

Leden van de gemeenteraad van Ridderkerk

| | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------------|
| Uw brief van 17-10-2013 | Uw kenmerk | Ons kenmerk 41215 | Datum 17 FEB. 2014 |
| Contact H. van Ginkel | Telefoon 0180-451438 | E-mail h.v.ginkel@ridderkerk.nl | Bijlage(n) 5 |

Betreft: Beantwoording moties voltooiing centrumplan
Nummers moties: 2013-134, 2013-135, 2013-136, 2013-137

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 17 oktober 2013 heeft u ingestemd met het programma en de stedenbouwkundige opzet voor de laatste fase van het centrumplan. Bij de behandeling van de plannen zijn door u een viertal moties aangenomen. De moties hebben betrekking op de verdere uitwerking van de plannen, duurzaamheidseisen, verkoopprijzen en de richtlijn Woonkeur Pluspakket Zorg.

Hieronder vindt u onze reactie naar aanleiding van bovengenoemde moties.

Motie Inrichting & Werk-leerproject

In deze motie wordt het college verzocht bij de verdere uitwerking van de plannen meer groen te integreren, parkeerproblemen zoveel mogelijk te voorkomen, een verbinding te creëren tussen het Koningsplein en het achterliggende woongebied en zichtlijnen, wandelpaden en groen te combineren met de waterpartij. Daarnaast wordt verzocht om leerlingen met een VMBO of MBO-opleiding Bouwkunde in de vorm van een werk-leerproject te betrekken bij de bouw van de woningen op de Kuyperschoollocatie.

Groen

Het plangebied grenst aan de groenzône langs de Blaak en het speelveld aan de Benedenrijweg. De Blaak wordt deels verlegd. Ook neemt het openbaar groen langs de Blaak iets af. Dit was ook al zo bij de eerdere plannen, zoals door de raad goedgekeurd en vastgelegd in het nú geldende bestemmingsplan.

De groenzône, de waterpartij en het speelveld zijn van groot belang voor de kwaliteit van de nieuwe woon- en leefomgeving. Bij de verdere uitwerking van het openbaar gebied wordt dan ook zorgvuldig gekeken naar de inrichting van het speelveld aan de Benedenrijweg, de speelplek aan de Blaak, de relatie tussen de achtertuinen, het openbaar gebied, de groenzône en de waterpartij en de nieuwe voetgangersroute over de kade langs de Blaak.

In het plangebied zelf is geen ruimte voor extra openbaar groen. Wel wordt er bij de verdere uitwerking van het openbaar gebied extra aandacht besteed aan het straatbeeld waarbij het plaatsen van bomen en hagen een belangrijke rol speelt.

Parkeren

Het merendeel van de woningen in fase 1 krijgt een eigen parkeerplaats in de afsluitbare parkeerhof. De overige bewoners, bezoekers en bewoners met een tweede auto kunnen gebruik maken van de parkeergarage of omliggende parkeerplaatsen. De gehanteerde parkeernorm voor fase 1 komt overeen met eerder gehanteerde uitgangspunten voor het centrum.

Voor fase 2 wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaatsen voor rijwoningen en 1,7 parkeerplaatsen voor 2[^]1 kapwoningen. Dit past binnen de bandbreedte van de door de gemeente gehanteerde normen.

Door de voltooiing van het centrumplan verdwijnt de parkeergelegenheid bij de Kuyperschool. De parkeerdruk in de wijk zal naar verwachting dan ook toenemen. In geval van overlast kan vergunningparkeren een oplossing zijn. De (toekomstige) bewoners kunnen hiertoe een verzoek indienen bij de gemeente. Gelet op de ligging van fase 2 ten opzichte van het centrum, wordt de kans op overlast door winkelend publiek gering geacht.

Verbinding tussen het Koningsplein en het achterliggende woongebied

De verbinding tussen het Koningsplein en het achterliggende woongebied loopt via de Blaak en/of de Klaas Katerstraat. Dit is vergelijkbaar met de overige bebouwing rond het Koningsplein. Bewoners van de appartementen kunnen echter zowel vanaf de kant van het plein als vanaf de parkeerhof hun woning bereiken.

Waterpartij

In het stedenbouwkundig plan is in fase 1 voorzien in een nieuwe voetgangersroute over de kade langs de Blaak. Aan de kant van het pleingebouw wordt ruim zicht geboden over de Blaak en de bijbehorende groenzône. Halverwege de Blaak wordt een plek gecreëerd, die de ligging van het nieuwe woongebied aan de Blaak benadrukt.

Bij het uitwerken van het inrichtingsplan wordt aandacht besteed aan de relatie tussen de achtertuinen, het openbaar gebied, de groenzône en de waterpartij.

Werk-leerproject

De wens van de raad om leerlingen met een VMBO of MBO-opleiding Bouwkunde in de vorm van een werk-leerproject te betrekken bij de bouw van de woningen op de Kuyperschoollocatie, is aan de projectontwikkelaar voorgelegd. De projectontwikkelaar staat welwillend tegenover dit voorstel. De komende maanden zullen de mogelijkheden nader worden bekeken. In het kader van de ontwikkeling van een werk-leerbedrijf zal de gemeente hierbij een begeleidende en/of faciliterende rol spelen.

Motie Duurzaam Bouwen

In deze motie wordt het college verzocht er zorg voor te dragen dat bij de nadere uitwerking van de plannen voor de laatste fase van het centrumplan zo veel mogelijk wordt voldaan aan verschillende duurzaamheidseisen.

Hierbij wordt naast meer algemene maatregelen op het gebied van duurzaamheid expliciet aandacht gevraagd voor een optimale isolatie (energieneutraliteit), goede zonsituering van de daken, keuzemogelijkheden voor toekomstige bewoners ten aanzien van zonnepanelen, voorbereiding voor toekomstige laadfaciliteiten voor elektrische auto's en LED verlichting in de openbare ruimte.

Ten aanzien van duurzaamheid heeft Leyten in hun Plan van Aanpak aangegeven dat wordt ingezet op een duurzaam project, door slim te ontwerpen met aandacht voor de toepassing van duurzame materialen. Uitgangspunt daarbij is dat de schil van het gebouw een hoge isolatiewaarde krijgt. Daarnaast zullen de gebouwinstallaties (later) eenvoudig kunnen worden afgestemd op individuele wensen van de eindgebruiker.

De stedenbouwkundige opzet van het plan is richtinggevend voor de zonsituering van de daken. Wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet zijn niet voor de hand liggend. Wel zullen eindgebruikers kunnen kiezen voor de toepassing van extra duurzaamheidsmaatregelen, afgestemd op individuele wensen en mogelijkheden: extra energiebesparende maatregelen zoals zonnepanelen, HR-verwarmingsinstallaties met extra faciliteiten (HR+ zonneboiler, HRe, verbeterd rendement) en dergelijke. Tevens zullen toekomstige bewoners vanuit het kopersforum en workshops geïnformeerd worden over duurzaamheid en energiebesparingsmaatregelen vanuit het gebruik.

In de samenwerkingsovereenkomst is nogmaals bevestigd dat Leyten zich zal inspannen om de (her)ontwikkeling van het Plangebied uit te voeren overeenkomstig het Plan van Aanpak.

Het openbaar gebied wordt in overleg met de ontwikkelaar uitgewerkt en ingericht door de gemeente. Op basis van het beleidsplan openbare verlichting gemeente Ridderkerk 2012-2021 is reeds besloten om in de openbare ruimte LED verlichting toe te passen.

Daarnaast is in de motie gevraagd om de infrastructuur voor te bereiden voor het plaatsen van laadfaciliteiten voor elektrische auto's. Indien in de toekomst budget beschikbaar is voor het plaatsen van laadfaciliteiten kan dit vanuit technisch oogpunt relatief eenvoudig worden gerealiseerd. De ontwikkelaar is gevraagd om bij het overleg met het kopersforum cq. de toekomstige eindgebruikers expliciet aandacht te besteden aan de wensen en mogelijkheden ten aanzien van het gebruik van laadfaciliteiten voor elektrische auto's.

Motie Verkooprijzen

In deze motie wordt het college verzocht een maximale inspanning te leveren om de uiteindelijke verkooprijzen van de woningen zo weinig mogelijk te laten afwijken van de 'vanaf'rijzen die in het Plan van Aanpak zijn genoemd.

In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat Leyten zich zal inspannen om de (her)ontwikkeling van het Plangebied uit te voeren overeenkomstig het Plan van Aanpak. Dit geldt uiteraard ook voor de indicatie van de prijsklassen van de verschillende woningtypen.

De uiteindelijke verkoopprijzen per woningtype worden echter bepaald door de markt. De verkoopprijzen kunnen afhankelijk van de markt niet alleen worden verhoogd maar ook worden verlaagd. Daarnaast zullen de prijzen worden beïnvloed door de verschillende opties die door Leyten worden aangeboden. Gunstige v.o.n. prijzen zijn voor Leyten van groot belang omdat het project geen doorgang zal vinden als de woningen niet verkocht worden.

Motie WoonKeur Pluspakket Zorg

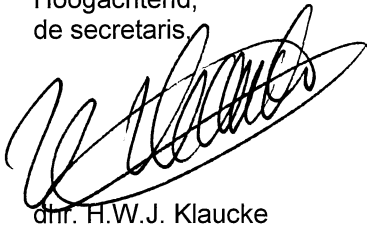
In deze motie wordt het college verzocht er bij Leyten en Woonvisie of een andere verhuurende partij op aan te dringen dat de in het Plan van Aanpak opgenomen sociale huurappartementen zullen voldoen aan de richtlijn WoonKeur Pluspakket Zorg.

De motie is integraal doorgestuurd aan zowel Leyten als Woonvisie. Voor beide partijen dienen de eisen van het Basispakket WoonKeur reeds als richtlijn. Het WoonKeur Basispakket zorgt voor een woning die praktisch, veilig, gezond en flexibel is, zodanig, dat de bewoners er ook met een handicap en bijvoorbeeld het gebruik van een rollator of handbewogen rolstoel zelfredzaam kunnen zijn, dan wel, dat de woning heel eenvoudig kan worden aangepast aan de specifieke handicap. Het Basispakket garandeert echter niet dat bewoners er op een verantwoorde manier zorg kunnen ontvangen, als deze zorg tevens de persoonlijke verzorging betreft in sanitaire ruimten en rondom het bed. Hierin voorziet het Pluspakket Zorg. Dit Pluspakket is gebaseerd op enerzijds de mogelijke zorgvraag van de bewoner en anderzijds op de verantwoorde werkomstandigheden van de zorgverlener. Het Pluspakket biedt voldoende ruimte in de slaapkamer voor hulp bij transfers van het bed naar bijvoorbeeld een rolstoel (al dan niet met tillift) en hulp bij transfers in de sanitaire ruimte, in casu een badkamer met douche en toilet, al dan niet met tillift. Aandacht is er ook voor de communicatiemiddelen die nodig zijn tussen de bewoner en hulpdiensten. Daarnaast is er aandacht voor de veiligheid in de directe woonomgeving ten behoeve van de zorgverlener die vaak ook in de avonduren zorg zal verlenen. Bovendien is er - meer dan in het Basispakket - voldoende ruimte voor het opstellen van bijvoorbeeld scootmobielen, rollators en rolstoelen nabij de woning.

Toepassing van het Pluspakket Zorg heeft uiteraard financiële gevolgen. De wens voor toepassing van het Pluspakket Zorg staat daarmee op gespannen voet met de wens voor lage huur- cq. verkoopprijzen. Desondanks zijn Leyten en Woonvisie nadrukkelijk gevraagd bij de verdere onderhandelingen en uitwerking van de plannen waar mogelijk rekening te houden met de eisen uit het WoonKeur Pluspakket Zorg.

Wij gaan er van uit dat wij uw moties inzake de voltooiing van het centrumplan hiermee als afgedaan kunnen beschouwen.

Hoogachtend,
de secretaris,



dr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,



mw. A. Atterva

Bijlagen

- Bijlage 1: Motie mbt verdere uitwerking van de plannen
- Bijlage 2: Motie mbt duurzaamheidseisen
- Bijlage 2a: Motie mbt duurzaamheidseisen - bijlage
- Bijlage 3: Motie mbt verkoopprijzen
- Bijlage 4: Motie mbt richtlijn Woonkeur Pluspakket Zorg

