gemeente werken met anti-speculatiebedingen en zelfbewoningsplicht.

Programmering huidig plan

Het programma wordt dan 26 starterswoningen (waarvan maximaal 13 als seniorenwoning op de begane grond), 12 rijwoningen onder NHG-grens en 38 duurdere woningen boven NHG-grens, onderverdeeld in 23 geschakelde woningen en 15 vrije kavels. In totaal 76 woningen. Door een groot verschil in kaveloppervlakken en woningtypes zal de prijs van de duurdere woningen behoorlijk gevarieerd zijn.

De verhoudingen zijn:

- 34% starter-/ seniorenwoning.
- 16% betaalbare rijwoningen.
- 30% geschakelde woningen.
- 20% vrije kavels.

Hiermee is het plan substantieel aangepast ten opzichte van het oorspronkelijke plan met enkel duurdere, vooral vrijstaande woningen, terwijl het nog steeds recht doet aan de originele landschappelijke inpassing. Tegelijkertijd voldoet het plan ook veel beter aan de huidige maatschappelijke vraag naar starterswoningen en betaalbare woningen.

Situatietekening en beeldkwaliteitsplan

In de bijlagen bij deze brief treft u de situatietekening aan van de ontwikkeling. Dit is de versie waarin ook de betaalbare woningen en de senioren-/starterswoningen zijn ingepast. Deze tekening is het uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

In de bijlagen is tevens het concept beeldkwaliteitsplan opgenomen. In dit beeldkwaliteitsplan kunt u lezen hoe het plan is opgebouwd en wat de achterliggende keuzes zijn om de woningen te gast te laten worden in het landschap. Voor de volledigheid moet opgemerkt worden dat de laatste versie van het beeldkwaliteitsplan nog besproken moet worden met de Welstandscommissie.

Uit het concept beeldkwaliteitsplan blijkt duidelijk de ruimtelijke kwaliteit die wordt nagestreefd en de grote verbetering die zal optreden als de vervallen kassen worden gesloopt.

Ruimte voor ruimte regeling

In het plan is nu extra bebouwing ingebracht ten opzichte van de vorige versie, waardoor er nu meer volume wordt gebouwd dan gesloopt wordt volgens de ruimte voor ruimte regeling (vuistregel is dat de sloop van 5.000 m² kas of 1.000 m² bedrijfsbebouwing gelijk staat aan een bouwvolume van 900 m³ te verdelen in meerdere woningen).

Het is echter goed uitlegbaar dat er wordt afgeweken van deze (officieel niet meer bestaande provinciale) regeling voor de bouw van starterswoningen en betaalbare woningen. Met name in Rijsoord is dit een lastige categorie om toe te voegen. Omdat er nu ook een ander maatschappelijk vraagstuk integraal wordt opgelost, terwijl nog steeds voldaan wordt aan de eisen die de provincie stelt aan ruimtelijke kwaliteit, vinden wij het uit te leggen dat voor deze woningen geen ruimte voor ruimte rechten worden gevraagd. Dit doen we nog wel steeds voor de geschakelde woningen en vrije kavels.

Provincie – 3 hectare kaart

De provincie heeft in oktober 2021 een terugkoppeling gestuurd van het overleg over dit plan met de verantwoordelijk gedeputeerde. De gedeputeerde heeft toen aangegeven dat deze plek geschikt is om woningen te compenseren in het kader van ruimte voor ruimte, ondanks dat de locatie in de Groene Buffer ligt. Dit is ook omdat ruimte voor groen en inpassing belangrijke kwaliteiten zijn in het huidige plan en er veel aandacht is voor de relatie met ruimtelijke kwaliteit en Mooi IJsselmonde.

Om het plan mogelijk te maken is het wel nodig dat de locatie opgenomen wordt op de 3-ha kaart. De locatie zit nu in de Ontwerp Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen die ter inzage heeft gelegen van 6 mei tot en met 16 juni 2022. Vaststelling door Provinciale Staten is door de provincie voorzien in het derde kwartaal. Als dit is vastgesteld, kan besluitvorming over het bestemmingsplan voor deze locatie plaatsvinden.

De provincie heeft ook gereageerd op de brief die door verschillende raadsfracties is verstuurd. In de brief gaat de provincie inhoudelijk in op de gegeven argumenten. De provincie geeft de volgende conclusie waarom ze instemt met het plan:

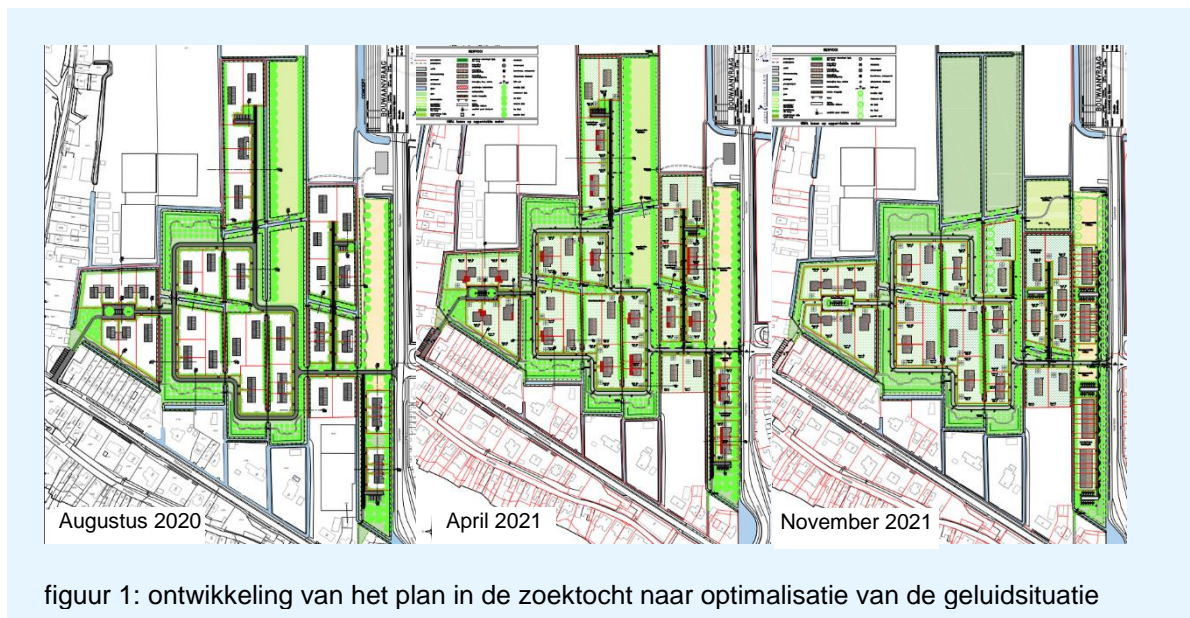
Daarmee menen wij dat met het bijgestelde plan zoals dat aan ons is voorgelegd een acceptabel compromis wordt gevonden tussen de niet per se overlappende ambities betaalbaarheid, woningdichtheid en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Niet alleen wordt nu ruimtelijke kwaliteitswinst behaald in het Deltapoortgebied, door het op ons verzoek bijstellen van de plannen met betaalbare woningen wordt ook de actuele woningbehoefte in Rijsoord beter bediend.

De brief wordt meegestuurd als bijlage bij deze brief.

In de brief van de provincie wordt ook gemeld dat er een verzoek tot ontheffing was gedaan door de gemeente. Dit verzoek was destijds gedaan om vooruit te kunnen lopen op het provinciale omgevingsbeleid om zo tijdswinst te kunnen behalen. Inmiddels is dit verzoek ingetrokken, omdat de tijdswinst niet meer haalbaar is.

Geluid

De verkaveling van het plan is in de loop der tijd ook aangepast vanwege het aspect geluid. In het originele plan waren er uitlopers naar het noorden toe. Het bleek echter dat deze woningen een te hoge geluidsbelasting kennen. Om die reden is het plan geoptimaliseerd tussen augustus 2020 en november 2021.



Met de maximale geluidbelasting van 59 dB L_{den} is het plan nog steeds niet uitvoerbaar onder het regime van de Wet geluidhinder, maar wordt wel voldaan aan de ambitiewaarde die de gemeente Ridderkerk hanteert.

Om aan het plan uitvoering te kunnen geven is dan ook een stap-3 besluit nodig op basis van de interimwet Stad- en Milieubenadering. Via deze wet is het mogelijk om ook op deze milieubelaste locaties woonbestemmingen, onder voorwaarden, te realiseren.

Uw gemeenteraad moet uiteindelijk instemmen met het stap-3 besluit. Dit kan gelijktijdig met de besluitvorming over het bestemmingsplan. Het ontwerp-stap-3 besluit wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd door het college.

De ontwikkelaar heeft inmiddels een concept stap-3 besluit ingediend. Ambtelijk is het stap-3 besluit gecontroleerd. Het is mogelijk om dit besluit te nemen.

Woonvisie gemeente Ridderkerk

Het plan past binnen de kaders van de Woonvisie Ridderkerk. Voor Rijsoord is behoefte aan woningen voor starters en ouderen, en het plan voldoet hier ook aan. 34% van de woningen zit in dit segment. Daarnaast zijn er ook nog 12 rijwoningen (16%) ingebracht die verkocht gaan worden onder de NHG-grens.

Maar er is, zo blijkt uit de kwalitatieve woningbehoefte die is gemaakt voor de Woonvisie Ridderkerk 2021 - 2026, ook behoefte aan grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment. De Woonvisie stelt dat dit segment relatief weinig voorkomt in Ridderkerk en kan zeker een goede strategische toevoeging zijn (ook met het oog op doorstroming uit de ruimere voorraad minder dure koopwoningen) (bron: pagina 10 en pagina 53 Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026).

Het plan sluit dan ook goed aan op de vorig jaar door uw gemeenteraad vastgestelde Woonvisie. Het plan is ook opgenomen op het projectenoverzicht dat is vastgesteld door uw gemeenteraad en is hierdoor onderdeel van de Woonvisie.

Planning

Vanuit de ontwikkelende partij is de wens geuit om dit plan in procedure te brengen. We zijn dan ook voornemens om kort na de zomervakantie het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan kan dan eind 2022 of begin 2023 besproken worden in uw gemeenteraad ter besluitvorming. De planning is afhankelijk van eventuele zienswijzen.

Het is namelijk noodzakelijk om vlot voort te gaan met dit project. Risico is namelijk dat deelnemende tuinders binnen het plangebied afhaken en het plan daardoor in zijn geheel geen doorgang vindt. Ook stijgen de bouwkosten nog steeds fors en is de woningmarkt onzekerder geworden. Langdurige vertraging kan dan zomaar betekenen dat de bouw van de betaalbare woningen en starters-/seniorenwoningen niet meer haalbaar wordt. Deze kans willen we nu niet laten liggen.

Conclusie

Medewerking aan het huidige plan draagt bij aan een passend en betaalbaar(der) woningbouwprogramma in Rijsoord, verbetert de ruimtelijke kwaliteit fors op de locatie binnen Ridderkerk en op delen van IJsselmonde doordat kassen kunnen worden gesloopt middels de Ruimte voor Ruimte methodiek en is ook qua geluidsaspecten nu adequaat ingepast.

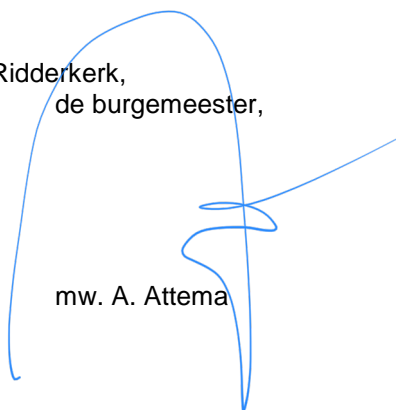
We gaan er vanuit dat door het opsturen van het plan, het conceptbeeldkwaliteitsplan en de reactie van de provincie u voldoende op de hoogte bent gebracht over de actuele stand van zaken.

Hoogachtend,

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



dhr. H.W.J. Klaucke



mw. A. Attema

Bijlagen:

1. Brief reactie GS op brief verschillende raadsfracties
2. Conceptbeeldkwaliteitsplan
3. Overzicht plan (situatietekening)