

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

23 januari 2007
Gemeentestukken: 2007-75

Onderwerp: Voortgang Woningbouwafspraken 2005 - 2010

1. Voorstel

De raad wordt voorgesteld:

- § kennis te nemen van de voortgangsrapportage woningbouw, zoals opgenomen in bijlage 3
- § in te stemmen met de conclusies en prioriteiten hieronder verwoord onder punt 4 (aanpak/uitvoering).

2. Aanleiding

Het is tot op heden gebruikelijk om – bij voorkeur één keer per jaar – de planning van de woningbouw op de agenda te zetten om met elkaar na te gaan of de planning gehaald wordt, bijstelling gewenst is en er in tijd weer iets verder gekeken kan worden. Het gaat dan om een planning over een vijftal jaren.

3. Aspecten

De laatste meerjarenplanning woningbouw (2004 – 2009) is in februari 2004 in uw raad besproken. In het kader van het opstellen van een nieuw Meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP) 2005 – 2010 zijn in het jaar 2004 vele beleidsonderwerpen integraal besproken, waaronder de woningbouwplanning.

Dit heeft geresulteerd in de vaststelling van het MOP *Ridderkerk voortvarend* in uw vergadering van 31 januari 2005.

Daaropvolgend is op 1 februari 2005 ingestemd met een Convenant Woningbouwafspraken voor de periode 2005 – 2010 tussen Stadsregio en Gemeente Ridderkerk en een Convenant tussen Gemeente Ridderkerk en Woonvisie.

De afspraken zijn op bijlage 1 samengevat.

Uitgaande van de lijst van projecten, die als basis heeft gediend voor het vastleggen van de afspraken in genoemde convenanten (bijlage 2), is de stand van zaken van deze projecten per project beknopt samengevat op bijlage 3.

Tot slot is op bijlage 4a en 4b samengevat aangegeven hoe de stand van zaken er op basis van bijlage 3 voorstaat.

4. Aanpak/Uitvoering

Gelet op datgene, wat in bijlage 3 en 4 is vastgelegd kan geconcludeerd worden:

- § dat met de nodige inspanning op de locaties aan de rivieroever in Bolnes en Slikkerveer, voorzover betreft de inmiddels met subsidie gesaneerde gronden, voor 2010 met woningbouw kan zijn gestart en dat wellicht ook het grootste deel van de woningen opgeleverd zal zijn.

- § dat het mogelijk is om het aantal nieuw op te leveren woningen van 1600 tussen 2005 en 2010 te halen door prioriteit toe te kennen aan de projecten, die op bijlage 4b voorkomen onder het kopje 'lopende projecten'
- § dat er reserveruimte is door de stand van zaken betreffende enkele overige projecten, zoals aangegeven op bijlage 4a
- § dat voor de planning van de locaties aangeduid met *Prunuslaan, Generaal Smutsstraat en Het Zand (overig)* niet langer leidend is, dat de woningen vóór 2010 opgeleverd worden, maar datgene wat daarover in bijlage 3 is aangegeven (integrale afweging na of in het kader van opstellen c.q. herijking WOP voor de betreffende wijk)
- § dat uitgaande van instemming met vorenstaande conclusies en prioriteitstelling ook na 2010 nog ruimte is voor de bouw / oplevering van ongeveer 950 woningen op basis van bijlage 4.

In overleg met Woonvisie zal nader in beeld gebracht moeten worden hoe kan worden voldaan aan de taakstelling om op 1 januari 2010 6600 bereikbare huurwoningen in de voorraad te hebben. Niet alleen nieuwbouw, maar zeker ook huurbeleid, verkoop van woningen en sloop spelen daarbij een rol. Bij de volgende voortgangsrapportage (begin 2008) zal dit onderwerp nadrukkelijk in beeld worden gebracht.

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

BIJLAGE 1

Samenvatting van de afspraken in de convenanten, die gesloten zijn met de Stadsregio respectievelijk Stichting Woonvisie.

a. Convenant Stadsregio – Gemeente (10 februari 2005)

De afspraken met de Stadsregio zijn hierna kort samengevat voor wat betreft de taakstelling:
- de gemeente verbindt zich **minimaal 1600 woningen** te doen bouwen en gereed te melden tussen 1 januari 2005 en 1 januari 2010. Het streven is van dat aantal er 600 vóór 1 januari 2007 gereed te melden.

– de gemeente streeft ernaar om de per 1-1-2004 bestaande **sociaal bereikbare huurvoorraad ter grootte van 6620 woningen** gedurende de convenantperiode minimaal gelijk te houden;

in de convenantperiode zullen circa 600 bereikbare huurwoningen worden gesloopt, 450 woningen door nieuwbouw worden toegevoegd en 200 door huurverlaging;

- de gemeente streeft ernaar om **20 woningen te doen realiseren in de sociale koopsector**, die met een Maatschappelijk gebonden eigendomsconstructie met een corporatie ontwikkeld worden.

b. Convenant Gemeente – Woonvisie (8 februari 2005)

Om een convenant met de Stadsregio aan te kunnen gaan is overleg gepleegd met Woonvisie over de sociale taakstelling en de rol, die zij daarin willen en kunnen vervullen.

Dat heeft geleid tot overeenstemming over een convenant, te sluiten tussen Gemeente en Woonvisie, waardoor aan de door de Stadsregio aan Ridderkerk toebedeelde taakstelling in z'n geheel kan worden voldaan.

Kort samengevat betekent dit, dat Woonvisie zich zal inspannen om:

- **485 nieuwe bereikbare huurwoningen** op te leveren tussen 1-1-2005 en 1-1-2010

– Woonvisie **de sloop van bereikbare huurwoningen zal beperken tot 602 woningen tussen 1-1-2004 en 1-1-2010**

– **200 woningen** boven de bereikbaarheidsgrens daaronder te brengen middels **huurverlaging** of zoveel als nodig is om aan de sociale taakstelling te voldoen.

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

BIJLAGE 2

RIDDERKERK, VOORTVAREND (jan.05)

7.2 Lopende projecten

Aanduiding locatie	totaal aantal woningen	aantal bereikbare woningen	aantal op te leveren tussen 05 – 10*	waarvan vóór 07
Koningshof	96	0	96	96
Waaldijk	6	0	6	6
Vondelparck	255	10	255	255
De Werf	53	0	53	53
Zandsteede	32	0	32	32
s-Gravenhof	21	10	21	21
De Vier Jaargetijden	240	106	240	100
Bizetstraat	15	0	15	15
Driehoek Rijsoord	25	0	25	25
Noordhave	75	34	75	0
Van Riebeekstraat	45	0	45	0
Lagendijk (Van Pelt)	24	0	24	0
De Riederborgh	40	15	40	0
De Drie Rivieren	180	0	180	0
Van Damlocatie Bolnes	45	0	45	0
Schram & Van Beek	240	0	240	0
Totaal lopende projecten	1392	175	1392	603

7.3 Nieuwe projecten

Aanduiding locatie	totaal aantal woningen	aantal bereikbare woningen	aantal op te leveren tussen 05 - 10*
Leklaan	70	20	70
Het Zand wozozo	90	40	90
Retiefstraat en omgeving	200	110	110
Centrum (K.Katerstraat)	140	50	140
Prunuslaan	80	40	80
G. Smutsstraat	25	10	25
Het Zand	150	60	150
Oostendam	60	10	0
Het Zand (Hak)	145	60	0
Margrietstraat en omgeving	320	130	0
Totaal nieuwe projecten	1280	530	665

* maakt deel uit van 1600 woningen, vermeld in convenant Stadsregio - gemeente Ridderkerk; hierin zit derhalve nog een veiligheidsmarge van $1392 + 665 = 2057 - 1600 = 457$ woningen!

NB 1: ook in het aantal te realiseren bereikbare woningen zit een veiligheidsmarge

NB2: er zit een miniem doch niet wezenlijk verschil in aantallen 'Ridderkerk, voortvarend' en de aantallen op deze lijst;
deze projectenlijst ligt in ieder geval ten grondslag aan de aantallen genoemd in 'Ridderkerk, voortvarend' en de convenanten gemeente Ridderkerk - Stadsregio - Woonvisie

BIJLAGE 3

Stand van zaken per project genoemd op bijlage 2 met toevoeging van enkele nieuwe projecten
In afwijking van de volgorde op bijlage 2 zijn de woningbouwprojecten hier per wijk opgesomd.

Bolnes

De Werf (Winkelcentrum Bolnes)

Dit project is opgeleverd en betekent een toevoeging aan de woningvoorraad van 53 koopappartementen met lift.

Noordhave

Nabij het hoofdgebouw van de Noordhave aan de Noordstraat zijn 35 seniorenwoningen gesloopt en is een plan voor de bouw van nieuwe woningen ontworpen. De planologische procedure is afgerond met een vrijstelling en bouwvergunning, die in maart 2006 onherroepelijk zijn geworden. De bouw van dit project zal in 2007 daadwerkelijk van start gaan. Het betreft 45 (bereikbare) huurappartementen en 30 koopappartementen voor senioren, voorzien van lift en droogloop naar het hoofdgebouw van de Noordhave.

Van Damlocatie Bolnes

Voor de Van Damlocatie heeft vanaf 9 juni 2006 zes weken een bouwplan met ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegen in het kader van een te verlenen vrijstelling van het geldende bestemmingsplan (artikel 19 lid 1 WRO). Tegen het voornemen om vrijstelling te verlenen zijn zienswijzen ingediend door nabij gelegen bedrijven. Mede gelet op uitspraken van de Rechtbank Rotterdam is nader onderzoek en overleg noodzakelijk gebleken om te kunnen beoordelen of en in hoeverre er sprake zou kunnen zijn van overgangsrecht voor bedrijfsactiviteiten op het water en eventuele consequenties daarvan voor woningbouw. De ruimtelijke onderbouwing, die ten grondslag ligt aan het voornemen om vrijstelling te verlenen, dient op dit punt aangevuld c.q. verduidelijkt te worden. Er is van de zijde van de gemeente juridisch advies gevraagd. Dit advies dient nog te worden uitgebracht en zal in het eerste kwartaal van 2007 tot een vervolg van de in gang gezette procedure moeten leiden.

Het project omvat de bouw van 47 koopappartementen op een parkeergarage, waarvan 6 appartementen in één bouwlaag worden gerealiseerd en de overige appartementen in een woontoren.

Leklaan

Het bouwplan voor de Leklaan (projectnaam Willaertslande) heeft met ingang van 14 augustus 2006 gedurende zes weken met een ruimtelijke onderbouwing ter visie gelegen in het kader van het voornemen vrijstelling te verlenen op basis van artikel 19 lid 2 WRO.

In januari 2007 is een reactie op de ingediende zienswijzen gegeven en zijn de vrijstelling en bouwvergunning verleend.

Het plan bestaat uit in totaal 94 koopwoningen, waaronder 8 senioren woningen op de begane grond met daarboven 19 woningen voor starters. De overige woningen zijn grondgebonden.

In 2007 zou met de bouw gestart moeten kunnen worden.

G. Maritzstraat en omgeving (=Retiefstraat en omgeving)

Woonvisie heeft op basis van de door de raad vastgestelde startbrief en een eigen programma van eisen voor de woningen een aantal bedrijven uitgenodigd om plannen met bijbehorende prijzen in te dienen.

Het plan van Ballast Nedam is uitgekozen en in september 2006 aan omwonenden voorgelegd. Momenteel wordt aan de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet en bouwplannen gewerkt. Voor het plan voor de bouw van ruim 200 woningen (waarvan minimaal 110 bereikbare huurwoningen) kan dit jaar in principe de planologische procedure starten, indien het plan op alle relevante aspecten van een goede ruimtelijke onderbouwing kan worden voorzien. De start van de bouw is gepland voor eind 2007.

Van Riebeekstraat

Voor de Van Riebeeklocatie is eind 2006 een bouwplan ingediend. Dit plan bestaat uit in totaal 54 koopwoningen, waarvan 8 voor starters en 14 appartementen voor senioren. Het is de bedoeling, dat het bouwplan het eerste kwartaal van 2007, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, ter inzage wordt gelegd in het kader van het voornemen om een vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen. Afhankelijk van het indienen van zienswijzen en de beoordeling ervan betekent dit, dat eind 2007 een vrijstelling/ bouwvergunning zou moeten kunnen worden verleend. De bouw kan dan in 2008 starten.

Generaal Smutsstraat

Er is nog geen aanzet gegeven voor planontwikkeling op deze locatie. Gelet op het aantal plannen, dat in Bolnes in korte tijd speelt, wordt voorgesteld om deze locatie vooralsnog te laten rusten. Conform hetgeen in het collegeprogramma is vermeld, verdient het aanbeveling eerst het wijkontwikkelingsprogramma (WOP) Bolnes (uit 1999) te herijken in 2007. Daarna kan voor de reeds verouderde bestemmingsplannen Bolnes Zuid (1973) en Bolnes Noord (1998) een nieuw bestemmingsplan Bolnes worden opgesteld (in 2008). Afhankelijk van de integrale afweging in het kader van de herijking van het WOP, kan een bestemming woningbouw worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Schram & Van Beek

Voor deze locatie aan de Maasoever in Bolnes zijn nog geen concrete bouwplannen ingediend, maar is wel een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Deze voorziet in het realiseren van ruim 200 koopappartementen en 70 grondgebonden koopwoningen. Voor deze locatie zal eerst een voorontwerp bestemmingsplan worden opgesteld, voordat daarop eventueel vooruitgelopen wordt om vrijstelling te verlenen van het vigerende bestemmingsplan. Dezelfde (juridische) problematiek, die hiervoor is samengevat bij de *Van Damlocatie* speelt ook op deze locatie. Er zal – zo mogelijk - eerst duidelijkheid moeten komen over de juridische positie van belanghebbenden en de verenigbaarheid met de woningbouwplannen, voordat er met succes een bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. Op korte termijn zullen op dit punt knopen moeten worden doorgesneden, omdat aan de bodemsaneringssubsidie voor deze locatie de voorwaarde is verbonden, dat de te bouwen woningen vóór 1 januari 2010 zijn opgeleverd.

Slikkerveer

Bizetstraat

Op deze locatie zijn 15 koopappartementen in aanbouw boven medische voorzieningen op de begane grond. Begin 2007 zullen de appartementen opgeleverd zijn.

De Vier Jaargetijden

Op de locatie De Vier Jaargetijden zijn in totaal 250 woningen in aanbouw. Er worden 161 huurwoningen en 89 koopwoningen gerealiseerd. Van de huurwoningen zullen er 113 tot de categorie bereikbare huurwoningen behoren. Van deze bereikbare huurwoningen zijn er weer 93 specifiek voor 55+ bestemd en 20 voor starters.

Gemeentestukken: 2007-75

De koopwoningen bestaan uit 73 appartementen en 16 grondgebonden woningen.
De woningen worden opgeleverd vanaf 1^o helft 2007.

De Drie Rivieren

Als eerste fase woningbouw op voormalig en gesaneerd bedrijfsterrein op de oever van de Nieuwe Maas in Slikkerveer is vergunning verleend voor de verbouw van de als rijksmonument aangewezen bedrijfsloods tot 26 loftappartementen. Tevens is bouwvergunning verleend voor de nieuwbouw van 24 appartementen. Dit na het volgen van een vrijstellingsprocedure.

Er is overleg gaande met gevestigde bedrijven om te komen tot een goede afbakening van enerzijds de bedrijfsbelangen en anderzijds die van de toekomstige bewoners van de nog te realiseren woningen. Als basis daarvoor zal in ieder geval een geluidbeheerplan en een voorontwerp bestemmingsplan nodig zijn. Er wordt naar gestreefd om medio 2007 een vastgesteld geluidbeheerplan te hebben alsmede een voorontwerp bestemmingsplan voor de gehele rivieroever Slikkerveer, zoals aangegeven op het kaartje behorend bij het door de raad genomen voorbereidingsbesluit van 1 februari jl.

Op de locatie De3Rivieren, in ontwikkeling bij Borghvast CV, is nog ruimte voor het realiseren van ongeveer 170 koopappartementen. Op deze locatie is de grond reeds gesaneerd met subsidie en onder de voorwaarde, dat de te bouwen woningen vóór 1 januari 2010 zullen zijn opgeleverd.

Grenzend aan de locatie nabij de aanlegplaats van de Waterbus/fastferry heeft Van Wijnen zich een grondpositie verworven. Op die locatie (voorheen meegenomen in de stedenbouwkundige visie, die Borghvast in overleg met de gemeente heeft opgesteld) is ruimte voor het realiseren van ongeveer 140 koopappartementen.

Het streven is dus in ieder geval fase 1 en 2 van Borghvast CV (in totaal ongeveer 220 woningen) vóór 2010 op te leveren.

Margrietstraat en omgeving

Dit is een nieuwbouwproject na sloop en zal gefaseerd worden gerealiseerd.

De globale planning in de startbrief is, dat in 2009 met de bouw van de eerste fase van 320 nieuw te bouwen woningen kan worden gestart. Van de 320 woningen zullen er minimaal 130 als bereikbare huurwoning worden gerealiseerd. Er is geen rekening gehouden met oplevering van woningen op deze locatie vóór 2010.

Ridderkerk

Koningshof

Aan het Koningsplein zijn 96 koopappartementen opgeleverd in 2005.

Jan Steenstraat (nieuw)

Inmiddels is een project van 21 koopappartementen, aansluitend aan het woningbouwcomplex Koningsplein, aan de zijde van de Jan Steenstraat in aanbouw.

Dit project – nog niet in beeld op bijlage 2 - kan worden toegevoegd aan de op te leveren woningen vóór 2010.

Vondelparck

Begin 2006 zijn de laatste nieuwe woningen van het project Vondelparck opgeleverd. Het gaat om in totaal 255 woningen.

's-Gravenhof

In 2006 zijn eveneens de 31 woningen van het project 's-Gravenhof opgeleverd, bestaande uit 8 twee-onder-één-kap koopwoningen en 23 huurwoningen, waarvan 10 bereikbaar.

De Riederborgh

Samen met het plan tot sloop / nieuwbouw van het zorgcentrum is een plan ontwikkeld voor een appartementencomplex, bestaande uit 74 appartementen, te verbinden via een loopbrug met het nieuw te bouwen zorgcentrum. Het plan bestaat uit 18 bereikbare huurwoningen en 56 koopappartementen voor 55+.

Het plan is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Ridderkerk-west, dat dit jaar ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Vooruitlopend op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt een vrijstellingsprocedure gevolgd.

Het streven is erop gericht, dat de bouw van het appartementencomplex in 2007 start.

Lagendijk (Van Pelt)

De bouw kavels zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Ridderkerk-west, dat dit jaar ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden samen met het ontwerp beeldkwaliteitplan, dat voor deze locatie is opgesteld en ter inzage heeft gelegen. De planontwikkeling voor de bouw kavels heeft vertraging opgelopen, omdat besloten is geen vrijstellingsprocedures te starten vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Dit houdt verband met het feit, dat er vele zienswijzen zijn ingediend door omwonenden tegen zowel het ontwerp bestemmingsplan voor deze locatie als ook het beeldkwaliteitplan. Aangezien de kavels aan particulieren voor eigen bouw worden uitgegeven en dit tevens betekent, dat niet voor alle bouwplannen gelijktijdig een vrijstellingsprocedure zou kunnen worden gestart en er ook eerst een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder dient te worden vastgesteld, zou één en ander niet te overzien zijn voor particulieren.

Na vaststelling van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en de benodigde hogere grenswaarde geluid zal bezien worden of nog vooruitgelopen kan worden op de goedkeuring van het bestemmingsplan (eind 2007 / begin 2008). De start en oplevering van de te bouwen woningen zou nog voor een deel plaats moeten kunnen vinden vóór 2010.

Centrum (Klaas Katerstraat)

Er is een startnotitie vastgesteld. De planning was om in 2007 de planontwikkeling ter hand te nemen op basis van de in de startnotitie vastgestelde randvoorwaarden.

Inmiddels is behoefte gebleken aan meer duidelijkheid omtrent de besluitvorming met betrekking tot de Kuyperschool, voordat de plannen verder uitgewerkt worden.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan, dat de vereiste duidelijkheid er op korte termijn is en er eveneens op korte termijn doorgegaan kan worden met de reeds gestarte uitwerking van de plannen. De te realiseren woningen zouden dan nog vóór 2010 opgeleverd moeten kunnen zijn.

Prunuslaan

Voor de locatie Prunuslaan is een bouwvlak opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Ridderkerk west, dat in 2007 ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Momenteel is nog niet nader gekeken naar deze locatie. De getallen, zoals genoemd op bijlage 2 blijven voor de woningbouwplanning vooralsnog in beeld.

Zoals bekend is in 2007 een start gemaakt met het opstellen van een wijkontwikkelingsprogramma (WOP) voor de wijk Ridderkerk en het oprichten van een wijkoverleg in Ridderkerk. In het kader van dit WOP zullen ongetwijfeld nieuwe ontwikkelingen binnen de wijk ter discussie komen. Daarbij kan een integrale afweging worden gemaakt van diverse in de wijk op korte, maar ook op langere termijn spelende belangen / ontwikkelingen. De locatie Prunuslaan zal daarvan onderdeel uit kunnen maken, omdat daarvoor nog geen concrete planvorming heeft plaatsgevonden. De nagenoeg aan deze locatie grenzende locatie van school De Burcht zal op termijn vrij komen, aangezien het streven is in Slikkerveer een unielocatie voor deze school te realiseren.

Het lijkt dan ook gewenst de ontwikkeling van de locatie Prunuslaan vooralsnog niet ter hand te nemen, maar eerst de discussie rond en de vaststelling van het WOP met integrale

belangenafweging af te wachten, zoals volgens het coalitieprogramma ook de gewenste werkwijze

Gemeentestukken: 2007-75

is. Dit kan een bijstelling betekenen van de planning in die zin, dat op de locatie Prunuslaan geen woningen worden opgeleverd vóór 2010.

Loskoppeling van een integrale afweging en versnelling van de woningbouw op de locatie kan desgewenst overigens vrij snel, nadat het door u in 2007 vast te stellen bestemmingsplan onherroepelijk zal zijn geworden. Voor een plan, dat binnen het opgenomen bouwvlak te realiseren is, behoeft dan immers geen planologische procedure te worden gevolgd.

Fresiastraat (nieuw)

In het nog vast te stellen bestemmingsplan Ridderkerk-west is een bouwvlak voor woningbouw opgenomen, gekoppeld aan het woongebouw aan de Fresiastraat. Op dit vlak zou in principe de bouw van ongeveer 10 à 12 appartementen mogelijk zijn.

Ten opzichte van bijlage 2 is dit een nieuwe woningbouwlocatie.

Drievliet/Het Zand

Zandsteede

Dit project bestaande uit 32 koopappartementen is opgeleverd in 2006.

Centrum Drievliet (nieuw)

In uw vergadering van 1 februari 2007 hebt u een voorstel behandeld voor de vernieuwing van centrum Drievliet. In dit voorstel is begrepen de sloop van het kantoorpand ten oosten van de sporthal en het daarvoor terugbouwen van winkelruimte op de begane grond voor een discounter en daarboven 20 koopappartementen voor starters.

Ten opzichte van bijlage 2 is dit een nieuwe woningbouwlocatie.

Het Zand woonzorgzone (wozozo)

De voortgang van de invulling van deze woningbouwlocatie tegenover de sporthal Drievliet is afhankelijk gesteld van en gekoppeld aan het planproces Centrum Drievliet. Daardoor is er vertraging opgelopen in de uitwerking van de woningbouwplannen voor deze locatie. In de Basisovereenkomst tussen Woonvisie en Gemeente betreffende het Centrum Drievliet is uitgangspunt, dat op hier bedoelde locatie een nieuwe sporthal en buurtsportlocatie zullen worden gerealiseerd en Woonvisie in de gelegenheid wordt gesteld een appartementencomplex te realiseren van 90 appartementen (waarvan minimaal 40 in de bereikbare huursector) en 20 à 30 grondgebonden vrije sectorwoningen.

Gelet op de Basisovereenkomst, die nu gesloten is, zou verdere planvorming in 2007 gestalte moeten kunnen krijgen. Verwacht mag worden, dat de bouw van de woningen eind 2008, doch uiterlijk begin 2009 gestart zal zijn. Mochten genoemde woningen al niet opgeleverd zijn vóór 2010 dan mogen we er in alle redelijkheid toch van uitgaan, dat ze in aanbouw zijn.

Het Zand (overig)

Aansluitend aan de woningbouw ten zuiden van de Erasmuslaan is ruimte voor ongeveer 150, voornamelijk grondgebonden woningen. Daarvan zouden er minimaal 60 als bereikbare huurwoningen worden gerealiseerd.

Met de planvorming is nog geen aanvang gemaakt en het voorstel is om daarmee in het kader van prioriteitstelling te wachten tot de plannen, waaraan wel prioriteit wordt toegekend dusdanige voortgang hebben geboekt, dat er capaciteit beschikbaar is om plannen te gaan uitwerken.

Aangezien voor 2008 een herijking van het WOP Drievliet / Het Zand is ingepland ligt het voor de hand op die herijking te wachten dan wel daarmee gelijk op te gaan.

Het Zand (Hak)

Het terrein Hak zal uiterlijk 1 januari 2010 aan de gemeente worden opgeleverd door het bedrijf. Eerdere oplevering is mogelijk, maar ligt niet direct in de lijn der verwachting.

Planontwikkeling voor deze locatie, die aansluit op *Het Zand (overig)*, kan – althans voor wat betreft de stedenbouwkundige uitwerking – gelijktijdig plaatsvinden met de ontwikkeling van de locatie *Het Zand (overig)*. Dat betekent dus volgend op of gelijktijdig met de herijking van het WOP Drievliet / Het Zand, gepland voor 2008. Overigens was voor oplevering van de geplande 145 woningen op deze locatie aangehouden, dat deze na 2010 zou plaatsvinden.

Rijsoord/Oostendam

Waaldijk

Aan de Waaldijk zijn in 2005 - als onderdeel van projectmatige bouw - 6 woningen in de vrije sector opgeleverd.

Driehoek Rijsoord

Van de 25 grondgebonden koopwoningen op deze locatie, bekend als project Vlasgaarde, is in 2006 een aantal van 17 woningen opgeleverd. De oplevering van de overige 8 woningen volgt begin 2007.

Oostendam

In het door de raad in juni 2006 vastgestelde WOP Rijsoord en Oostendam is in de planning opgenomen, dat in 2007 een nadere uitwerking van de woningbouwlocatie Oostendam zal plaatsvinden. De klankbordgroep (het wijkoverleg) heeft meegegeven, dat een combinatie van 50 dure woningen, 20 goedkope woningen en 20 55+ woningen meer voor de hand ligt dan andere aantallen, die wel eens genoemd of gehoord zijn.

Op 17 oktober 2006 is een startnotitie door b. en w. vastgesteld voor de ontwikkeling van een woningbouwlocatie tussen Pruiwendijk en Waal in Oostendam.

Momenteel wordt conform de startnotitie gewerkt aan randvoorwaarden voor een stedenbouwkundige herinrichting van de locatie.

Er is geen rekening gehouden met oplevering van de te realiseren woningen vóór 2010.

Het op bijlage 2 genoemde aantal woningen is met 20 verhoogd conform de uitgangspunten van de klankbordgroep en hun wens om 20 goedkope huurwoningen en 20 woningen voor 55+ te kunnen realiseren.

BIJLAGE 4A

De taakstelling is: **1600** nieuwe woningen tussen 2005 en 2010

Opgeleverd (projecten plus enkele individuele particuliere woningen):

In 2005: **203** woningen

In 2006: **303** woningen

In aanbouw per 1 januari 2007:

379 woningen

Totaal **885** woningen opgeleverd en in aanbouw: oplevering vóór 2010 is zeker.

'Lopende projecten' in procedure:

199 woningen: oplevering vóór 2010 vrij zeker.

1084 woningen zeker of vrij zeker

Resteert bij de lopende prioriteitsprojecten een tweetal woningbouwprojecten, waarvoor een risico geldt voor wat betreft opleveringsdatum, maar waarvoor om andere reden (voorwaarde bodemsaneringssubsidie) alles op alles zal moeten worden gezet om de opleveringsdatum 2010 te halen:

448 woningen

Totaal **1532** woningen

Zonder (financiële) sanctie mag er volgens het met de Stadsregio gesloten convenant sprake zijn van een overschrijding van het aantal van 1600 woningen met 7,5%. Dit betekent, dat een aantal van **1480** woningen opgeleverd moet zijn om zeker te weten, dat er geen financiële sanctie zal volgen.

Het getal van 1480 woningen wordt dus vrij zeker gehaald, waarbij er toch een risico voor 396 woningen blijft (1480 minus 1084).

Dit getal kan echter ruimschoots worden gecompenseerd door projecten, die bij de opsomming 'nieuwe projecten' als eerste 4 projecten staan vermeld (totaal **524** woningen) en twee toegevoegde projecten (**21 + 20** woningen).

Totaal gaat het dan om **565** woningen, die vrij zeker ook vóór 2010 zullen zijn opgeleverd.

De 396 woningen, die een risico vormen worden dus ruim gecompenseerd door deze 565 vrij zeker voor 2010 op te leveren woningen.

Desalniettemin zal vanwege de subsidievoorwaarde en de reeds door de ontwikkelaars gedane investeringen veel inzet uit moeten gaan naar de realisering van genoemde woningen op de rivieroeverlocaties.

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

BIJLAGE 4B

RIDDERKERK, VOORTVAREND

7.2 Lopende projecten

Aanduiding locatie	totaal aantal woningen	aantal bereikbare woningen	aantal op te leveren tussen 05 - 10*	opgeleverd
Koningshof	96	0	96	jun-05
Waaldijk	6	0	6	feb-05
Vondelparck	255	10	255	mrt-06
De Werf	53	0	53	mrt-06
Zandsteede	32	0	32	mrt-06
s-Gravenhof	31	10	31	dec-06
De Vier Jaargetijden	250	113	250	in aanbouw
Bizetstraat	15	0	15	in aanbouw
Driehoek Rijsoord	25	0	25	in aanbouw
Noordhave	75	45	75	in aanbouw
Van Riebeekstraat	54	8	54	in procedure
Lagendijk (Van Pelt)	24	0	24	in procedure
De Riederborgh	74	18	74	in procedure
De Drie Rivieren:				
1e fase Borghvast	50	0	50	in aanbouw
2e fase Borghvast	178	0	178	vbb
Van Damlocatie Bolnes	47	0	47	in procedure
Schram & Van Beek	270	0	270	vbb
Totaal lopende projecten	1535	204	1535	

7.3 Nieuwe projecten

Aanduiding locatie	totaal aantal woningen	aantal bereikbare woningen	aantal op te leveren tussen 05 - 10*	opgeleverd
Leklaan	94	19	94	in procedure
Het Zand wozozo	110	40	110	startnotitie
Gerrit Maritzstraat en omgeving	200	110	200	in procedure
Centrum (K.Katerstraat)	120	50	120	startnotitie
Prunuslaan	80	40	0	in procedure
G. Smutsstraat	25	10	0	
Het Zand (overig)	150	60	0	
Oostendam	90	20	0	startnotitie
Het Zand (Hak)	145	60	0	
Margrietstraat en omgeving	320	130	0	startbrief

Toegevoegd ten opzichte van Ridderkerk, voortvarend

Aanduiding locatie	totaal aantal woningen	aantal bereikbare woningen	op te leveren tussen 05-10	
J. Steenstraat	21	0	21	in aanbouw
Centrum Drievliet	20	0	20	startnotitie
De3Rivieren Van Wijnen	130	0	0	vbb
Fresiastraat	10		0	bp
Totaal nieuwe projecten	1515	539	565	

vbb = voorbereidingsbesluit
bp = bestemmingsplan