



De gemeenteraad van Ridderkerk  
p/a de griffie

Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Bijlage(n): 2

Ons kenmerk: 1075935  
Contact: H. Alefs  
Doorkiesnummer: 0180-451216  
E-mailadres: h.alefs@ridderkerk.nl  
Datum:

Betreft: Stand van zaken herstructurering woningen Woonvisie Centrum Fase 2 en 3

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken van Fase 2 en 3 van de herstructurering van woningen in het centrum door Woonvisie. In het kader van deze ontwikkeling heeft het college besloten voor Fase 2 akkoord te gaan met de tijdelijke verhuur van de bestaande woningen.

### **Achtergrond**

Woonvisie werkt sinds 2012 samen met de gemeente aan de herstructurering, sloop en nieuwbouw van de woningen in het centrumgebied van Ridderkerk. Globaal gezien gaat het om het gebied tussen de Rotterdamseweg en de Koninginneweg.

De ontwikkeling wordt in drie fasen uitgevoerd. Voor de eerste fase is inmiddels gestart met de realisatie. Fase 2 betreft de woningen tussen Talmastraat en Slotemaker de Bruïnestraat. Woonvisie is gestart met de voorbereiding. De planning is dat in 2018 gestart kan worden met de realisatie van Fase 2. Fase 3 ligt tussen de Slotemaker de Bruïnestraat en de Koninginneweg, realisatie staat hiervan gepland vanaf 2024. Zie bijlage 1 voor het overzicht van de verschillende fasen in het centrumgebied.

Voor deze ontwikkeling is op 24 januari 2013 door u een startnotitie vastgesteld. Op 14 maart 2014 hebben wij u op de hoogte gebracht van de stand van zaken en een wijziging van het programma. Ten opzichte van het programma zoals opgenomen in deze brief heeft voor Fase 2 een nieuwe bijstelling plaatsgevonden. Zie bijlage 2 voor een actueel overzicht van de verschillende typen en aantallen woningen in het gebied.

### **Tijdelijke verhuur Fase 2**

Voor Fase 2 gaat Woonvisie starten met de voorbereiding. Dat houdt mede in dat Woonvisie op korte termijn wil starten met de uitverhuizing van de bestaande bewoners. In dit kader heeft Woonvisie de gemeente gevraagd om de woningen tijdelijk te mogen verhuren tot gestart wordt met de realisatie.



Het College heeft op 12 april 2016 besloten akkoord te gaan met de tijdelijke verhuur van de woningen in Fase 2 en de uitvoering te mandateren aan het hoofd van de afdeling Vergunningverlening van de BAR-organisatie. Per adres zal, op het moment dat een woning vrijkomt, de formele vergunning verleend moeten worden. De uitvoering van de tijdelijke verhuur wordt net als bij andere herstructureringsprojecten door Woonvisie uitbesteed aan Villex.

### **Sociaal plan Fase 2**

Samen met de klankbordgroep van bewoners wordt door Woonvisie gewerkt aan een specifiek sociaal plan voor Fase 2. Hierin worden afspraken gemaakt over onder andere huurgewenning en andere maatregelen die de doorstroming van de huidige bewoners vergemakkelijken. De huidige bewoners krijgen (voor zover het inkomen passend is) voorrang bij nieuwe woningen in de buurt. De inkomenseis geldt niet voor bewoners die 70 jaar en ouder zijn. Dit betreft dan woningen van Fase 1 van het centrum en woningen aan de Geerlaan.

### **Ruimtelijke kaders Fase 2**

Fase 2 betreft 101 woningen. Deze worden vervangen door 85 eengezinswoningen. De kaders voor de ontwikkeling zijn vastgelegd in de startnotitie van 24 januari 2013. Hierin is de stedenbouwkundige opzet aangegeven. Het bestaande stratenpatroon blijft gehandhaafd. Voor de woningen wordt uitgegaan van grondgebonden rijwoningen van twee lagen met een kap. Het programma past binnen de prestatieafspraken die met Woonvisie gemaakt zijn. Het programma voor de herstructurering in het centrum en voor deze fase is opgenomen als bijlage bij deze brief (zie ook bijlage 2).

### **Bestemmingplan Fase 2 en 3**

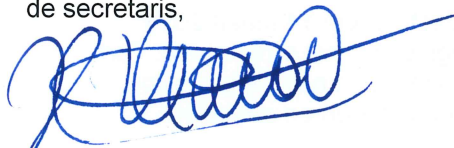
Parallel aan de uitverhuizing werkt de gemeente samen met Woonvisie aan de voorbereiding van een bestemmingsplan voor Fase 2 en 3. Naar verwachting zal dit bestemmingsplan in de eerste helft van 2017 aan u ter besluitvorming worden aangeboden. Voor Fase 2 en 3 zal één bestemmingsplan worden opgesteld omdat deze fasen ruimtelijk en qua woningbouwprogramma één geheel vormen. Fase 2 zal in dit bestemmingsplan gedetailleerd zijn opgenomen. Om enige flexibiliteit te hebben zal Fase 3 globaler worden bestemd. Omdat Fase 3 niet op korte termijn wordt gerealiseerd is deze flexibiliteit nodig.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

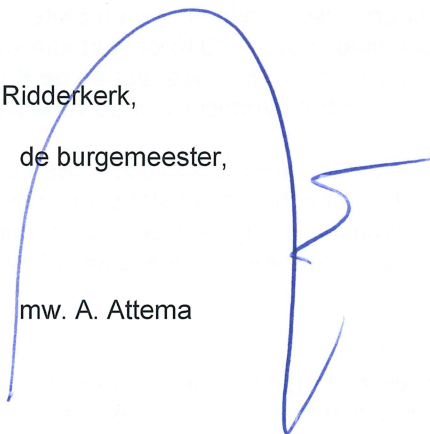
Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,



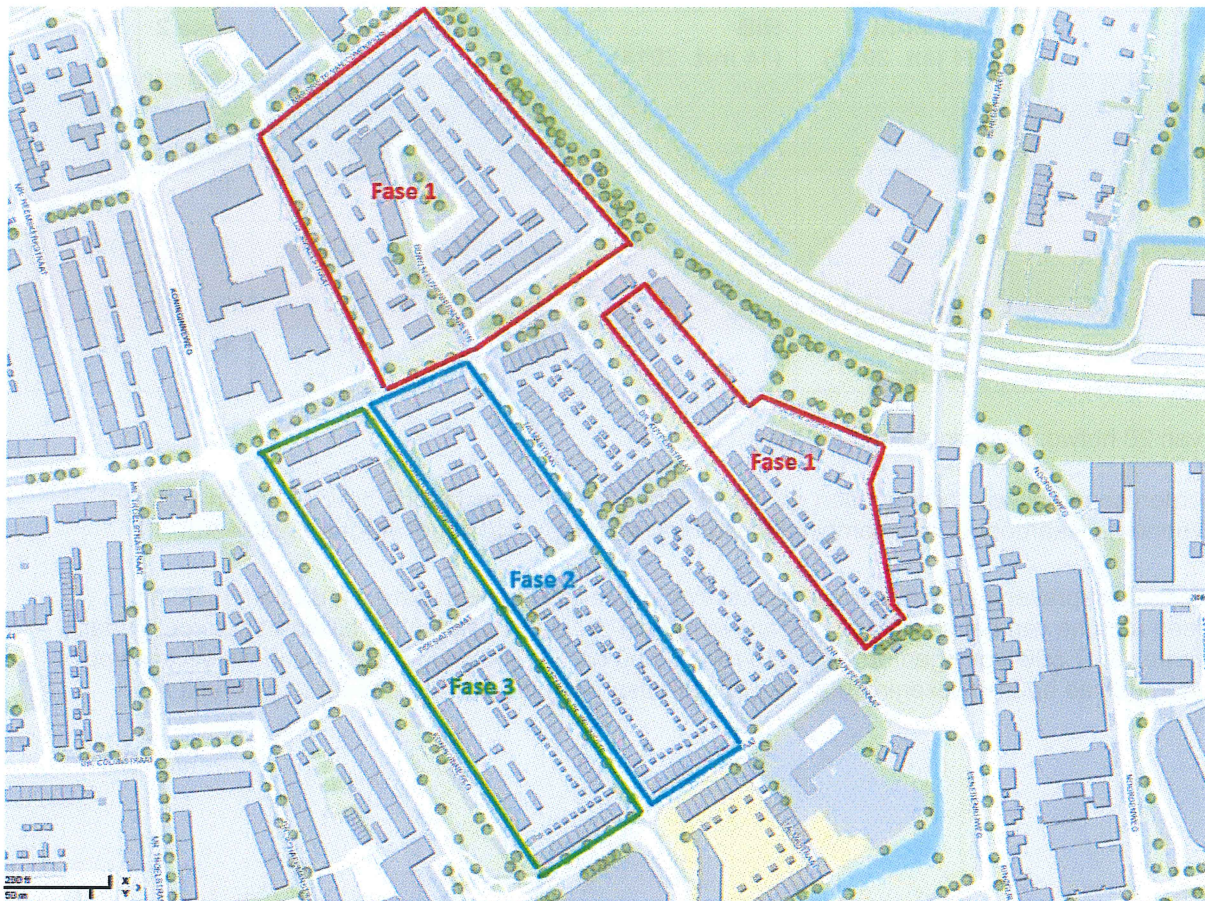
dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,



mw. A. Attema

## Bijlage 1 Overzicht fasen herstructurering woningen Woonvisie Centrum



### Fasering herstructurering woningen Woonvisie Centrum

Fase 1: start uitvoering 2015

Fase 2: voorbereiding 2016- 2018, start uitvoering 2018

Fase 3: start uitvoering 2024

## Bijlage 2 Overzicht programma herstructurering woningen Woonvisie Centrum

	Startnotitie (24 jan. 2013)	RIB (14 mrt. 2014)	Te realiseren (totaal)	Fase 1	Fase 2	Fase 3
Appartementen	70%	64%	48% (181)	98	0	83
Eengezinswoningen	30%	36%	52% (195)	66*	85	44
Totaal	100%	100%	100%	164	85	127
Sociale / bereikbare huur	27,5 % (min.)	65%	50,5% (190)	140	18	32
Middeldure huur	57,5 %	35%	49,5% (186)	24	67	95
Koop	15%	-**	-**	-	-	-
Totaal	100%	100%	100%	164	85	127
<b>Totaal woningen</b>	<b>Max 430 (425 bestaand)</b>	-	<b>376</b>	<b>164</b>	<b>85</b>	<b>127</b>

\* Waarvan 20 hofwoningen in de sociale huur.

\*\* Er worden geen nieuw koopwoningen gebouwd. Wel worden er bestaande huurwoningen verkocht door Woonvisie waardoor er een combinatie van huur en koop in de buurt wordt gerealiseerd.

In de prestatieafspraken heeft de gemeente met Woonvisie afgesproken dat er in de gemeente als geheel een afname van het aantal sociale huurwoningen zal plaatsvinden. Hierbij wordt gestreefd naar een afname van 7.500 woningen op 1-1-2015 naar 7.000 op 1-1-2020. De plannen van Woonvisie voor het centrumgebied houden rekening met de prestatieafspraken die met de gemeente gemaakt zijn.