

Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad van Ridderkerk

ambtenaar : Mw. S. Jonkman-Bervoets
doorkiesnr : 0180 451 219
fax :
email : info@ridderkerk.nl
bijlage(n) : -

uw brief d.d. :
uw kenmerk :
ons kenmerk : RU11/06204

Ridderkerk, 1 september 2011

Onderwerp: Principebesluit wijzigingsplan Van Hoornestraat

Geachte leden van de raad,

Op 23 augustus 2011 hebben wij een principebesluit genomen over het wijzigingsplan Van Hoornestraat in Slikkerveer. Het wijzigingsplan heeft tot doel een appartementengebouw van 30 appartementen in zes lagen mogelijk te maken. Wij vinden dat dit plan in gewijzigde vorm gerealiseerd moet worden. Met deze brief willen wij ons principebesluit toelichten.

Voorgeschiedenis

Op 25 maart 2010 is een schetsplan ingediend voor het perceel Van Hoornestraat tussen Reijerweg, gymzaal / schoolterrein en Prinsenstraat. De bestemming bedrijfsdoeleinden kan worden gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden, Tuinen, Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen. Het toenmalige college heeft besloten dit wijzigingsplan in procedure te brengen omdat het paste binnen de regels van het bestemmingsplan Slikkerveer.

De 1^e wijziging heeft met ingang van 27 september 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 73 zienswijzen ingediend tegen het wijzigingsplan Van Hoornestraat. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft een heroverweging plaatsgevonden door de gemeente Ridderkerk. Wij hebben besloten de koper/bouwer te vragen in gesprek te gaan met de bewoners, om tot een voor hen acceptabeler plan te komen.

Resultaten participatieavond

Op 30 maart 2011 heeft een participatieavond plaatsgevonden. Aanwezig waren de bewoners die een zienswijze hebben ingediend, de koper/bouwer, Stichting 3 primair en vertegenwoordigers van het wijkoverleg Slikkerveer. Voor de pauze was er gelegenheid voor presentaties. Na de pauze konden reacties en adviezen gegeven worden aan de hand van vier thema's. Tijdens de avond is het niet mogelijk gebleken er uit te komen. Wel hebben beide partijen voorstellen gedaan tot verbetering. Daarbij kwam vaak naar voren dat het stedenbouwkundig logischer lijkt het gebied tussen de Prinses Margrietstraat en de Graaf van Hoornestraat in zijn totaliteit te bezien.

Om recht te doen aan de reacties van de bewoners is een uiterste poging gedaan om een integraal plan te maken. Het blijkt niet mogelijk de wensen van bewoners, de naastgelegen basisschool, De Harmonie, koper/bouwer en de gemeente Ridderkerk nu nog te verenigen in een nieuw plan. Een integraal plan is onhaalbaar gebleken.

Onderwerp: Principebesluit wijzigingsplan Van Hoornestraat (vervolg)

De koper/bouwer heeft zelf tijdens de avond een voorstel gedaan om het plan aan te passen. Het voorstel is nu een verdieping te laten vervallen en de dan bovenste laag terugliggend te realiseren. De gevels van deze laag liggen dus verder naar achteren, waardoor ze minder zichtbaar zijn. Dit betekent dat er 6 appartementen minder gerealiseerd worden. In totaal worden er 24 appartementen gerealiseerd. Ook de entree van de parkeergarage wordt verplaatst naar de Prinsenstraat. Tijdens de avond is al duidelijk geworden dat de meeste bewoners dit niet een voldoende grote aanpassing vinden. Echter gelet op wat de mogelijkheden zijn binnen het bestemmingsplan is dit al een flinke stap terug voor de koper/bouwer.

Principebesluit

Wij hebben begrip voor de zienswijzen van de bewoners. Met de genoemde aanpassingen wordt er deels aan de zienswijzen tegemoet gekomen. Daarnaast dient afgewogen te worden dat het ruimtelijke beleid voor deze locatie duidelijk vastgelegd was. De wens van de gemeente om op de locatie van een milieubelastend en rommelig ogend bedrijf woningen te realiseren is voor het eerst kenbaar gemaakt op 3 juni 2005 bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Slikkerveer. Vanaf toen diende er rekening gehouden te worden met dit ruimtelijke beleid. In 2008 was er nogmaals de gelegenheid te reageren. Voor recent nieuwe bewoners geldt inderdaad dat zij eerder geen bezwaar hebben kunnen maken, maar voor de meeste geldt dat zij dit wel konden.

Wij zijn van mening dat we alles in het werk gesteld hebben om alsnog tot een integraal plan te komen. Nu dit niet mogelijk is gebleken vinden we dat de aanpassingen die voorgesteld worden voldoende basis bieden om verder te gaan met de procedure. Deze ontwikkeling past binnen de wijkvisie voor Slikkerveer. Uit het Woononderzoek blijkt een grote behoefte aan duurzaam gebouwde appartementen met lift. Dit geldt zeker ook voor de wijk Slikkerveer. Het plan is van toegevoegde waarde voor Slikkerveer en voor de totale woningvoorraad.

Alternatieven

Een mogelijk alternatief is het schetsplan en dus het wijzigingsplan vast te stellen zoals ingediend. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is overwogen dat het schetsplan ruimtelijk passend is. Gelet op het vorenstaande vinden wij dat we dan voorbij zouden gaan aan de zienswijzen van de bewoners.

Als ander alternatief is voorgesteld het appartementengebouw tegen de school aan te bouwen. Hierdoor verplaatst het gebouw ten opzichte van de Van Hoornestraat een aantal meter naar achteren. Voor de bewoners aan die kant positief, andere bewoners aan de Reijerweg krijgen dan het gebouw weer dichterbij hen toe. Verder past deze oplossing niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat een nieuwe bestemmingsplanprocedure gestart dient te worden. Gelet op de doorlooptijd die dit project al heeft gehad en dan nog zal krijgen vinden wij dat niet wenselijk.

Vervolg

Er dient nu een anterieure overeenkomst gesloten te worden met de koper/bouwer. De door de gemeente te maken kosten en de eventueel overig te maken kosten (zoals planschade) worden middels deze overeenkomst bij de ontwikkelaar gelegd. Verder wordt het wijzigingsplan aangepast. Daarna kan het door ons gewijzigd vastgesteld worden. Bij het gewijzigd vaststellen hoort het gemotiveerd weerleggen van de zienswijzen. Indieners van zienswijzen krijgen daarvan ook bericht.

Sturing en Beleid

Onderwerp: Principebesluit wijzigingsplan Van Hoornestraat
(vervolg)

Datum

Volgnr 3 van 3

Naast de ruimtelijke procedure dient ook het ingediende schetsplan aangepast te worden. Daarna wordt het conform de gebruikelijke procedure verder in behandeling genomen, ter verkrijging van een omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan pas verleend worden, nadat het wijzigingsplan is vastgesteld.

Wij gaan er vanuit u vooralsnog voldoende geïnformeerd te hebben.

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

Mw. M.H.J.C. Nienhuis-van Doremaele mw.A. Attema