

BESTEMMINGSPLAN “GEZONDHEIDSCENTRUM, SLIKKERVEER”

GEMEENTE RIDDERKERK

Opdrachtgever: Stichting Woonvisie
Postbus 91
2980 AB Ridderkerk

Werknummer: S/09.028.00

Datum: 28 mei 2010

Raad:

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	pag. 5
1.1	Aanleiding	pag. 5
1.2	Planlocatie	pag. 5
1.3	Geldend bestemmingsplan	pag. 6
1.5	Leeswijzer/proces	pag. 6
2.	BESTAANDE SITUATIE	pag. 7
2.1	Ruimtelijke structuur	pag. 7
2.2	Functionele structuur	pag. 8
3.	BELEIDSKADER	pag. 9
3.1	Rijksbeleid	pag. 9
3.2	Provinciaal beleid	pag. 10
3.3	Gemeentelijk beleid	pag. 12
4.	MILIEU - & OMGEVINGSASPECTEN	pag. 15
4.1	Geluid	pag. 15
4.2	Bodem	pag. 16
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	pag. 16
4.4	Hinder	pag. 17
4.5	Externe veiligheid	pag. 18
4.6	Waterhuishouding	pag. 19
4.7	Kabels en leidingen	pag. 21
4.8	Flora en fauna	pag. 21
4.9	Luchtkwaliteit	pag. 22
4.10	Duurzaam bouwen	pag. 23
5.	PLANBESCHRIJVING	pag. 25
5.1	Uitgangspunten	pag. 25
5.2	Functionele aspecten	pag. 25
5.3	Ruimtelijke aspecten	pag. 26
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	pag. 31
6.1	Inleiding	pag. 31
6.2	Toelichting bestemmingen	pag. 31
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	pag. 33

8.	OVERLEG & INSPRAAK	pag. 35
8.1	Aankondiging	pag. 35
8.2	Vooroverleg	pag. 35
8.3	Resultaten vooroverleg	pag. 35

Bijlage: Brief Waterschap Hollandse Delta

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2008 is Stichting Woonvisie gestart met de herontwikkeling van de wijk Slikkerveer in de gemeente Ridderkerk. Een groot deel van de woningen in de wijk Slikkerveer voldoet niet meer aan de kwalitatieve vraag van deze tijd. Ook laat de bouwkundige- en onderhoudsstaat van deze woningbouwcomplexen te wensen over. Besloten is dan ook om deze woningen te amoveren en er nieuwe woningen voor terug te bouwen. Een groot deel van de woningen is reeds gesloopt en de eerste nieuwe woningen zijn reeds opgeleverd. De bouw van deze nieuwe woningen is mogelijk gemaakt middels een vrijstellingsprocedure onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. Binnen de herontwikkelingsplannen van de wijk is de realisatie van een gezondheidscentrum opgenomen. Dit gezondheidscentrum was geprojecteerd op een terrein in het zuiden van de wijk. Deze gronden blijken echter niet op redelijke termijn beschikbaar te komen voor de ontwikkeling van het gezondheidscentrum. Binnen de wijk worden drie nieuwe appartementengebouwen opgericht. In de twee zuidelijkste, appartementengebouw B en C, van deze drie gebouwen waren op de begane grond commerciële ruimtes voorzien. In appartementengebouw C zal nu het gezondheidscentrum op de begane grond, eerste en mogelijk een deel van tweede verdieping gevestigd worden. De vrijstellingsprocedure die voor de herontwikkeling gevoerd is biedt geen mogelijkheid voor de vestiging van het gezondheidscentrum derhalve wordt een nieuw bestemmingsplan in procedure te gebracht om de vestiging van het gezondheidscentrum in appartementengebouw C mogelijk te maken.

1.2 Planlocatie

Het gezondheidscentrum wordt gevestigd in appartementengebouw C op de hoek van de Nassaustraart en de Prinses Margrietstraat. Dit appartementengebouw is gelegen in de zuidwest zijde van de wijk Slikkerveer.

Aan de zuidzijde grenst het appartementengebouw aan de achter- en zijtuinen van bestaande woningen en aan de oostzijde aan de zijtuinen van de nieuwe woningen. Ten noorden van dit appartementengebouw staan twee nieuwe appartementengebouwen, blok A en B.



Figuur 1 Ligging planlocatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan “Slikkerveer”. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 5 juni 2008 en door Gedeputeerde Staten is op 27 januari 2009 goedkeuring verleend aan het plan.

De locatie heeft de bestemmingen “Woondoeleinden en detailhandelsdoeleinden” met de nadere aanduiding horeca en “Tuinen”. Het vigerende bestemmingsplan biedt in functionele zin derhalve geen ruimte voor het realiseren van een gezondheidscentrum en de woningen.

1.4 Leeswijzer/Proces

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van de verschillende overheden beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt de aspecten met betrekking tot het milieu. Het bouwplan wordt weergegeven in hoofdstuk 5. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot worden in hoofdstuk 8 de resultaten uit overleg en inspraak besproken.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het deel van de wijk Slikkerveer waarop de planlocatie gelegen is, wordt gekenmerkt door een lang en rechtlijnig verkavelingspatroon, vanaf de dijk de voormalige polder in. De verkaveling bestaat uit eengezinswoningen van voor of net na de oorlog. Binnen dit gebied is slechts een klein oppervlak aan openbare ruimte en openbaar groen aanwezig.



Figuur 2 Bebouwing tegenover planlocatie

In 2008 is Stichting Woonvisie gestart met de herontwikkeling van de wijk Slikkerveer in de gemeente Ridderkerk. Een groot deel van de woningen in de wijk Slikkerveer voldoet niet meer aan de kwalitatieve vraag van deze tijd. Ook laat de bouwkundige- en onderhoudsstaat van deze woningbouwcomplexen te wensen over. Besloten is dan ook om deze woningen te amoveren en er nieuwe woningen voor terug te bouwen. Een groot deel van de woningen is reeds gesloopt en de eerste nieuwe woningen zijn reeds opgeleverd.

De bebouwing langs Prinses Margrietstraat bestaat grotendeels al uit nieuwe woningen. Tegen over de planlocatie staat nog één portiekflat die typerend is voor de voormalige bebouwing langs de Prinses Margrietstraat. De portiekflat bestaat uit 3 lagen met kap in een wit betonnen gevel met oranje dakpannen. Tussen de flat en het openbaar gebied zijn ondiepe voortuintjes gelegen. De overige bebouwing in de Prinses Margrietstraat zijn reeds gesloopt. Deze flat wordt op termijn tevens gesloopt. De bebouwing op de planlocatie is reeds gesloopt zodat de planlocatie bestaat uit een braakliggend terrein.



Figuur 3 Planlocatie



Figuur 4 Planlocatie met bebouwing Nassaustraat



Figuur 5 Nieuwe bebouwing langs de Prinses Margrietstraat

De nieuwe bebouwing langs de Prinses Margrietstraat is georiënteerd op en gesitueerd aan de openbare ruimte. De woningen zijn in twee bouwlagen met een kap vormgegeven, welke voor een groot aantal evenwijdig aan de straat en voor een klein aantal haaks op de straat zijn gepositioneerd. Deze verdraaiing van de kaprichting vindt plaats ter verbijzondering van zogenaamde “plekken” in de verkaveling of als beëindiging van een woningbouwblok.

In de vormgeving en architectuur is ingespeeld op de in de wijk Slikkerveer van oudsher karakteristieke korrel, massa en gevelopbouw van de bebouwing. Door het toepassen van baksteen als gevelbekleding wordt tevens aangesloten bij de te behouden omliggende bebouwing. De dakbedekking bestaat, aansluitend bij de directe omgeving, uit antraciet of rode dakpannen. Gevelaccenten in metselwerk steen, die er als “gekeimd” uitziet, verbijzonderen het straatbeeld.

2.2 Functionele structuur

In het nieuwe appartementengebouw B zijn op de begane grond commerciële ruimtes voorzien. In appartementengebouw C komt het gezondheidscentrum. Op de verdiepingen wordt gewoond. In de Nassaustraat is behalve de woonfunctie geen andere functie aanwezig.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en de centrale overheden. De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Van de vier genoemde pijlers is vooral de eerste van belang voor Slikkerveer. Vooral in eenzijdig samengestelde woonwijken met veel achterstandsgroepen en een lage woningkwaliteit moet ook de komende jaren worden vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de uitbreidingsproductie binnenstedelijk te realiseren. Sociale spanningen en integratieproblemen kunnen daardoor worden verminderd en ontwikkelingskansen vergroot. Het rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. In steden en dorpen wordt tevens het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Met de herstructurering van de wijk Slikkerveer wordt de eenzijdige en lage woningkwaliteit aangepakt en met het gezondheidscentrum wordt een impuls gegeven aan het voorzieningenniveau in de wijk.

Nota Wonen

In de Nota Wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de Nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

Vanuit één motto: 'de burger centraal' en drie uitgangspunten: meer keuzevrijheid voor burgers, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij beheerste marktwerking worden vijf kernthema's onderscheiden, namelijk:

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijke woonkwaliteit verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

Met de herstructurering van de wijk Slikkerveer wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd en met het gezondheidscentrum wordt zorg in de wijk toegevoegd.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2020

In 2004 heeft de Provincie de “Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2020” vastgesteld. In deze Structuurvisie wordt het provinciale beleid ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Zuid-Holland tot 2020 weergegeven.

Het hoofddoel van het nieuwe Structuurplan is een versterking van de stedelijke netwerken en de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen. Een van de leidende principes voor de stedelijke ontwikkeling is een grotere samenhang met de infrastructuurnetwerken, vooral met hoogwaardig openbaar vervoer. Verder gelden als hoofddoelen van de Structuurvisie de transformatie van verouderde haven- en industrieterreinen in unieke, hoogstedelijke woon- en werkmilieus aan het water en de herstructurering van naoorlogse wijken. Bij deze herstructurering zou zowel verdichting als verdunning op mogen treden. Herstructurering, intensivering en het selectief bieden van ruimte gelden als accenten in het ruimtelijk-economisch beleid.

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijke Plan Regio Rotterdam 2020, kortweg RR2020, is in 2005 door de Provincie Zuid-Holland vastgesteld als streekplan en door de regioraad van de stadsregio Rotterdam vastgesteld als regionaal structuurplan. In “het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020” is het ruimtelijk beleid, zoals die in de “Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2020” is verwoord, voor de regio Rotterdam uitgewerkt. Uitgangspunt van het RR2020 is het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het versterken en diversifiëren van het ruimtelijk-economisch perspectief. Daarbij dient ingespeeld te worden op de sociaal-culturele diversiteit, zodanig dat de sociale samenhang toeneemt.

Binnen de RR2020 gelden drie hoofdpogingen. Als eerste hoofdpoging geldt de ontwikkeling van een compleet en goed functionerend groen-blauw raamwerk, waarin het ecologisch systeem zich kan ontwikkelen, waar een duurzame bescherming tegen wateroverlast en watertekorten vanuit kan gaan en wat bijdraagt aan de leefbaarheid van het stedelijk gebied. Verder dient een hechte aansluiting te worden gezocht bij internationale economische netwerken waar de regio Rotterdam deel van uitmaakt. Dit, onder gelijktijdige verbetering van de leefkwaliteit van de regio zelf. Om de keuzemogelijkheden voor inwoners, ondernemers en bezoekers te laten toenemen wordt een ontwikkeling van grotere diversiteit aan woon-, werk- en verblijfsgebieden met een goede milieukwaliteit voorgestaan. Daarbij dient te worden aangesloten op goede verbindingen met verschillende vervoerssoorten.

De wijk Slikkerveer is aangemerkt als een naoorlogs herstructureringsgebied. Het beleid is om deze wijken te verdunnen door het slooptempo te verhogen en een-gezinswoningen in een stedelijk of suburbane setting terug te bouwen. De leefbaarheid in de woonwijken dient door het wijzigen van de eenzijdige woningvoorraad (de overmaat aan gestapelde, kleine huurwoningen) verbeterd te worden. Hiermee kunnen bestaande woonmilieus getransformeerd worden door instroom vanuit dezelfde groep te voorkomen.

Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014

In 2005 is door de Provinciale Staten de Woonvisie Zuid-Holland vastgesteld. Binnen de Woonvisie wordt er naar gestreefd dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woonruimte.

Met de Woonvisie wil de Provincie de volgende doelen en ambities verwezenlijken:

- Eerst bouwen in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. Het is de ambitie van de Provincie om 50% van de nieuwe behoefte aan woningen door middel van verdichting of inbreiding te realiseren.
- Het handhaven van het streven om het bestaande percentage van circa 30% sociale woningbouw over de gehele woningproductie te realiseren. Dit, omdat de Provincie de bestaande omvang van de sociale voorraad wil waarborgen zolang de sociale woningmarkt op slot zit. Om de categorie woningzoekenden met lagere inkomens te kunnen bedienen zal ook het doorstromingsbeleid versterkt moeten worden.
- De belangrijkste prioriteit ligt de komende jaren bij het bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt. Jaarlijks zullen circa 6.000 zogenaamde nultredenwoningen gerealiseerd moeten worden. Deze versterkte aandacht voor senioren kan woningen voor starters en doorstromers vrijmaken.
- Stedelijke woonmilieus dienen meer gedifferentieerd te worden. Bij sloop van sociale woningvoorraad kan in de buurt meer gebouwd worden voor midden- en hogere inkomensgroepen.
- Er is een aantoonbaar tekort aan extreem stedelijke en landelijke luxe woonmilieus voor vermogende woningvragers. Afgesproken is om jaarlijks 1.500 woningen in het dure landelijke segment toe te voegen.

Binnen de provincie is een groot tekort aan woningen. Het is nodig om naast de behoefte aan nieuwbouwwoningen, voortdurend verouderde woningen te vervangen. Meestal geldt hier als aanleiding dat ze kwalitatief niet meer bewoonbaar zijn of dat er in een bepaalde wijk een te groot en te eenzijdig aanbod is. Om deze redenen adviseert de Provincie herstructureringsprogramma's op te zetten. Door de combinatie van de 'eigen behoefte', het woningtekort en de vervangingsnoodzaak, bedraagt het aantal nieuwe woningen, dat jaarlijks in Zuid-Holland nodig is, circa 22.300 in de periode 2005-2009.

Het provinciale beleid ten aanzien van het recht op betaalbare woonruimte voor de doelgroep van de volkshuisvesting rust op twee pijlers:

1. het bieden van alternatieven aan scheefwoners;
2. het bijbouwen van betaalbare woningen: zolang de doorstroming van scheefwoners achterblijft bij de groei van het aantal starters in de doelgroep dient zuinig te worden omgegaan met de sociale voorraad.

3.3 Gemeentelijk beleid

Notitie Woningbouwlocaties (2002)

In april 2002 is door de gemeente Ridderkerk de Notitie Woningbouwlocaties opgesteld. Met deze notitie wil de gemeente de richting aangeven ten aanzien van beheer en uitbouw van de woonkwaliteiten binnen Slikkerveer, waarbij de differentiatie van woningen vooral zal worden afgestemd op de woningbehoefte van de wijk.

Alleen de herstructureringslocatie “Prinses Margrietstraat/Graaf Janstraat” is hierbij voor de onderhavige planontwikkeling van belang. Het gaat hierbij om twee locaties, welke vanwege de ruimtelijke samenhang als een gecombineerde locatie worden beschouwd. De gemeente geeft hierbij aan dat bij toekomstige ontwikkelingen binnen de locatie het van belang is dat ingespeeld wordt op de duidelijk aanwezige ruimtelijke structuur en karakteristiek van het gebied. Hierbij wordt de verwachting uitgesproken dat het opnemen van water in de ruimtelijke structuur tot de mogelijkheden behoort.

Wijkontwikkelingsprogramma Slikkerveer

Door de gemeente Ridderkerk is een Wijkontwikkelingsprogramma opgesteld waarin staat beschreven hoe de wijk er uit ziet en waar aan gewerkt zou moeten worden. Voor dit Wijkontwikkelingsprogramma zijn een projectgroep en een klankbordgroep opgesteld en is een aantal wijkavonden en enquêtes onder de bewoners gehouden.

Vanuit de resultaten van de wijkavonden en enquêtes zijn binnen het Wijkontwikkelingsprogramma vervolgens diverse aanbevelingen ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. De voor het onderhavige plangebied van belang zijnde ontwikkelingen worden hierna genoemd.

- Het groen en de boombeplanting langs de Prinses Margrietstraat dient overzichtelijker te worden gemaakt. Deze aanpassingen kunnen eventueel samenvallen met de mogelijke (her)ontwikkelingen binnen dit gebied. Daarbij kan zelfs worden gedacht aan het uitbreiden van water in de wijk.
- Aandacht voor het tegengaan van zwerfvuil en hondenpoep.
- Bij herinrichting van straten meer parkeerplaatsen creëren.
- In samenwerking met het Waterschap Hollandse Delta wordt naar oplossingen gezocht om verbeteringen in de ontwatering en de waterafvoer te kunnen bewerkstelligen.
- Voor de diverse locaties van Stichting Woonvisie gelegen aan de Prinses Margrietstraat, Prinses Marijkestraat, Oranjestraat, Graaf Janstraat en Nassaustraart, wordt aangegeven dat een gevarieerde nieuwbouw voor meerdere doelgroepen vanuit de huidige woningtypen, de enquête en overige marktverkenningen voor de hand ligt.
- Handhaven van bestaande winkelvoorzieningen.

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2009 de Welstandsnota gewijzigd vastgesteld. In deze Welstandsnota wordt voor de verschillende te onderscheiden gebieden binnen de gemeente, respectievelijk de kernen, aangegeven welke welstandscriteria van toepassing zijn op het realiseren, vernieuwen, veranderen en/of uitbreiden van gebouwen en bouwwerken.

In de Welstandsnota Ridderkerk worden 21 deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld. Het deel van de wijk Slikkerveer waarop de planlocatie gelegen is, is in de Welstandsnota aangemerkt als “Woonwijk jaren '50-'60”.

Deze woonwijken worden volgens de Welstandsnota gekenmerkt door architectonische en stedenbouwkundige herhaling van rijen of blokken en kenmerkt zich door zijn ruime opzet, met veel openbaar groen en herhaling van de woning als basiseenheid. Voor de woongebieden uit de jaren '50 – '60 geldt een regulier welstandsregime. Bij wijzigingen zal een bouwplan beoordeeld worden op de strakke rooilijnen, een evenwichtig en op herhaling gebaseerd gevelbeeld, eenvoudige detailleringen en samenhang in kleur- en materiaalgebruik.



Figuur 6 Welstandsnota

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing “Herstructureringsplan wijk Slikkerveer Zuidoost” is een tiental milieuaspecten nader onderzocht, te weten:

1. Geluid
2. Bodem
3. Archeologie en Cultuurhistorie
4. Bedrijfshinder
5. Externe veiligheid
6. Waterhuishouding
7. Kabels en leidingen
8. Flora en fauna
9. Luchtkwaliteit
10. Duurzaam bouwen

De onderzoeken zijn recent uitgevoerd zodat deze tevens ten behoeve van dit bestemmingsplan gebruikt kunnen worden. Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Wanneer er sprake is van een hogere geluidsbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeursgrenswaarde van 48 dB en aangetoond kan worden, dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidsbelasting te verlagen, dient een ontheffing te zijn verleend vóór de vrijstelling wordt verleend. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB.

De locatie is gelegen binnen de geluidszone van de Kievitsweg (tussen Sportlaan en Randweg), de Sportlaan en de Rotterdamseweg. Door Goudappel Coffeng BV is in augustus 2008 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De plansituatie is in beeld gebracht om de te verwachten geluidsbelastingen op de gevels van de nieuwbouwwoningen te berekenen en te toetsen aan de Wet geluidhinder. Daarnaast is de autonome situatie in beeld gebracht en vergeleken met de plansituatie om de geluidseffecten van de geplande ontwikkelingen op de bestaande, blijvende woningen te kunnen bepalen. In deze geluidsmodellen zijn zowel de 80 km/h-wegen en de 50 km/h-wegen opgenomen. De 30 km/h-wegen hoeven formeel niet te worden meegenomen in het onderzoek. Op basis van jurisprudentie worden deze wegen echter wel in dit onderzoek beschouwd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde, tengevolge van wegverkeergeluid van de Kievitsweg, Sportlaan en Rotterdamseweg, niet wordt overschreden.

Voor de 30 km/h-wegen binnen de planlocatie geldt dat er ter plaatse van de planlocatie hogere waarden voorkomen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij gezoneerde wegen. De maximale geluidsbelasting ten gevolge van de 30 km/h-wegen bedraagt 50 dB. Deze overschrijding vindt plaats op de hoek van het gebouw aan de Nassaustraat en Prinses Margrietstraat. De waarden op de andere twee meetpunten op het appartementengebouw aan de Nassaustraat en de Prinses Margrietstraat blijven onder de voorkeursgrenswaarde. In het kader van de Wet geluidhinder is het niet noodzakelijk om deze overschrijdingen te compenseren. Wel dienen de geprojecteerde nieuwe woningen en appartementen te voldoen aan het Bouwbesluit.

4.2 Bodem

In het kader van de herstructurering van het zuidoostelijk deel van de wijk Slikkerveer zijn in opdracht van Stichting Woonvisie door Dutchon Milieu en Techniek BV te Moordrecht in januari 2008 voor 64 deellocaties verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. De door Dutchon Milieu & Techniek BV uitgevoerde onderzoeken hebben betrekking op de diverse bij de herstructurering betrokken wooncomplexen en huurwoningen. Elk onderzoek betreft een klein deel van het totale herstructureeringsgebied.

Voor de onderhavige planlocatie geldt dat op basis van het uitgevoerde onderzoek geconcludeerd kan worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Binnen de herstructureringsgebieden zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten of anderszins bijzondere bebouwing gelegen. Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De kaart met de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland geeft een overzicht van die thema's, te weten: archeologie, landschap en nederzettingen.

Archeologie

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de cultuurhistorische kaart een onderscheid gemaakt in gebieden met een grote, redelijke of lage kans op archeologische sporen. Voor gebieden, die op de cultuurhistorische kaart een grote of redelijke kans hebben gekregen dient een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De planlocatie heeft op de kaart de aanduiding "lage kans op archeologische sporen", waarvoor geen archeologisch onderzoek nodig is en waarvoor in principe geen restricties gelden ten aanzien van de planvorming.

Op de archeologische kenmerken kaart heeft de planlocatie de aanduiding "bewoning vanaf Middeleeuwen". Pas vanaf de Middeleeuwen werden deze gebieden, na ontwatering, aantrekkelijk voor bewoning.

Voor die tijd lag op de komklei namelijk een uitgestrekt veenmoeras waar condities voor bewoning niet aantrekkelijk waren.



Figuur 7 Cultuurhistorische Hoofdstructuurkaart

Bron: Provincie Zuid-Holland

Landschap

Op de landschappelijke kenmerkenkaart is de Ringdijk aangewezen als “rivierdijk van voor 1945”. Deze dijk is als verstoorde dijk aangegeven als gevolg van profielwijzigingen in het verleden. De ringdijk is verder als lijnvormig element met een “redelijk hoge waarde” aangeduid op de kaart landschappelijke waarden. Bij de waardering van landschappelijke lijnen is hierbij vooral gelet op de gaafheid van het historisch lijnelement en eventueel ook op de samenhang met andere elementen. De gaafheid van een element kan bijvoorbeeld zijn aangetast door de ophoging van een dijk, asfaltering van een onverhard pad of verbreding van een tracé. In een dergelijk geval heeft het element, in het onderhavige geval de Ringdijk, de waardetoekenning “redelijk hoog” gekregen.

Nederzetting

Op de nederzettingen kenmerkenkaart is de planlocatie aangeduid als nederzetting van na 1950. Langs de Ringdijk is de bebouwing als dijklint van “tot 1850” aangemerkt. In het laaggelegen poldergebied waren de rivierdijken, na hun aanleg in de Middeleeuwen, de hoogste en dus veiligste vestigingsplaatsen.

De waardenkaart van het thema nederzettingen vertoont geen aanduidingen in, of in de omgeving van de planlocatie.

Derhalve mag geconcludeerd worden dat vanuit cultuurhistorie gezien er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de bouwplannen.

4.4 Hinder

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de V.N.G. van 2001 wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen.

De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Milieucategorie 1 en 2-bedrijven en instellingen zijn volgens de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” goed te integreren in een woongebied. In de omgeving van de planlocatie zijn enkele bedrijven gelegen. In de onderstaande tabel worden deze bedrijven nader in beeld gebracht:

Bedrijf:	Adres:	SBI-code:	Milieucategorie:
Garage trouwauto's	Benedenrijweg 127	50.1/50.2	2
Opslag t.b.v. hoveniersbedrijf	Benedenrijweg 131	51.21/51.22/51.7	2

Aan de overzijde van de planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming opgenomen. Hier zijn bedrijven tot en met categorie 2 toege staan. Het bestemmingsplan geeft echter de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen ten behoeve van woningbouw. Het bedrijf op dit terrein heeft zijn activiteiten reeds beëindigd en dit terrein zal waarschijnlijk als herstructureringsgebied voor woningbouw in beeld komen.

Hinder tengevolge van de overige bedrijven is redelijkerwijs niet te verwachten.

4.5 Externe veiligheid

Bij een onderzoek in het kader van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden. Het betreft het *plaatsgebonden risico* (PR), en het *groepsrisico* (GR). Met het GR en PR kan de relatie worden uitgedrukt tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en hun omgeving. De beoordeling van het risico vindt onder meer plaats op de gevolgen die ontstaan voor kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen (wonen, werken, recreëren).

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke in oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen kent evenals het Bevi een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuze moet worden onderbouwd én verantwoord moet worden door het bevoegd gezag. Met het verschijnen van de “Handreiking verantwoordingsplicht Groepsrisico” is voor gemeenten een aanzet gegeven hoe kan worden beoogd een situatie te creëren waarbij zoveel mogelijk de risico's zijn afgewogen en hoe is ge-anticipeerd op de mogelijke gevolgen van een incident.

Binnen of in de nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen wegen, spoorwegen en/of vaarwegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Ook zijn in of in de directe omgeving van de planlocatie geen inrichtingen aanwezig waar productie en/of verwerking van gevaarlijke stoffen in het kader van Bevi plaatsvinden. Voor zover bekend zijn er ook geen risicovolle buisleidingen in de nabijheid van de planlocatie gelegen, welke een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkeling.

4.6 Waterhuishouding

Bestaande waterlopen

Binnen het herstructureringsgebied zijn in de bestaande situatie geen sloten of andere waterlopen gelegen. Ten noordwesten van het herstructureringsgebied is aan de Stadhouderslaan een singel gelegen. Verder bevinden zich achter de Ringdijk, ter plaatse van het bedrijventerrein Donkersloot, diverse waterlopen.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het onderhavige herstructureringsgebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

Watergang

Mede naar aanleiding van diverse klachten van particulieren en wooncoöperaties inzake (grond)wateroverlast in de kruipruimte, is door Wareco Ingenieurs in juni 2004 een grondwateronderzoek voor de wijk Slikkerveer uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat in het grootste deel van de wijk Slikkerveer geringe kwel plaatsvindt. Hierbij geldt dat met name binnen het zuidoostelijk deel van Slikkerveer de hoogst toelaatbare grondwaterstand regelmatig wordt overschreden. In het advies is derhalve aanbevolen om wijkgerichte ontwateringsmaatregelen op te stellen. Aanvullend grondwateronderzoek en het ontwerpen van een ontwateringssysteem is met name aanbevolen voor het zuidoostelijk deel van de wijk Slikkerveer. Naar aanleiding van dit advies is in december 2005 door Wareco Ingenieurs het rapport "Geohydrologische modelstudie Slikkerveer te Ridderkerk" opgesteld. Binnen de modelstudie wordt geconcludeerd dat binnen grote delen van de wijk Slikkerveer de ontwateringsdiepte onvoldoende is. Door aanleg van nieuwe watergangen met een oppervlaktepeil van NAP -2,1 m (gelijk peil als singel Stadhouderslaan), zal de ontwaterdiepte aanzienlijk worden verbeterd.

Dit oppervlaktepeil kan worden bereikt door een verbinding met het oppervlaktewater buiten de Ringdijk te creëren en middels het toepassen van een stuw. Om voldoende ontwatering in alle probleemgebieden te genereren is verder de aanleg van aanvullende drainage noodzakelijk.

Naar aanleiding van de hiervoor vermelde rapportages is bij de herstructurering van het zuidoostelijk deel van de wijk Slikkerveer rekening gehouden met de uitkomsten van de rapporten en zijn er open watergangen binnen het voornoemde deel van de wijk geprojecteerd. Ten behoeve van de nadere uitwerking van de omgang met het neerslagwater is vervolgens door Wareco Ingenieurs in maart 2008 het rapport "Waterhuishouding Slikkerveer zuidoost, Ridderkerk" opgesteld.

Uitgangspunt is het realiseren van een open waterverbinding. Water wordt via een duikerverbinding ter plaatse van de Irenestraat en de Nassastraat ingelaten op het systeem vanuit het peilgebied Donkersloot, waar een hoger peil wordt gehanteerd. De uitlaat van water geschiedt door middel van een gemaal met een persleiding, waardoor de doorstroom van de watergang goed te regelen is. Het overige deel van de waterverbinding zal bestaan uit een open watergang. Het eerste deel van deze open watergang is gelegen aan de achterzijde van de woningen van de Nassastraat.

Voor deze open watergang geldt dat deze zal worden gerealiseerd met natuurvriendelijke oevers en een bijbehorende onderhoudsstrook ten behoeve van het beheer en onderhoud door het waterschap.

Het water zal vervolgens via een waterverbinding ter plaatse van de Prinses Margrietstraat, naast onderhavige planlocatie verder stromen. Deze waterverbinding zal tevens als openwatergang worden uitgevoerd. Dit, in tegenstelling tot wat in het onderzoek wordt aangegeven. Vervolgens staat het waterschap als tijdelijke oplossing toe dat het water vanuit de watergang via een gemaal en een persleiding weggepompt en geloosd zal worden op de singel ter plaatse van de Stadhouderlaan.

Hemelwater

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverhardingen, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

De gemeente Ridderkerk heeft aangegeven dat het voorkeur verdient om hemelwater af te koppelen waar dit mogelijk is. Het waterschap heeft hierbij als voorwaarde gesteld dat dit niet ten koste mag gaan van de ontwaterende functie van de toekomstige watergang. Dit houdt derhalve concreet in dat er maar een beperkt deel van het verhard oppervlak afgekoppeld kan worden middels drainageleidingen, teneinde grote peilstijgingen te voorkomen. Het overige deel van het hemelwater mag geloosd worden op het gemengde rioolstelsel.

Watertoets

In het kader van de planvoorbereiding heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Hollandse Delta en de gemeente Ridderkerk. Per brief van 29 oktober 2009 heeft het Waterschap Hollandse Delta aangegeven in te kunnen stemmen met het gewijzigde plan. Deze brief is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Met de wijziging van de woningen in het appartementengebouw naar een gezondheidscentrum neemt de bebouwde oppervlakte in zeer geringe mate toe. Deze toename heeft geen significante invloed op de berekeningen die voor de gehele wijk Slikkerveer zijn uitgevoerd.

Er kan dan ook gesteld worden dat het vestigen van een gezondheidscentrum in de wijk Slikkerveer geen invloed heeft op de waterhuishouding.

4.7 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie liggen geen transportleidingen danwel andere belangrijke kabels en leidingen welke de realisatie van het project kunnen belemmeren.

4.8 Flora en fauna

De onderhavige locatie maakt geen deel uit van een gebied, wat in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn als beschermingszone is aangemerkt. Het plangebied is verder niet gelegen binnen de Ecologische of Groene Hoofdstructuur.

Door BTL Advies BV is in maart 2008 voor het onderhavige gebied een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. In augustus 2008 is dit onderzoek uitgebreid met een aanvullend onderzoek met betrekking tot het wel of niet voorkomen van vleermuizen binnen de planlocatie. Uit het onderzoek blijkt dat de uitvoering van het herstructureringsplan de duurzame instandhouding van de populaties beschermde soorten niet in gevaar brengt. De soortengroepen zoogdieren, vleermuizen en vogels ondervinden mogelijk hinder van de activiteiten die gaan plaatsvinden.

Zoogdieren

Bij de sloopwerkzaamheden van de bestaande woningen wordt mogelijk schade toegebracht aan zoogdieren als muizen, egel en marterachtigen. De meeste muizen zullen de planlocatie bij werkzaamheden verlaten, maar mogelijk ook in hun holen vluchten. De aanwezige muizen zijn echter zo algemeen dat de populatie niet in gevaar komt. Voor de egel geldt dat het leefgebied tijdelijk wordt vernietigd, maar zij vindt voldoende alternatieven in de directe omgeving. Voor alle zoogdieren, met uitzondering van de vleermuizen, geldt, dat het alleen een algemeen beschermde soort betreft, waarvoor geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Vleermuizen

Het appartementengebouw op de planlocatie was geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Als gevolg van de sloopwerkzaamheden verliezen deze soorten hun vaste rust- en verblijfplaats.

Daar de vleermuis een streng beschermde soort betreft, is voor het vernietigen van vaste verblijfsplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig. Om meer duidelijkheid te verkrijgen over het voorkomen van vleermuizen in het appartementengebouw op de planlocatie is een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd.

De belangrijkste vliegroutes en foerageergebieden zijn in kaart gebracht. Tevens zijn eventuele kolonieplaatsen in kaart gebracht door te zoeken naar zwermende vleermuizen. Tijdens de diverse bezoeken zijn verschillende individuen van de soorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger verspreid door de wijk Slikkerveer waargenomen. Enkele individuen van de soort Laatvlieger zijn overvliegend waargenomen. De daken, schoorstenen en sporadisch voorkomende gootbetimmeringen vormen waarschijnlijk de verblijfplaatsen van de solitaire dieren. Er zijn geen vaste vliegroutes van de vleermuizen waargenomen in de wijk Slikkerveer. Vaste rust- en verblijfsplaatsen, zoals bedoeld in de Flora- en faunawet, zijn in de wijk afwezig, kraamkolonies en grote najaarsverblijven ontbreken.

Een ontheffing hoeft derhalve niet te worden aangevraagd. Wel is het gewenst bij de sloop van de woningen rekening te houden met de eventuele aanwezigheid van gewone dwergvleermuizen. Aanbevolen wordt om bij de bouw van de nieuwe woningen rekening te houden met de geschiktheid van de nieuwbouw voor vleermuizen.

Vogels

Op de planlocatie komen verschillende algemene soorten (o.a. spreeuw en vink) vogels voor, waarvan de populatie door de ingreep geen gevaar loopt. Voor vogels is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig omdat geen vaste verblijfplaatsen of kolonies worden vernietigd. Voor vogels geldt wel dat wanneer in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen, rond deze nesten een rust-zone moet worden aangehouden, waarbinnen geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. De toekomstige werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd wanneer de vogels hun nest zelf weer hebben verlaten (broedsel is afgerond/groot gebracht).

Overige soortengroepen

Uit de soortengroepen planten, amfibieën, reptielen, dagvlinders, geleedpotigen en vissen zijn geen algemene, overige of streng beschermde soorten op de planlocatie aangetroffen of te verwachten. Deze soorten zullen derhalve dan ook geen schade ondervinden van de activiteiten die uitgevoerd gaan worden.

4.9 Luchtkwaliteit

De gemeente Ridderkerk heeft in haar luchtkwaliteitplan opgenomen dat bij nieuwbouwprojecten een ontmoedigingsbeleid wordt gevoerd om de plaatsing van open haarden en houtkachels tegen te gaan. Er wordt dan ook verzocht om standaard geen rookkanaal aan te brengen bij nieuwe woningen.

Het terugdringen van automobiliteit op een positieve wijze, door het stimuleren van fietsgebruik, is een belangrijk aandachtspunt. Dit vraagt vooral bij de gestapelde bouw om goede voorzieningen om de fietsen te stallen. Lastig bereikbare bergingen (bijvoorbeeld) kelders dienen te worden vermeden en komen dan ook niet voor bij onderhavig bouwplan.

Het aspect luchtkwaliteit is voor het bestemmingsplan 'Slikkerveer' beschouwd. De herstructurering van de wijk Slikkerveer is niet binnen dit bestemmingsplan meegenomen. Aangezien bij deze herstructurering het aantal woningen ten opzichte van de toegestane woningen binnen het bestemmingsplan 'Slikkerveer' vermindert en daarbij het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de toegestane/bestaande situatie zal dalen, is een nader luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk.

Tevens is in het nieuwe wettelijk kader, wat in oktober 2007 is vastgesteld, bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 500 netto woningen. Het netto aantal woningen binnen dit project is 0. Het gaat hierbij immers alleen om de toename van het aantal woningen ten opzichte van de eerdere of toegestane situatie. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat betekent dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met de wijziging van de commerciële ruimtes in het oorspronkelijke plan naar een gezondheidscentrum neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

4.10 Duurzaam bouwen

De belangrijkste aspecten waarop het rijksbeleid de komende jaren wat betreft duurzaam bouwen zal worden toegespitst zijn energiebesparing, met het doel de emissie van CO₂ door de gebouwde omgeving terug te dringen, verantwoord materiaalgebruik teneinde de condities voor milieu te verbeteren en een verbetering van het binnenklimaat met het oog op de gezondheid van bewoners en gebouwgebruikers. Deze keuze is gebaseerd op zowel het brede maatschappelijke draagvlak daarvoor als op de inschatting dat juist op deze aspecten de beste resultaten door middel van het rijksbeleid geboekt kunnen worden.

De gemeente Ridderkerk heeft een inspanningsverplichting om bij bouwprojecten te komen tot een EPC van 0,72. De gemeente streeft dit na omdat zij de verantwoordelijkheid voelt voor de om ons heen veranderende aarde. Een lagere EPC biedt huurvoordelen voor toekomstige bewoners, hetgeen met de komst van de invoering van de EPBD richtlijn ook voordelen biedt voor de verkoper. Immers, deze woningen krijgen een beter energielabel.

De gemeente heeft een inspanningsverplichting tot het toepassen van een lage-temperatuur-verwarmingssysteem en tot het zongericht verkavelen van 70% van de woningen. Uitgaande van de wens om de bestaande structuur van het gebied te behouden is zongericht verkavelen deels wel maar deels ook niet mogelijk.

Dit kan echter worden ondervangen door zongericht ontwerpen van de woning-blokken, waarbij overigens juist ook aandacht voor voldoende schaduw van belang kan zijn. Met de huidige techniek zijn zonneboilers (water) en lichtgevoelige cellen (elektra) over het algemeen toepasbaar ongeacht de exacte verkavelingsrichting. De keuze voor de kaprichting of juist een plat dak kan daarbij een belangrijke rol spelen.

De gemeente Ridderkerk heeft in 2005 een maatregelenlijst duurzaam bouwen vastgesteld. Voor alle woningen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat voldaan wordt aan alle vaste maatregelen en dient te voldoen aan 10% van de variabele maatregelen.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt van het project is de realisatie van een appartementengebouw met ca. 8 appartementen en een gezondheidscentrum op de begane grond, eerste verdieping en eventueel een deel van de tweede verdieping.

5.2 Functionele aspecten

Functies

Binnen het appartementengebouw wordt op de begane grond een apotheek en de poli van het ziekenhuis gevestigd. Op eerste verdieping wordt een fysiotherapeut en twee huisartsen gevestigd. Op de tweede en derde verdieping zijn elk vier appartementen geprojecteerd waarbij op de tweede verdieping eventueel nog één appartement gebruikt kan gaan worden als vergaderruimte voor het gezondheidscentrum.

Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeren zijn de parkeernormen, zoals deze door de gemeente Ridderkerk in het document "Programma van eisen Slikkerveer zuidoost" van februari 2007 zijn aangegeven. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de publicatie "Parkeerkencijfers" van het C.R.O.W.. Voor goedkope huurappartementen ligt deze norm op 1,3 - 1,5 parkeerplaatsen per woning. Ten behoeve van de apotheek moeten 1,7 - 2,7 parkeerplaatsen per 100m² bvo aanwezig zijn en voor artsen/poliklinieken/fysiotherapeuten 1,5 - 2,0 parkeerplaatsen per behandelkamer.

Voor het onderhavige bouwplan is de parkeerbehoefte

	min.	max.	Aantal	Benodigd	gemiddeld
Huurapp. (goedkoop)	1,3	1,5	8	10,4 - 12	11
Apotheek	1,7/100m ² bvo	2,7/100m ² bvo	280m ²	4,76 - 7,56	6
Arts/poli/fysio	1,5/behandelkamer	2,0/behandelkamer	18 kamers	27 - 36	31
Totaal					48

Ten behoeve van het plan zijn 48 parkeerplaatsen benodigd. Op de locatie waren voorheen commerciële ruimtes aanwezig. Volgens het C.R.O.W. mag per 100m² b.v.o. winkelloppervlak 3 tot 4,5 parkeerplaats gerekend worden. In de oorspronkelijke situatie was 400m² bvo commerciële ruimte aanwezig waarvoor in de openbare ruimte 15 (12 tot 18) parkeerplaatsen aanwezig zijn. Ten behoeve van de ontwikkeling worden 21 parkeerplaatsen aangelegd. Samen met de 15 nog aanwezig plaatsen in de openbare ruimte zijn dan 36 parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling aanwezig.

Gezien de functies in het appartementengebouw en de omliggende woonomgeving kan er vanuit worden gegaan dat niet alle parkeerplaatsen op hetzelfde moment in gebruik zullen zijn. Middels de aanwezigheidspercentages uit de C.R.O.W. is hieronder een berekening gemaakt van de benodigde parkeerplaatsen rekening houdend met dubbelgebruik.

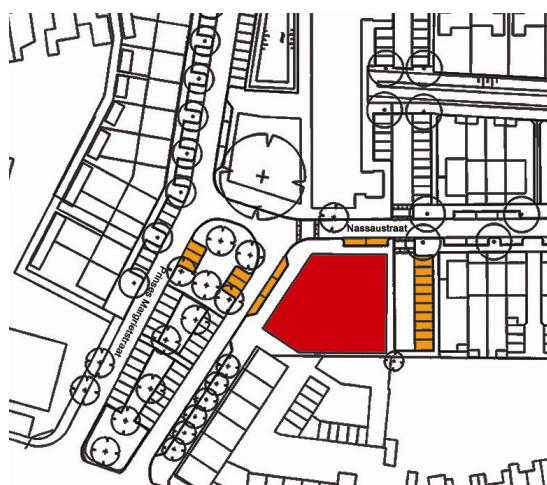
Aanwezigheidspercentage

	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
appartementen	50	60	100	90	60	60	70
apotheek	30	70	20	100	100	0	0
arts/poli/fysio	100	100	30	15	15	5	5

Parkeervraag

	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
appartementen	5,5	6,6	11	9,9	6,6	6,6	7,7
apotheek	1,8	4,2	1,2	6	6	0	0
arts/poli/fysio	31	31	9,3	4,65	4,65	1,55	1,55
totaal	38,3	41,8	21,5	20,55	17,25	8,15	9,25

De werkdag overdag en 's middags levert de grootste parkeervraag. In de Nassaustraat is op maximaal 50 meter van de entree van het gezondheidscentrum een parkeerkoffert ten behoeve van de woningen aan de Nassaustraat en het appartementencomplex aan de Prinses Margrietstraat aanwezig. In deze parkeerkoffert zijn 15 parkeerplaatsen aanwezig. Bij de werkdag overdag zijn 7,5 parkeerplaatsen niet bezet en de werkdag middag 6 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen dan ingezet worden voor het gezondheidscentrum.



Figuur 8 Parkeerplaatsen

Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Ridderkerk.

Verkeerscirculatie

De bestaande ontsluitingsstructuur van de wijk Slikkerveer blijft onverkort gehandhaafd. Dit betekent dat de hoofdontsluiting blijft plaatsvinden via de Oranjestraat en dat de overige straten blijven fungeren als woonstraat. Wel zullen de straten heringericht worden om ruimte te bieden aan zowel rijbanen, parkeervoorzieningen voor auto's, trottoirs, water, als groenvoorzieningen.

De straten zijn daarbij zo gedimensioneerd dat voldoende parkeerruimte aanwezig zal zijn.

5.3 Ruimtelijke aspecten

Verkavelingsopzet

Binnen het herstructureringsplan is voorts zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande specifieke slagenstructuur van de wijk Slikkerveer en de te behouden bebouwing in de directe omgeving. Uitgangspunt van het herstructureringsplan is dat elke straat een eigen identiteit krijgt c.q. behoudt.

De Prinses Margrietstraat krijgt het karakter van een ruim opgezette, vrij stedelijke groene as, welke aan weerszijden wordt begrensd door wanden van aaneengesloten bebouwing. De Nassaustraat dient het karakter van een woonstraat te behouden.

Water

Het water dient vanaf de kruising Willemstraat/Prinses Margrietstraat naar de Ringdijk te worden gebracht. Gekozen is om het water te situeren achter de kavels tussen de Nassaustraat en de Oranjestraat. Omdat hier meer ruimte gecreëerd kan worden, kunnen taluds en daarmee groene elementen aangebracht worden en kan de watergang fungeren als ecologische verbindingszone. Aan één zijde van de watergang zal een onderhoudspad gerealiseerd worden. Dit pad zal tevens dienst doen als zogenaamde brandgang voor de aangrenzende woningen. Om er toch zorg voor te kunnen dragen dat de inwoners van de wijk het nieuwe water ervaren, wordt de bebouwingsstructuur door een aantal brede doorzichten onderbroken.

Parallel aan de Prinses Margrietstraat zijn er geen mogelijkheden om de watergang aan de achterzijde van de bebouwing te realiseren. Hier zal de watergang dan ook onderdeel uitmaken van het straatprofiel. Door het water aan de voorzijde van de bebouwing te realiseren kan de ruimtelijke karakteristiek van de Prinses Margrietstraat ten opzichte van de andere straten in het plangebied verbijzonderd worden. De watergang in de openbare ruimte van de Prinses Margrietstraat zal gelijkwaardig van ruimtelijke opzet zijn als de semi-openbare watergang tussen de Oranjestraat en de Nassaustraat.

Bebouwing

De nieuwe bebouwing dient voor wat betreft maat en schaal nadrukkelijk afgestemd te worden op de verkavelingsopzet.

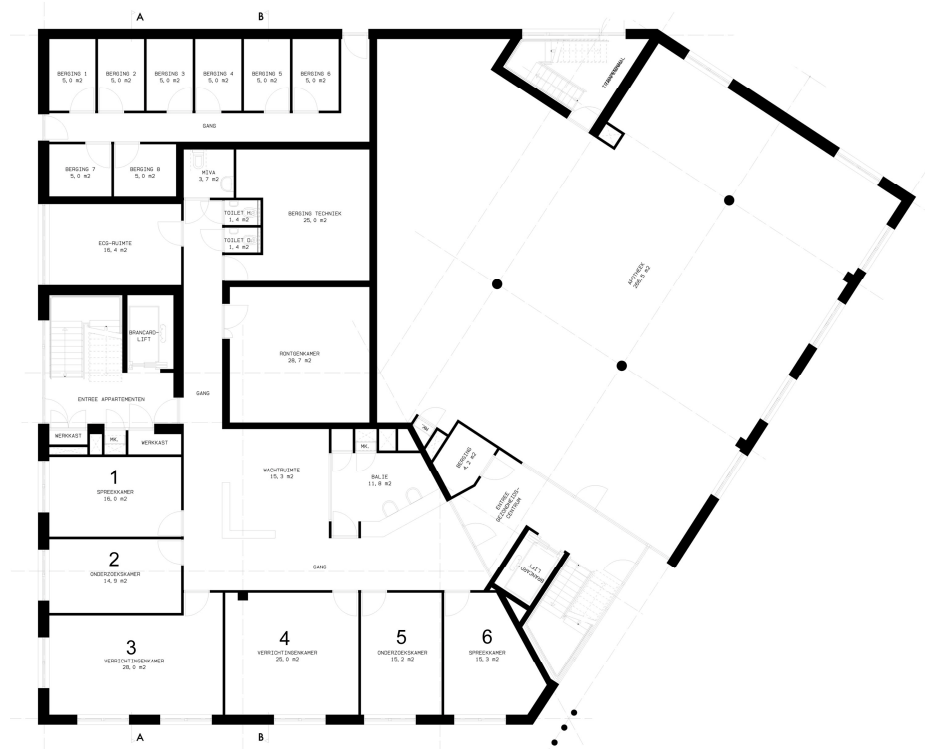
Stichting Woonvisie hecht er daarbij aan dat de nieuwe woningen in het kader van het “Bouwen voor de buurt” voor de huidige bewoners geschikt zouden moeten kunnen zijn.



Figuur 9 Gevels nieuwe bebouwing

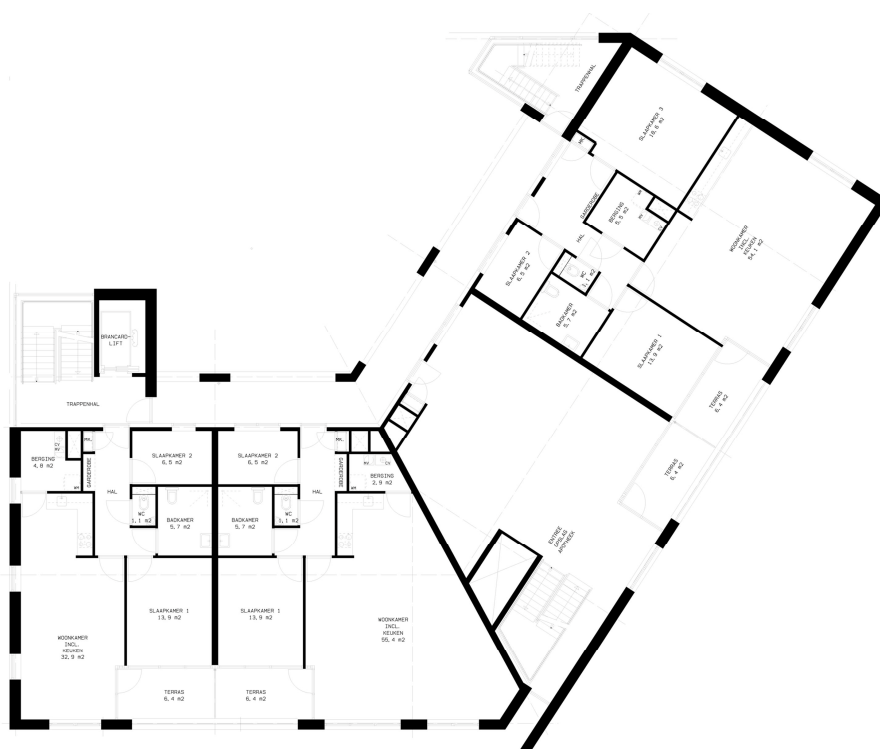
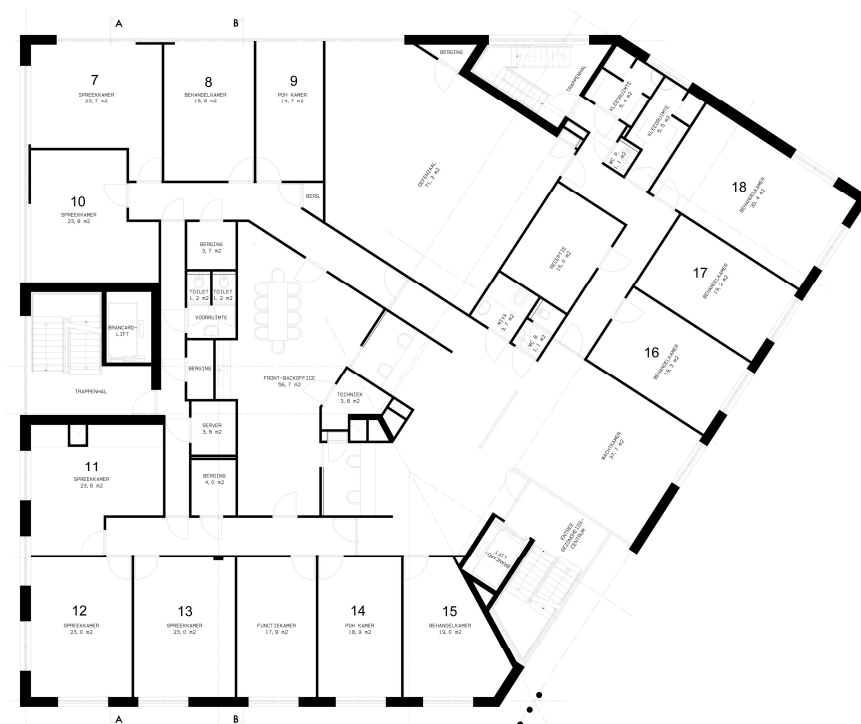
Uitgangspunt voor Woonvisie is namelijk dat zoveel mogelijk huidige bewoners van de herstructureringslocaties in de nieuwe woningen gehuisvest kunnen worden.

Vanwege de sociale, economische of emotionele binding met de wijk voor een groot deel van de bewoners uit de wijk, zullen naar verwachting immers veel bewoners terug willen komen naar de oude buurt. Daarnaast zal op de planlocatie aan de Prinses Margrietstraat ruimte geboden worden voor het gezondheidscentrum. In het zuidoostelijk deel van de Prinses Margrietstraat zullen de portiekflats vervangen worden door appartementengebouwen in 4 lagen. Deze vormen de beëindiging van de slagenstructuur van de wijk. Op de planlocatie zal voorzien worden in een haakvormig bouwblok op de hoek van de Nassaustraart met daaronder een gezondheidscentrum.



Figuur 10 Begane grond nieuwe bebouwing

Het bouwblok behelst de realisatie van 8 appartementen met een gezondheidscentrum. Bij de positionering van het bouwblok is aansluiting gezocht bij de rooilijnen van de bestaande bebouwingswand. Het bouwblok heeft een breedte van ca. 20 meter en behelst een viertal bouwlagen met een hoogte van ca. 15 meter. Dit, in aansluiting op de omliggende bebouwing. Op de begane grond van het bouwblok worden interne bergingen voor de bewoners gerealiseerd. Voor, en voor een gedeelte achter, het bouwblok zijn de parkeervoorzieningen gesitueerd. De begane grond bestaat volledig uit een apotheek en de poli van het ziekenhuis. De eerste verdieping uit twee huisartsenpraktijken en een praktijk voor fysiotherapie. De twee boven gelegen lagen bestaan uit appartementen. Waarbij op de tweede verdieping eventueel één appartement vervangen wordt voor vergaderruimte ten behoeve van het gezondheidscentrum. Deze appartementen worden ontsloten via een galerij aan de achterzijde van het gebouw en de buitenruimte bevindt zich, in de vorm van een loggia, aan de Nassaustraart en de Prinses Margrietstraat. De 8 appartementen worden in de huursector gerealiseerd. Deze appartementen komen in eerste instantie beschikbaar voor de huidige bewoners van het gebied.



6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van 8 woningen en een gezondheidscentrum aan de Prinses Margrietstraat/Nassaustraart in de wijk Slikkerveer te Ridderkerk.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Uit het oogpunt van uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestemmingsplan systematiek van de gemeente Ridderkerk.

Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Toelichting bestemmingen

Gemengd

De locatie waar het gezondheidscentrum gerealiseerd wordt heeft de bestemming “Gemengd”. Binnen deze bestemming zijn woningen en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Ten aanzien van de situering van deze twee functies zijn regels opgenomen. Tevens is een maximale bouwhoogte en het maximaal toegestane aantal wooneenheden opgenomen. Verder worden regels gegeven voor het plaatsen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Verkeer-Verblijf

De wegen en openbare ruimte alsmede de parkeerplaatsen achter het gezondheidscentrum hebben de bestemming “Verkeer-Verblijf” gekregen. Binnen deze bestemming zijn wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen toegestaan. Tevens zijn bepalingen voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het ontwikkelingsplan voor het plangebied Slikkerveer Zuidoost zal door een private marktpartij, Stichting Woonvisie, worden gerealiseerd. Deze woonstichting is eigenaar van de gronden en zal de plannen verder uitwerken. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Ridderkerk en Stichting Woonvisie waarbij afspraken gemaakt zijn ten aanzien van de verdeling van de kosten van de aanleg en reconstructie van de openbare ruimte.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) paragraaf 1.3 “Vorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen”, is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg. De kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op donderdag 12 november via de gemeentepagina in het weekblad “De Combinatie”.

8.2 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 “Bestemmingsplannen”, zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Zuid-Holland danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

8.3 Resultaten vooroverleg

Waterschap Hollandse Delta

Het Waterschap Hollandse Delta heeft bij brief van 10 november 2009 aangegeven in te kunnen stemmen met het gewijzigde plan.

DATUM 10 NOV. 2009
UW BRIEF VAN 29 oktober 2009
UW KENMERK 09/KO/3175
ONS KENMERK SPbl/U 0908076

CONTACTPERSOON H.J.C. van Benschop
DOORKIESNUMMER 088 974 33 51
E-MAILADRES r.vanbenschop@wshd.nl
AANTAL BIJLAGEN

INGEKOMEN NR. I0909011
ONDERWERP Bestemmingsplan medisch centrum Slikkerveer

DHONDT Adviesburo
T.a.v. mevrouw K. Oudmaijer
Baronielaan 23
4818 PA BREDA

D I J K T A L I E			Dir
			Sec
	11 NOV 2009		S
			A



waterschap
**Hollandse
Delta**

Geachte mevrouw Oudmaijer,

Naar aanleiding van uw brief van 29 oktober 2009, delen wij u mede dat wij instemmen met het gewijzigde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer Van Benschop, telefoonnummer 088 974 33 51.

Hoogachtend,

namens dijkgraaf en heemraden,

ir. J.M.J. Waals
afdelingshoofd Beleid

SPbl/09/148

Handelsweg 100
2988 DC Ridderkerk
Postadres Postbus 4103
2980 GC Ridderkerk
telefoon 088 974 30 00
fax 088 974 30 01
internet www.wshd.nl
info@wshd.nl