



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	790767
Uw kenmerk:	-	Contact:	B. Verhoeven
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	+31652846445
		E-mailadres:	bart.verhoeven@bar-organisatie.nl
		Datum:	2 juni 2023

Betreft: voorontwerpbestemmingsplan 't Ronde Sant

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen we u informeren over de beoogde herontwikkeling van 't Ronde Sant. Op 25 februari 2022 informeerden wij u via een raadsinformatiebrief al over het ingediende principeverzoek (kenmerk: 459501) voor deze locatie. Aafje en Wooncompas willen namelijk de bestaande bebouwing slopen en 120 zorgwoningen en 60 sociale huurappartementen realiseren. Om die ontwikkeling mogelijk te maken, is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat wij voor vier weken ter inzage leggen. In deze brief informeren we u over deze ontwikkeling.

Het plan is na participatie aangepast

Nadat u van ons een raadsinformatiebrief heeft ontvangen over het principeverzoek, is twee keer geparticipeerd met omwonenden en andere geïnteresseerden. Op 9 maart 2022 en op 1 december 2022 hebben Wooncompas en Aafje inloopavonden georganiseerd in het gemeentehuis. Alle reacties van beide avonden zijn samengevat en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Los van die reacties zijn ook al brieven aan het college gericht. Zowel de bewoners aan de Stevinstraat 1 t/m 13 en de VVE van de woontoren Palladio hebben hun zorgen over de plannen geuit.

Het college heeft deze brieven beantwoord. Aangegeven is dat het om een ingediend principeverzoek ging dat nog verder moest worden onderzocht. Het college ziet de noodzaak voor Wooncompas en Aafje vanwege de woningnood en de nieuwe eisen omtrent woonzorgwoningen. Aangegeven is dat de ruimtelijke procedure nog moest starten, waarbij uw raad uiteindelijk over de vaststelling gaat. Met het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan starten we de ruimtelijke procedure. Omwonenden en overlegpartners, maar ook anderen, mogen vanaf dit moment inspraak- en overlegreacties indienen.

Het plan is aan de zuidwestzijde aangepast, bij de zorgwoningen met vier bouwlagen. Dit is gebeurd op basis van reacties van omwonenden. Bij de aanpassing is meer afstand aangehouden tussen de woningen aan de Stevinstraat en de voorziene zorgwoningen. Daarnaast zijn een windonderzoek en bezonningsstudie uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Het college is van mening dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. Het huidige gebouw is te klein om te voldoen aan de zorgvraag. Aan de Hugo de Groothof is daarom een tijdelijk gebouw gerealiseerd om zorgbehoevende mensen te kunnen blijven huisvesten. De tijdelijke bebouwing is dicht op de Hugo de Groothof gerealiseerd, wat zorgt voor een onaantrekkelijke uitstraling. In de nieuwe situatie is sprake van bebouwing met gevels die de lijn van de Hugo de Groothof volgen. Het zorgcomplex is daarbij drie en vier bouwlagen hoog. Daarnaast vindt hoogbouw in tien lagen plaats voor de sociale huurwoningen, aansluitend op het naastgelegen woongebouw ten noordoosten van het plangebied.

In de huidige situatie is sprake van 2.600 m² aan groen, daar waar dit met de nieuwe plannen 3.300 m² bedraagt. Het aandeel half verharding daalt daarbij van 1.100 m² naar 750 m² om zo ruimte te maken voor uitsluitend groen. In de huidige situatie bevindt het groen zich bovendien grotendeels op een ombouwde binnenplaats. In het nieuwe plan is meer sprake van openheid met groene doorzichten. Doordat het aantal parkeerplaatsen lager uitvalt dan vooraf bedacht, kunnen we meer groen realiseren. Daarnaast voorziet men het parkeerterrein van een met groen bedekte pergola, wat bijdraagt aan klimaatadaptatie.

Het voorontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd van opzet. Daar is bewust voor gekozen, gezien de bezorgdheid van (toekomstig) omwonenden. Wij willen aan omwonden meegeven dat de plannen die zijn gepresenteerd, ook de plannen zijn die worden gerealiseerd. Dat kunnen we waarborgen met dit vrij gedetailleerde bestemmingsplan.

Drie bestemmingen zijn opgenomen. We nemen een woonbestemming op, naast een gemengde bestemming, die juist weer is bedoeld voor zorgwoningen en het kinderdagverblijf. Ook nemen we een tuinbestemming op, om te waarborgen dat het gebied tussen de bebouwing en de Hugo de Grootlaan vrij blijft van bebouwing. De woontoren van Wooncompas is alleen bedoeld om in te wonen. De zorgwoningen zijn uitsluitend bedoeld voor zorgwoningen. In het nu nog geldende bestemmingsplan 'Het Zand en de Gorzen' is dat onderscheid er niet, aangezien daar een gemengde bestemming is opgenomen. Ook de bouwvlakken die we hebben opgenomen sluiten aan bij de gewenste ontwikkeling, daar waar in het geldende bestemmingsplan sprake is van een ruim bouwvlak. Tot slot is de gewenste hellingbaan ten behoeve van bijvoorbeeld leveringen aangeduid, zijn maximale hoogtes opgenomen en het maximum aantal te realiseren (zorg)woningen.

Overigens is in de plantoelichting aandacht besteed aan verschillende (milieu)onderzoeken. De haalbaarheid van al die onderzoeken is verantwoord, waaronder parkeren en verschillende milieuaspecten.

Tijdelijke bebouwing zorgbehoevenden

De tijdelijke bebouwing voor zorgbehoevenden, die al enige tijd op de betrokken locatie is gesitueerd, blijft overigens tot uiterlijk 31 december 2028 staan. Dit is nodig omdat men gefaseerd gaat uitvoeren, waarbij sprake is van drie fases. Fase drie is pas voorzien na 2026, waardoor we een tijdelijke bestemming 'Gemengd – Voorlopig' hebben opgenomen voor de tijdelijke zorgwoningen. Dat komt omdat de tijdelijke bebouwing is gerealiseerd met een tijdelijke vergunning, die we maar voor maximaal 10 jaar kunnen verlenen. De vergunning is in 2016 verleend. In de regels is daarom geregeld dat de werkingsduur van deze bestemming tot uiterlijk 31 december 2028 geldt. Daarna wijzigt de bestemming van rechtswege naar 'Gemengd', 'Tuin' en 'Wonen', zoals opgenomen in de bijlage.

Bestemmingsplan inzien

Het bestemmingsplan is voor u in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl, net als voor andere geïnteresseerden. Als u zoekt op plannummer NL.IMRO.0597.BP2023Hdegroothof1-VO01, komt u direct bij het plan uit.

Vervolg

Iedereen kan gedurende de periode van terinzagelegging een inspraak- of overlegreactie indienen. Tijdens de terinzagelegging organiseren we nog een keer een inloopavond voor omwonenden en andere geïnteresseerden. Tijdens die avond kunnen we vragen over het bestemmingsplan beantwoorden, maar ook over de (toekomstige) procedure.

Na de periode van terinzagelegging vatten we alle inspraak- en overlegreacties samen en voorzien we die van een gemeentelijke reactie in een Nota inspraak en overleg. Als er aanleiding voor is voeren we wijzigingen door in het ontwerpbestemmingsplan. Voordat dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal gaan, zal ook een anterieure overeenkomst zijn afgesloten met de betrokken partijen. In die overeenkomst worden nadere afspraken gemaakt over onder andere de gemeentelijke plankosten. Uiteraard informeren wij u dan ook via een raadsinformatiebrief.

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



dhr. C.A. Oosterwijk