



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	919384
Uw kenmerk:	-	Contact:	B. Verhoeven
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	+31652846445
		E-mailadres:	bart.verhoeven@bar-organisatie.nl
		Datum:	1 december 2023

Betreft: ontwerpbestemmingsplan J.S. Bachstraat 4

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen we u informeren over de beoogde herontwikkeling van de J.S. Bachstraat 4. Wij hebben op 28 november jl. besloten het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage te leggen.

Inleiding

Eerder informeerden wij u al via een RIB op 29 oktober 2021 (kenmerk: 404374). In die RIB is het ingediende principeplan toegelicht, dat destijds nog uitging van 22 zorgwoningen voor Pameijer (zij verlaten 't Ronde Sant – zie de RIB d.d. 01-12-2023 met kenmerk 916061) en 18 sociale huurwoningen voor Wooncompas.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt uiteindelijk 18 studio's en 8 (2 kamer)appartementen ten behoeve van begeleid wonen mogelijk, inclusief gemeenschappelijke ruimten. Daarnaast zijn ook nog 16 (2 kamer)appartementen mogelijk. Om deze woningen te realiseren sloopt men het huidige pand en de kas om vervolgens een nieuw gebouw van 4 lagen te realiseren. Hierbij is belang gehecht aan een groene inrichting en uitstraling van de openbare ruimte, de buitenruimtes en het gebouw.

Met deze brief informeren wij u verder over de beoogde herontwikkeling. Zoals reeds aangegeven, hebben wij besloten om het ontwerpbestemmingsplan J.S. Bachstraat 4 vanaf 8 december 2023 voor zes weken ter inzage te leggen. Vooroverleg met verschillende overleginstanties heeft al plaatsgevonden en er zijn twee inloopavonden georganiseerd, waarvan de eerste in 2021.

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

In Ridderkerk is het niet gebruikelijk dat we het voorontwerpbestemmingsplan overslaan. In het geval van dit project is die keuze wel gemaakt. Dat is dan ook een bewuste keuze geweest, aangezien we twee keer hebben geparticipeerd en er weinig opmerkingen kwamen op de getoonde plannen. Aangezien de gewenste ontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan 'Slikkerveer' past, is het doorlopen van een nieuwe ruimtelijke procedure nodig. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan betekent dat we een start maken met de ruimtelijke procedure om voorgenoemde ontwikkeling mogelijk te maken. Vooroverleg met vier overleginstanties heeft al plaatsgevonden, waarbij de DCMR had geadviseerd om ook onderzoek naar stemgeluid van het Cruyff Court uit te laten voeren. Dat onderzoek is verricht waaruit naar voren kwam dat aanvullende geluidwerende maatregelen getroffen moeten worden. Het onderzoek is als bijlage bij de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Betreft: ontwerpbestemmingsplan J.S. Bachstraat 4

Het bestemmingsplan is voor iedereen vanaf 8 december 2023 in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als u zoekt op plannummer NL.IMRO.0597.BPJSBachstraat4-OW01, komt u direct bij het plan uit.

De opzet van het ontwerpbestemmingsplan

Het grootste gedeelte van het bestemmingsplan krijgt een woonbestemming. Binnen die woonbestemming is vervolgens ook een aanduiding opgenomen voor de zorgwoningen. Alleen binnen die aanduiding zijn de geplande zorgwoningen mogelijk. Ook het dakterras is aangeduid, zodat alleen ter plaatse een dakterras mag komen. De hoogte ter plaatse van dat dakterras is maximaal 4 meter. Het overige deel van het gebouw (verder af van de Bizetstraat) is gemaximaliseerd op 14 meter.

Parkeren binnen de woonbestemming is ook aangeduid, aan de zuidoostzijde. Een aanduiding voor een onderdoorgang is ook opgenomen om aan te geven dat er onder het gebouw ruimte is voor parkeren. Parkeren is overigens ook mogelijk aan de Bizetstraat, binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Als laatste is een tuinbestemming aan de voorzijde opgenomen. Die tuinbestemming blijft vrij van bebouwing en is een continuering van het groen dat veelal al aanwezig is aan deze zijde van de J.S. Bachstraat. In de huidige situatie is sprake van verharding aan deze zijde.

In de plantoelichting is bovendien aandacht besteed aan verschillende (milieu)onderzoeken, met een bijbehorende onderbouwing. De haalbaarheid is met al die onderzoeken aangetoond, waaronder parkeren en geluid. De initiatiefnemers nemen bijvoorbeeld geluidwerende maatregelen vanwege het aangrenzende Cruyff Court. Een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners is dan ook gegarandeerd.

Besluit hogere waarden

Vanwege zowel industrielawaai als wegverkeerslawaai dienen we hogere waarden vast te stellen. Het gaat om 10 zorgwoningen (tot 51 dB) en 14 sociale huurwoningen (tot 49 dB) vanwege het geluid van de J.S. Bachstraat (de voorkeurswaarde bedraagt 48 dB). Vanwege industrielawaai van IJsselmonde-Noordrand zijn hogere waarden nodig voor 2 zorgwoningen (tot 51 dB(A)) en 16 sociale huurwoningen (tot 52 dB(A)), daar waar de voorkeurswaarde 50 dB(A) is. Het ontwerpbesluit hogere waarden leggen we tegelijkertijd ter inzage met het ontwerpbestemmingsplan. Ook op het ontwerpbesluit hogere waarden kan iedereen een zienswijze indienen.

Anterieure overeenkomst

Wij hebben een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Het vaststellen van een exploitatieplan is daardoor niet nodig. De kosten zijn namelijk anderszins verzekerd. We hebben in de overeenkomst afspraken gemaakt over onder andere het dekken van de kosten voor de werkzaamheden van de gemeente, maar ook over het uitbetalen van eventuele planschade, mocht daar sprake van zijn. De initiatiefnemers zijn daar in dat geval aansprakelijk voor.

Vervolg

Iedereen kan gedurende de periode van terinzagelegging een zienswijze indienen. Na de periode van terinzagelegging vatten we alle zienswijzen samen en voorzien we die van een gemeentelijke reactie in een Nota zienswijzen. Als er aanleiding voor is voeren we wijzigingen door in het uiteindelijk door uw raad vast te stellen bestemmingsplan. Stelt uw raad het bestemmingsplan vast, dan start de beroepsperiode van 6 weken. Iedereen kan in dat geval beroep aantekenen bij de Raad van State.



Betreft: ontwerpbestemmingsplan J.S. Bachstraat 4

Pagina 3 van 3

Inloopavond

Tijdens de terinzagelegging organiseren we nog een keer een inloopavond voor omwonenden en andere geïnteresseerden. De inloopavond vindt plaats op dinsdag 19 december 2023, van 19.00 uur tot 20.00 uur, in kamer A103 van het gemeentehuis. Tijdens die avond kunnen we vragen over het bestemmingsplan beantwoorden, maar ook over de (toekomstige) procedure. We informeren de indieners van een reactie, maar ook diegenen die eerder ook al uitnodigingen hebben ontvangen. We publiceren de inloopavond ook in de Blauwkai, tegelijkertijd met de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Iedereen is welkom.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H.W.J. Klaucke', written in a cursive style.

dhr. H.W.J. Klaucke

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C.A. Oosterwijk', written in a cursive style.

dhr. C.A. Oosterwijk