

Vragen vergaderstukken gemeenteraad Ridderkerk

Onderbouwing BOPA Flexwonen

Algemene informatie

- Vragensteller: Jan Hakemulder, Leefbaar Ridderkerk
- Vergaderdatum: 27 november 2025
- Portefeuillehouder: C.A. van der Duijn Schouten
- Datum vraag: 25 november 2025
- Datum antwoord: 27 november 2025

Vragen en antwoorden

Vraag 1

Op 10 november 2025 was een participatie avond over het project flexwoningen. Vertegenwoordiging van Leefbaar Ridderkerk was ter plaatse en constateerde dat omwonenden niet tevreden zijn en zelfs juridische stappen overwegen. Ze gaven aan keurig meegedaan te hebben met het participatie-proces maar dat er toch onvrede is over het voorliggende ontwerp. Zorgen zijn er over ontsluiting op Sportlaan, geluidscherm en verschuiven van het bouwblok, aantasting van gebied met 'hoge culturele waarde'. Eigenaresse van stoeterij heeft volgens haar zeggen inmiddels aantal kreupele paarden omdat de paarden zijn geschrokken van de voorbereidende werkzaamheden van de Gemeente Ridderkerk en dat er personeel ongevraagd over de velden van de stoeterij liepen.

Heeft gemeente ook signalen ook ontvangen? Zo ja, wat wordt eraan gedaan om de zorgen en bezwaren van de omwonenden weg te nemen?

Antwoord 1

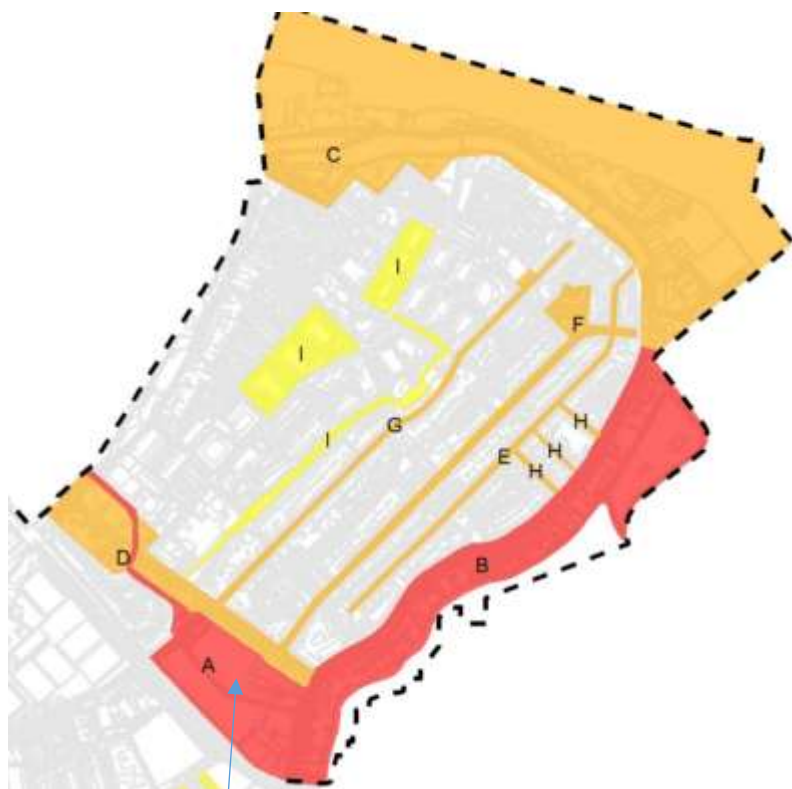
Er is een uitvoerig participatieproces gevoerd met omwonenden. Alle verslagen van de bijeenkomsten zijn bijgevoegd als bijlagen bij de BOPA. De zorgen en wensen van omwonenden zijn uitgebreid besproken in de klankbordgroep bijeenkomsten en in aparte gesprekken met hen. In het participatieverslag, dat op 10 november 2025 is verstrekt en op de website staat, is terug te lezen hoe wij vorm hebben gegeven aan de wensen en zorgen van omwonenden. Wij blijven in gesprek met omwonenden.

Vraag 2

In 2018 is de cultuurhistorische waardenkaart voor woongebieden vastgesteld. In dit document is het beoogde projectgebied voor de flexwoningen aangemerkt als een gebied met een zeer hoge culturele waarde. Daarbij wordt expliciet vermeld dat het niet alleen gaat om de Blaakwetering, maar om de

breder structuur van het 'restant polderlandschap ... met historische boerderijplaatsen langs de Benedenrijweg'.

Is het bebouwen met een 180 meter lang bouwvlak met een 247 meter lang geluidscherm van dit restant polderlandschap met hoge culturele waarde dan ook niet geheel in strijd met de vastgestelde cultuurhistorische waardenkaart? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom is er toch de keuze gemaakt om hier flexwoningen te willen realiseren?



BLAAKWETERING (A) ZEER HOGE WAARDE

Oorspronkelijke functie: Wadkreek en poldersloot
Huidige functie: Watergang, poldersloot en stadswater
Elementen: Watergang en stuw met schuif
Beplanting: Knotwilgen
Periode: ca. 15de eeuw (inpoldering en ontginning polder Nieuw Reijerwaard)

Beschrijving: De Blaak en Blaakwetering zijn waterlopen die hun oorsprong vinden in de kreek van het waddegebied dat aan de inpoldering voorafging. Zij zijn als poldersloten in het watersysteem opgenomen. De Blaakwetering loopt van Bolnes naar Ridderkerk, heeft zijn oude kronkelende loop in de omgeving van de Donckse Velden bewaard en maakt daarbij deel uit van de landschappelijke insluiting in het landgoed Huys ten Donck. Waar de watergang de Randweg kruist bevindt zich een stuw met schuif. In Slikerveer is de waterloop omgevormd tot stadswater achter de percelen van de Kievitsweg in de woonbuurt Dolfijnmark.

Ten oosten daarvan eindigt de Blaakwetering, aangeplant met knotwilgen, bij de Ringdijk in het restant polderlandschap tussen de Rijkstraatweg en de historische boerderijplaatsen langs de Benedenrijweg.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zeldzaamheid, gaafheid*
Van hoge waarde door de relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied; door de relatie en samenhang met het ontginningsspatroon; door de zeldzaamheid van kreekrestanten; door de relatieve gaafheid waarbij de watergang grotendeels de oorspronkelijke loop van de kreek volgt.



Antwoord 2

Bij een ruimtelijke ontwikkeling vindt er een belangenafweging plaats. De hoge woningnood en de schaarse ruimte zijn afgewogen tegenover de cultuurhistorische waarden. Bij het opstellen van de voorliggende BOPA zijn de cultuurhistorische waarden in het gebied geborgd door het behoud van: zichtlijnen vanaf de dijk, het bestaande slotenpatroon, voldoende ruimte tussen de flexwoningen, de Blaakwetering en de monumentale panden, de knotwilgen langs de Blaakwetering. In deze afweging speelt verder mee dat deze BOPA wordt verleend voor een periode van 15 jaar. Aansluiting op de cultuurhistorische waarden wordt verder gecreëerd door het ontwerpen van een boerderijlandschap. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van de buitenruimte wordt bij de verdere uitwerking voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Daarmee blijft de CRK betrokken en kunnen er goede keuzes gemaakt worden in het ontwerpproces, die de kwaliteit van de cultuurhistorische waarden beschermen of versterken.

Vraag 3

In de zoektocht naar een locatie voor flexwoningen was het uitgangspunt maximaal 130 woningen. Daartoe moest er een zeer groot terrein worden gezocht en kwam de huidige locatie als meest gunstige naar voren. Momenteel zijn er een minder woningen, namelijk 97 woningen.

Gezien de geuite ontevredenheid van omwonenden, minder woningen en uitkomsten van de haalbaarheidsfase kan nu niet beter gekozen kunnen worden voor andere locaties? Waarom wordt er willens en wetens vastgehouden aan deze locatie? Wat is hiervoor de motivatie?

Bijvoorbeeld 55 woningen op de locatie van de voormalige groenpost aan de Industrieweg 10 en 40 woningen op de voormalige Driemaster locatie?

Antwoord 3

De zoektocht is vanaf het begin naar een locatie geweest waar 90 tot 130 flexwoningen mogelijk zijn. Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat 97 flexwoningen op een goede manier op deze locatie ingepast kunnen worden met het behoud van een goed woon- en leefklimaat. Dit aantal valt binnen de bandbreedte waar we naar zochten. Wij zien dan ook geen aanleiding voor het onderzoeken van een andere en meerdere locaties.

Vraag 4

Flexwoningen voor minimaal 15 jaar, bij het aanleggen van riolering enzovoort zou het betekenen dat er zeker voor plus minus 100 jaar gebruik gemaakt zou kunnen worden van deze locatie als woonlocatie. Is hier bewust voor gekozen? Zo ja, wat hier de reden van?

Antwoord 4

De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor de inzameling en transport van huishoudelijk afvalwater. Dit is beschreven in het Programma Stedelijk Water 2023-2027.

Vrijverval riolering heeft een theoretische levensduur van 70 jaar. Op de locatie Flexwonen is, als onderdeel van het transportsysteem, een rioolgemaal noodzakelijk. De afschrijvingstermijnen voor rioolgemalen zijn 20 jaar voor de mechanische component (de pompen), 15 jaar voor de elektrische component en 40 jaar voor de bouwkundige component (de pompput). Bij beëindiging van het flexwonen na 15 jaar kunnen de kostbare onderdelen elders hergebruikt worden, afhankelijk van de technische staat van deze onderdelen.

Vraag 5

97 flexwoningen, 150 Oekraïners. In hoeverre zullen er flexwoningen beschikbaar zijn voor andere Ridderkerkse spoedzoekers, Ridderkerkers welke vanwege renovatie of sloop noodgedwongen tijdelijk moeten verhuizen? Welke rekenmodellen zijn ervan af hierover gemaakt? Of is ervan uitgegaan dat deze flexwoningen sec voor Oekraïners neergezet gaan worden?

Antwoord 5

We gaan nu uit van een verhouding van ongeveer 2/3 Oekraïners en 1/3 regulier woningzoekenden.

Vraag 6

In het raadsvoorstel onder 1.4 staat dat er een aanhoudende vraag voor betaalbare woningen is in Slikkerveen. Geldt dit dan niet voor de andere wijken binnen Ridderkerk? Zo ja, waarom wordt het op deze wijze verwoord in het voorstel. Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Dit geldt voor heel Ridderkerk. Maar deze BOPA gaat over de locatie in Slikkerveen dus daarom is met name Slikkerveen genoemd.

Vraag 7

Aanhouden vraag betaalbare woningen Slikkerveen, is de verwachting dat ernaar nog meer plekken voor Flexwoningen gaat worden gekeken? Zo ja, aan welke opties wordt er thans gedacht? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7

Er zijn geen andere locaties in beeld voor flexwoningen. Dit is ook de enige locatie die opgenomen is in de Omgevingsvisie.

Vraag 8

Door het aanwenden van de bestemmingsreserve in combinatie met de (reeds aangevraagde) subsidies wordt deze ontwikkeling haalbaar geacht.

Is de uitspraak van de raad met betrekking tot de BOPA-procedure nog relevant? Gezien het aangegeven feit dat de subsidies reeds aangevraagd zijn? Zo ja, wat is de onderbouwing.

Antwoord vraag 8

Het Rijk is bereid om voor niet gerealiseerde opvangplekken de reeds gemaakte transitiekosten te vergoeden. Op dit moment is er alleen een beschikking afgegeven voor de transitiekosten. Andere subsidies worden binnenkort aangevraagd.

Vraag 9

Deze ruimtelijke BOPA is de eerste BOPA. Als uw gemeenteraad een positief bindend advies geeft, is het college bevoegd om de opvolgende BOPA's te verlenen. Er is dan nogmaals bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk. Staat er in uw voorstel;

Geeft de raad bij een positief bindend advies een carte blanche af? Om welke opvolgende BOPA's gaat het dan expliciet en blijven omwonenden betrokken middels het participatieproces?

Antwoord vraag 9

De BOPA die hierna volgt zal om de uitwerking van het plan gaan. Deze uitwerking moet passen binnen de kaders die in deze eerste BOPA zijn gesteld. Omwonenden blijven betrokken in het vervolgproces.

Vraag 10

4.1 uit het raadsvoorstel met betrekking tot de financiële garantie. Bent u het met ons dat is vrijwel volledig bestaat uit aannames? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 10

Wij hebben inmiddels de beschikking van het Rijk ontvangen voor een bedrag van ruim € 3.2 mio voor een vergoeding van de gemaakte/te maken transitiekosten ('Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne').