Startbrief herstructurering Slikkerveer zuid-oost
20 december 2005
(tekstaanpassing 16 januari 2006)
(aanvulling januari 2007 apart aan raad voorgelegd, verwerkt in startbrief maart 2008)
(aanvulling maart 2008 met toevoeging bijlage 4)

## A. Redenen tot herstructurering

Inleiding

*Notitie woningbouwlocaties*
In juni 2002 is er een Notitie Woningbouwlocaties in de inspraak gebracht. De notitie is onder andere uitgebracht om de woningbouwlocaties in Ridderkerk in beeld te brengen.
In het kader van de inspraak heeft Stichting Woonvisie gereageerd en aangegeven, dat zij van plan was 350 woningen te slopen in Slikkerveer zuid-oost. In het besluit tot aanwijzing van toekomstige woningbouwlocaties is de herstructurering van Slikkerveer zuid-oost meegenomen in die zin, dat melding wordt gemaakt van de sloop van 350 woningen en een PM voor het aantal nieuw te realiseren woningen. Vanaf dat moment is bij beleidsstukken en planningen rekening gehouden met sloop / nieuwbouw in Slikkerveer zuid-oost.

*Ridderkerk, voortvarend*
In het Meerjarenontwikkelingsprogramma 2005 – 2010 *Ridderkerk, voortvarend* valt de herstructurering van dit gebied aan het eind van de periode. Het totaal aantal nieuw te bouwen woningen is geraamd op 320, waarvan minimaal 130 als bereikbare huurwoningen.
In het met Woonvisie gesloten Convenant met afspraken voor de periode 2005 - 2010 is uitgegaan van de sloop van ongeveer 150 woningen binnen de benoemde periode.
Dit betekent, dat sloop van de overige woningen is voorzien voor na 1 januari 2010.
Ook de oplevering van de nieuw te bouwen woningen wordt verwacht na 1 januari 2010.

Sloopbesluit

Stichting Woonvisie heeft de bewoners van de te slopen woningen in **januari 2002** bericht, dat hun woning gesloopt zal worden en dat in ieder geval **woongarantie** geboden wordt **tot 1 januari 2007**. In dezelfde brief, waarin de sloop is aangekondigd en de woongarantie wordt gemeld is tevens aangegeven, dat het van belang is om te komen tot oprichting van een bewonerscommissie. Inmiddels is de woongarantie in overleg met de bewonerscommissie verlengd **tot 1 juli 2007**.

Het college van burgemeester en wethouders heeft een aantal keren een brief geschreven aan individuele bewoners om uit te leggen, dat Stichting Woonvisie als eigenaar / beheerder van de woningen een besluit tot sloop mag nemen.
De strekking van deze brieven wordt in bijlage 1 weergegeven.

Voor wat betreft de na-oorlogse portiekwoningen is er weinig discussie geweest over de sloop. Voor wat betreft de eengezinswoningen is er meer commotie geweest, met name bij de hofjes aan de Prinses Marijkestraat.

Het college van burgemeester en wethouders is met Stichting Woonvisie van mening, dat er reden is tot sloop van de woningen over te gaan om de hierna door Stichting Woonvisie voorgelegde redenen.
Desalniettemin is namens het college bij Woonvisie bepleit om te bezien of een voorlopige in stand houding van de hofjeswoningen aan de Prinses Marijkestraat mogelijk is vanwege het bijzondere stedenbouwkundige karakter van deze hofjes. Voorzover Woonvisie daartoe géén reële mogelijkheden zou zien, is in overweging gegeven de stedenbouwkundige

hofjesstructuur te behouden bij de planvorming voor nieuwbouw met een nieuwe bijpassende invulling.

Woonvisie heeft ons laten weten géén reële mogelijkheden te zien voor een voorlopige instandhouding van de hofjeswoningen, maar is wel bereid te onderzoeken of een nieuwbouwplan kan worden ontwikkeld op basis van de hofjesstructuur.

De als te slopen benoemde woningen zijn beoordeeld op zowel woon- als bouwtechnische kwaliteit. Het wooncomfort van de woningen laat – naar de wensen van deze tijd - sterk te wensen over. Dit komt voort uit de afmetingen van de ruimten in de woningen van zowel woonkamer, keuken, doucheruimte als ook bij sommige woningen de slaapkamers. Verder is sprake van een onbehaaglijk binnenklimaat als gevolg van slechte warmte-isolatie, slechte geluidsisolerende eigenschappen en optrekkend vocht.
De toekomstwaarde van de woningen is door Woonvisie als te gering beoordeeld om nog te kunnen investeren in deze woningen, mede gelet op het feit, dat de hiervoor aangegeven problemen niet op te lossen zijn.
Voor een uitgebreidere onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 2.

De sloop van de woningen wordt overigens ingegeven door de kwaliteit van de woningen en niet door andere argumenten, zoals bijvoorbeeld sociale instabiliteit.

## B. Beoogde situatie

### 1. Sociale infrastructuur

In 2004 is het wijkontwikkelingsplan Slikkerveer vastgesteld. Voor onderstaande gegevens is onder andere geput uit dit wijkontwikkelingsplan.

*Bevolking*
In Slikkerveer woont bijna 1/5 deel van de totale bevolking van Ridderkerk (ruim 8.500 inwoners). De leeftijdscategorie 0-4 jarigen en 5-9 jarigen is relatief goed vertegenwoordigd.
De leeftijdsgroep 50-54 jaar en 65-69 jaar is relatief minder sterk vertegenwoordigd.
In de huishoudensamenstelling valt op dat in Slikkerveer relatief iets meer alleenstaanden met kind(eren) zijn dan in geheel Ridderkerk.
De opleidings- en inkomenssituatie van de inwoners van Slikkerveer is iets beter dan gemiddeld in Ridderkerk.

*Maatschappelijke voorzieningen*
De wijk heeft een buurtwinkelcentrum aan het Dillenburgplein met postagentschap. Tevens is in de nabijheid een wijkvoorzieningencentrum gesitueerd, waar Stichting Wijkactiviteiten Slikkerveer haar activiteiten ontplooit.
In het wijkvoorzieningencentrum is een vestiging van de bibliotheek ondergebracht.
Ter plekke houdt de wijkagent spreekuur evenals de wetswinkel.
Aan de J.C. Bachstraat is het Kindercentrum De Metronoom gevestigd.
De wijk heeft 4 basisscholen (bijna 900 leerlingen totaal) en een school voor voortgezet onderwijs, het Geminicollege (ongeveer 1500 leerlingen).
Verder is in de wijk een kinderdagverblijf (Calimero) aanwezig, dagopvang voor verstandelijk gehandicapten (Pameijerkeerkring) en diverse kerken en een moskee.
Ook zijn enkele huisartsen in de wijk gevestigd alsmede fysiotherapeuten, een tandartsenpraktijk en apotheek.
Verder zijn er twee speeltuinverenigingen, die een speeltuin beheren en is er een plek voor scouting.
Aan de Kievitsweg is een dansschool annex partycentrum gevestigd.
Aan de noordzijde van de wijk is een aanlegplaats van de Fast Ferry en het Driehoeksveer.

*Woonklimaat*
Zoals voor heel Ridderkerk, geldt ook voor Slikkerveer, dat het aantal woningzoekenden het aanbod van woningen overstijgt. Naar alle woningtypen is grote vraag. Binnen het woonruimteverdelingsysteem van huurwoningen is zichtbaar, dat de landelijke trends in de woonwensen, namelijk meer ruimte en meer comfort, ook op de Ridderkerkse markt invloed hebben.
Met name voor ouderen is er een kwalitatief woningtekort. Door het beperkte aanbod van en de grote vraag naar appartementen met lift of anderszins voor ouderen geschikte woningen moet deze groep de wijk vaak noodgedwongen verlaten. De groep, die de wijk niet wil verlaten, blijft vaak onnodig lang in een woning, die daardoor niet vrij komt voor bijvoorbeeld starters.
De bewoners ervaren de sociale leefomgeving in meerderheid als goed.

Als het gaat om onderling contact tussen omwonenden geeft ongeveer ¾ aan regelmatig tot veel contact te hebben.

De afstand van Slikkerveer zuid-oost tot het centrumgebied Dillenburgplein bedraagt ongeveer 600 m.
Aan de Margrietstraat zijn overigens ook enkele winkels gevestigd en de apotheek.

Voor de gemiddelde woonduur en het huursubsidiegebruik van de bewoners van de te slopen woningen wordt verwezen naar bijlage 3.

De Nassaustraat kent een actieve buurtvereniging.

Nadat er eerst een apart initiatief is gekomen uit de Prinses Marijkestraat functioneert er nu een Bewonerscommissie Slikkerveer zuid-oost.
Met de winkeliers wordt door Woonvisie afzonderlijk overleg gepleegd, gelet op de specifieke problematiek, die voor hen gepaard gaat met de sloop / nieuwbouw.

**Aanvulling januari 2007**

Overeenkomstig haar taak heeft Woonvisie als verhuurder overleg met de Bewonerscommissie Slikkerveer zuidoost over de sociale aspecten, die komen kijken bij de gedwongen verhuizing van de huurders van de te slopen woningen.

In dat kader zijn inmiddels al heel wat afspraken gemaakt tussen Bewonerscommissie en Woonvisie. Op 14 november 2006 zijn de afspraken bekrachtigd door ondertekening van een convenant tussen Woonvisie en de Bewonerscommissie Slikkerveer zuid-oost.

*Terugkeer in de nieuw te bouwen woningen*
Aan de bewoners van eengezinswoningen, die er voor mei 2002 woonden (datum, waarop bewoners in kennis zijn gesteld van het voornemen tot sloop) is, onder voorwaarden, toegezegd dat zij kunnen terugkeren naar de nieuwbouw.
Hetzelfde geldt voor de bewoners van de overige woningen met dien verstande, dat het alleen gaat om degenen, die een huurcontract hebben van vóór 1 juli 1982.

*Enquête woonwensen*
Vooruitlopend op de individuele bezoeken aan de huurders van de te slopen woningen, waarbij naar de woonwensen zal worden gevraagd, heeft Woonvisie een enquête uitgezet om alvast een totaal beeld te krijgen van de woonwensen.
Van de 349 huishoudens hebben 255 de enquête ingevuld.

Een meerderheid geeft aan terug te willen keren in de wijk Slikkerveer. Een groot deel van degenen, die in de wijk willen blijven wonen is 55+ en is geïnteresseerd in doorstromen naar een seniorenwoning in de Vier Jaargetijden.

*Doorstroom*
Er wordt een bepaalde vorm van voorrang geregeld voor de bewoners van de te slopen woningen voor de (vanaf dit jaar) nieuw op te leveren seniorenwoningen in het project 'De Vier Jaargetijden' (in Slikkerveer). Het gaat daarbij dus alleen om de 55-plussers.

*Verhuiskosten*
De verhuiskostenvergoeding bedraagt € 5000 + € 2000 voor huurders, die gebruik maken van de terugkeermogelijkheid en daarvoor verplicht zijn om tijdelijk in een wisselwoning te verblijven.

*Huurgewenning*
Met betrekking tot het punt huurgewenning heeft de raad van Ridderkerk op 9 november 2006 een motie (2006 - 20) aangenomen.
In deze motie wordt het college van burgemeester en wethouders verzocht:
- om te komen tot een vorm van inkomensafhankelijke huurgewenning (in een afbouwende reeks gedurende drie jaar) die niet ten koste zal gaan van de bestaande huurtoeslag (netto te betalen huur na verrekening van de huursubsidie, dit alleen voor de eerstvolgende woning);
- om van Woonvisie een bijdrage te verlangen van minstens fifty-fifty.
Uit de tekst van de motie kan voorts afgeleid worden, dat de raad een bedrag van maximaal € 150.000,- voor een dergelijke regeling beschikbaar wil stellen.
Woonvisie heeft bij monde van haar directeur-bestuurder, de heer drs. J. Van Hulsteijn, een fifty-fifty bijdrage toegezegd, eveneens tot een bedrag van € 150.000, - maximaal.
Voor de uitvoering van de motie zal Woonvisie de daarvoor noodzakelijke gegevens aanleveren, waarna de raad nader geïnformeerd kan worden over de uitvoering van de motie.

*Fasering*
Het is de bedoeling te starten met de uitverhuizing en sloop aan de Prinses Margrietstraat vanaf de zijde van de Benedenrijweg. In het Convenant is een fasering in 8 stappen aangegeven.

*Winkeliers*
Tussen de winkeliers en Woonvisie lopen individuele gesprekken vanwege de specifieke problematiek.

Tot zover in het kort de stand van zaken in het overleg tussen huurders en verhuurder.
Een kopie van het tussen partijen gesloten Convenant ligt bij de stukken ter inzage.

**Einde aanvulling januari 2007**

## 2. Fysieke infrastructuur

*Begrenzing herstructureringsgebied*
De te slopen woningen en winkels liggen niet in een aaneengesloten gebied.
Op bijgaand kaartje is een globale lijn getrokken, waarbinnen de te slopen woningen / winkels zijn aangegeven.

*Globale huidige situatie*
Het onderhavige herstructureringsgebied, aangeduid als Slikkerveer zuid-oost, bestaat in totaal uit 350 te slopen woningen en een aantal winkels. Het betreft 140 portiekwoningen zonder lift, gebouwd in 1950 en 19 eengezinswoningen uit 1950 alsmede 145 eengezinswoningen en 46 duplexwoningen uit 1948, 1949, 1952 en 1954 (zie ook bijlage 2). Het aantal te slopen winkelruimtes bedraagt 8.

Op een aantal locaties in Slikkerveer, met name in het zuid-oostelijke deel, worden bewoners bij grote hoeveelheden neerslag geconfronteerd met wateroverlast in de vorm van het blank staan van tuinen, volgelopen kelders en verstopte toiletten.
Er wordt door gemeente en Woonvisie in overleg met het Waterschap Hollandse Delta gezocht naar verbetering in de waterafvoer. Het toevoegen van oppervlaktewater in het gebied kan voor een deel bijdragen aan het oplossen van de problemen.

*(Woning)bouwprogramma*
Het totaal aantal nieuw te bouwen woningen is geraamd op 320, waarvan minimaal 130 als bereikbare huurwoningen dienen te worden gerealiseerd. Het zal gaan om een mix van appartementen (met lift) en eengezinswoningen. Zoals blijkt uit het onderdeel *maatschappelijke voorzieningen* is de wijk Slikkerveer goed voorzien van voorzieningen voor kinderen (in alle leeftijdscategorieën). Het verdient dan ook aanbeveling om minstens zoveel eengezinswoningen terug te bouwen als er gesloopt worden. Dit kan zowel voor een deel in de koopsector als in de huursector.
De te bouwen appartementen zullen in ieder geval zijn voorzien van een lift en kunnen zowel voor de doelgroep senioren als voor jonge starters worden gerealiseerd.
Woonvisie heeft naar de winkeliers uitgesproken bereid te zijn nieuwe winkelruimte voor hen in de planvorming op te nemen, mits de winkeliers zelf daaraan behoefte hebben. Deze winkelruimtes zullen zodanig worden gebouwd, dat flexibele gebruiksmogelijkheden ontstaan.

**Aanvulling maart 2008**

*Winkels / Economische infrastructuur*
De hiervoor (bij *(bouw)programma*) aangehaalde uitspraak van Woonvisie is gedaan na overleg met de gemeente. Van begin af aan is aan Woonvisie meegegeven, dat voor de winkeliers, die terug willen komen, nieuwe ruimte beschikbaar kan worden gesteld, omdat de gemeente daaraan - voorzover nodig - middels de te volgen vrijstellingsprocedure zal meewerken.
De gemeente heeft aangegeven, dat het een goede zaak is als kleinschalige buurtvoorzieningen, voorzover gewenst en daarvoor initiatiefnemers aanwezig zijn, blijven bestaan. Met het oog daarop is het gewenst, dat de winkeliers de kans krijgen hun bedrijf voort te zetten dan wel –desgewenst- hun winkel over te doen aan een nieuwe ondernemer. De gemeente biedt daartoe en zal daartoe mogelijkheden bieden door vestigingsmogelijkheden open te houden in het bestemmingsplan c.q. de te verlenen vrijstelling. In de stedenbouwkundige schets, die op 10 december 2007 naar buiten is gebracht is aangegeven, dat in de nieuwe blokken hoek Prinses Margrietstraat / Nassaustraat op de begane grond met ruimte voor winkels rekening is gehouden.
De gemeente heeft overigens als beleid zelf alleen te investeren in centra met een concentratie aan winkels, nader benoemd als:
- Bolnes ‘De Werf’ (Vechtstraat)
- Slikkerveer Dillenburgplein
- Drievliet / Het Zand Vlietplein
- Ridderkerk Centrum.

**Einde aanvulling maart 2008**

*Stedenbouwkundige analyse*:

*Karakteristiek van het gebied Slikkerveer zuid-oost.*
- de stedenbouwkundige structuur van Slikkerveer hangt nauw samen met het oude agrarische verkavelingpatroon ("slagenverkaveling") van de oorspronkelijke polder. Karakteristiek voor Slikkerveer is het op deze oude agrarische verkaveling gebaseerde patroon van lange smalle noordoost–zuidwest lopende woonstraten; in het bijzonder binnen het ten zuidwesten van de Willemstraat gelegen deel van de wijk;
- de Graaf Janstraat, Oranjestraat en Nassaustraat voegen zich in het patroon van slagen;
- de bebouwing aan deze straten kenmerkt zich door een sterke ruimtelijke en architectonische samenhang;
- het slagenpatroon wordt op een aantal plaatsen gekruist door dwars hierop gelegen verbindingswegen vanaf de Benedenrijweg naar de Randweg. Deze wegen kenmerken zich veelal door een ruimer profiel, meer verspringende rooilijnen, een meer gevarieerde bebouwing en meer groot uitgegroeide bomen.

*Visie op de toekomstige structuur*
- Slikkerveer ontleent haar identiteit mede aan de hierboven omschreven structuur. Het karakteristieke stratenpatroon moet zoveel mogelijk worden gerespecteerd;
- het ruimtelijk onderscheid tussen de noordoost–zuidwest gerichte straten en de dwars hierop geprojecteerde verbindingen dient waar mogelijk te worden versterkt door middel van bebouwing en de inrichting van straatprofielen (stenig versus water, laanbomen versus solitaire bomen en parkgroen);
- ruimtelijke of architectonische accenten worden bij voorkeur zodanig geprojecteerd dat zij de structuur ondersteunen of versterken, bijvoorbeeld bij belangrijke aansluitingen van de verbindingswegen of aan het eind van een lange via de slagenverkaveling lopende zichtlijn;
- beeldbepalende bomen moeten zoveel mogelijk worden behouden.
- het te creëren oppervlak aan water moet zodanig worden ingepast, dat het de structuur van het gebied versterkt en bijdraagt aan de oplossing van het probleem van wateroverlast bij grote hoeveelheden neerslag.

*Tijdpad/ communicatie*

*Sloop*
De sloop zal volgens planning gefaseerd plaatsvinden. Vóór 2010 zullen ongeveer 150 woningen zijn gesloopt. De overige zullen volgen na 2010.
**Communicatie**: Woonvisie

Planontwikkeling
Vanaf 2005 vindt een voorstudie plaats naar ontwikkelingsmogelijkheden in combinatie met een studie naar oplossing van de wateroverlast. Dat laatste vindt plaats in overleg tussen Waterschap, Woonvisie en gemeente.
Het eerste door een stedenbouwkundige in opdracht van Woonvisie.
**Communicatie**: Zodra duidelijkheid bestaat over een mogelijke oplossingsrichting dient deze gecommuniceerd te worden met de bewonerscommissie, de winkeliers, het wijkoverleg en omwonenden. Een gezamenlijke actie van Woonvisie en gemeente ligt hierbij voor de hand.

**Aanvulling januari 2007**

*Planontwikkeling*
Zoals ook in de Startbrief van december 2005 is vermeld, is een voorstudie verricht door een stedenbouwkundige in opdracht van Woonvisie. Zowel gemeente als Waterschap is echter partij als het gaat om verantwoordelijkheden voor de herinrichting van het gebied. Binnenkort dient afstemming plaats te vinden tussen Woonvisie, Gemeente en Waterschap over een technisch programma van eisen met betrekking tot de herinrichting van het gebied.
Daarna kan globaal getoetst worden of het programma van technische eisen kan worden ingebracht in de stedenbouwkundige voorstudie, waarna over de stedenbouwkundige oplossingsrichting gecommuniceerd kan worden met de bewonerscommissie, winkeliers en wijkoverleg.

De verwachting is, dat daarover tweede kwartaal van dit jaar kan worden gecommuniceerd en dat er dan ook meer inzicht gegeven kan worden in een planning in tijd.

**Einde aanvulling januari 2007**

**Aanvulling maart 2008**

Het terrein van de Zabo alsmede één daaraan grenzend woonblok van Woonvisie aan de Prinses Margrietstraat zijn op de stedenbouwkundige schets als ‘nader uit te werken gebied’ aangeduid. Dit houdt verband het onderzoek van Woonvisie naar de verwervingsmogelijkheden van het Zaboterrein.

Op 10 december 2007 is er een (goed bezochte) informatieavond gehouden over het herstructureringsproject Slikkerveer zuid-oost. Voor deze informatieavond zijn alle direct omwonenden en de bewoners van de te slopen woningen uitgenodigd.
Er is een toelichting gegeven op het concept stedenbouwkundig plan. Voor de gemeente Ridderkerk en Stichting Woonvisie was dit het moment om te vertellen hoe de plannen er in grote lijnen uit komen te zien.
Conclusie van de avond: het plan is op hoofdlijnen positief ontvangen. Natuurlijk waren er nog veel vragen. Bijvoorbeeld over de planning van de bouw, de bouwmethode, het water in de wijk en andere zaken. Iedereen heeft de mogelijkheid gekregen om nog niet op de avond beantwoorde vragen op een reactieformulier aan te geven.

Op veel vragen kon in dit stadium van de planvorming nog geen reactie worden gegeven. Maar omdat beantwoording van die vragen belangrijk is, is besloten regelmatig een Nieuwsbrief uitbrengen.
Met de eerste gezamenlijke Nieuwsbrief van gemeente en Woonvisie (februari 2008 – zie ook bijlage 4) zijn belanghebbenden geïnformeerd over de onderwerpen waar vragen over zijn gesteld op de informatieavond.

**Einde aanvulling maart 2008**

<u>Planprocedure</u>
Eind 2007 begin 2008 start naar verwachting de planologische procedure (planprocedure artikel 19 lid 2 WRO).
**Communicatie**: Gemeente.

Start bouw
Eerste fase in 2009.
**Communicatie**: Woonvisie

*Kosten*: De herontwikkelingskosten komen ten laste van het project en daarmee dus voor Woonvisie als opdrachtgever.
In oriënterend overleg heeft het Waterschap mondeling aangegeven de kosten van het graven van de watergangen / waterpartijen voor haar rekening te zullen nemen. Voorzover de gemeente kosten maakt worden die middels een te sluiten exploitatieovereenkomst bij Woonvisie in rekening gebracht. Daarnaast dienen legeskosten te worden betaald conform de legesverordening voor de benodigde vrijstelling en bouwvergunning.

Bijlage 1

**Bevoegdheid Stichting Woonvisie met betrekking tot haar woningen**

De verantwoordelijkheden met betrekking tot haar woningbezit liggen in eerste instantie volledig bij Woonvisie.
Het Besluit Beheer Sociale-Huursector (BBSH) geeft regels voor woningbouwcorporaties, waartoe ook Woonvisie behoort. Zo wordt in het BBSH geregeld, wat tot de taken van een corporatie behoort en hoe het toezicht op de corporatie is geregeld.
Tot de taken van een corporatie behoort onder andere:
- het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden
- het instandhouden van en het treffen van voorzieningen aan eigen woongelegenheden en aan woongelegenheden van derden
- het instandhouden en verbeteren van de direct aan de woongelegenheden grenzende omgeving

Tot de taken van Woonvisie behoort dus zonder meer het zorgdragen voor een kwalitatief goed woningbestand, zowel bouwtechnisch als wat betreft woonkwaliteit.

In het bewonersblad van Woonvisie als ook in de brieven, gericht aan bewoners van complexen, die door Woonvisie zijn aangewezen als op termijn te slopen complexen, is aangegeven, wat de reden is voor de keuze, die Woonvisie als eigenaar en beheerder van de woningen heeft gemaakt.

Het gaat in dit geval om woningen, die op het moment van sloop meer dan 50 jaar oud zijn (bouwjaar 1954) en waarvoor is geconcludeerd, dat de bouwtechnische staat gebrekkig is, maar ook de woonkwaliteit te wensen overlaat. Woonvisie heeft de plicht om vooruit te kijken en niet alleen stil te blijven staan bij de wensen van de huidige bewoners, die meestal wel tevreden zijn met hun woning. Woonvisie dient zich de vraag te stellen of de woning ook op de langere termijn nog gewenst zal zijn wat betreft grootte, indeling en comfort.
Die afweging is voor de onderhavige woningen negatief uitgevallen, dat wil zeggen, dat de conclusie is getrokken, dat de woningen in hun huidige staat niet op een niveau zijn te brengen, waardoor deze weer voor tientallen jaren mee kunnen dan wel dat de investering onevenredig groot is ten opzichte van het te bereiken resultaat. Gekozen is derhalve voor sloop en nieuwbouw.

Met name voor de huidige bewoners zijn sloopplannen erg ingrijpend.
Ook voor het aanzien van de buurt kunnen dergelijke plannen overigens ingrijpend zijn.
De vraag rijst dan of dat op zich een reden kan zijn om dan maar af te zien van deze rigoureuze maatregelen.
Wij zijn met Woonvisie van mening, dat ook op termijn sprake moet zijn van een kwalitatief goede woningvoorraad, die aansluit op de vraag. Dit kan ertoe leiden, dat ingrijpende maatregelen, zoals sloop, noodzakelijk zijn.
Wij hebben begrip voor het feit, dat dit met name bij de huidige bewoners emoties en zelfs onbegrip oproept. Dit is een proces, dat meer bewoners hebben mee moeten maken en nog mee zullen moeten maken.
Het is echter de inzet van zowel Woonvisie als die van de gemeente om een goede nieuwe invulling te vinden voor het gebied van de te slopen woningen. Als voorbeelden, waarin naderhand positief is gereageerd op de nieuwbouw na sloop, kunnen wij wijzen op de aan de la Reijstraat gerealiseerde nieuwe woningen (appartementen met lift voor senioren en eengezins koopwoningen) en op de nieuwbouw aan de Wilhelminastraat en omgeving in Bolnes (mix van huur- en koopwoningen in de eengezinssector).

Bijlage 2

**Waarom sloopbesluit?**

*A. Eéngezinswoningen Prinses Marijkestraat (even nummers)*
*Portiekwoningen Prinses Margrietstraat e.o.*
*Betreft respectievelijk 19 ééngezinswoningen en 140 portiekwoningen*

Woning omschrijving
De woningen zijn in 1950 gebouwd. De buiten- en binnenmuren zijn gebouwd van zogenaamd kosselbeton. Dit is beton waarbij als toeslagmateriaal hoogovenslakken zijn toegevoegd. In die tijd, na de oorlog, werden geen hoogwaardige bouwmaterialen gebruikt. De woningen zijn niet onderheid. De begane grondvloer is voorzien van een houten balklaag waarop houten vloerdelen zijn aangebracht. De vloer is ongeïsoleerd.
De dakconstructie bestaat uit houten gordingen, tengels, 19 mm dakplaten en panlatten. Het dak is ongeïsoleerd.

Voor de maatstaven van deze tijd zijn het kleine woningen.
De oppervlakte van de woonkamer is nog geen 25 $m^2$, de keuken is net 5 $m^2$ en de douche-oppervlakte bedraagt 2,5 $m^2$. In de keuken is geen fatsoenlijke opstelmogelijkheid voor apparatuur die doorgaans in een keuken wordt gebruikt, zoals een koelvrieskast of een vaatwasser. Verder hebben twee van de vier slaapkamers in de ééngezinswoningen een afmeting van net 5 $m^2$.

Renovatie
Begin jaren tachtig besloot het toenmalige gemeentebestuur al tot een zeer ingrijpende renovatie die bedoeld was om de woningen weer 25 jaar in exploitatie te houden.
De werkzaamheden die toen zijn uitgevoerd betreffen voornamelijk het volkitten van de grote scheuren in de gevel met een plastisch blijvende kit. Vervolgens werden de scheuren weggewerkt met een dilatatieprofiel. Hierna zijn de buitengevels voorzien van 45 mm dikke isolatie. De buitenzijde is afgewerkt met een waterkerende esthetische toplaag. Er zijn nieuwe vuren buitenkozijnen geplaatst. De dichte panelen in de kozijnen werden aan de buitenzijde uitgevoerd met een *asbesthoudende* eternitglasal plaat. Aan de binnenzijde werd een 8 mm multiplex plaat met een dampdichte laag en een 40 mm isolatielaag aangebracht. In de woning is het sanitair en wand- en vloertegelwerk in de doucheruimte vernieuwd. Er zijn overal nieuwe binnenkozijnen en –deuren aangebracht.

**Klachten/problemen**

*Buitengevelisolatie*
Er vindt onthechting en scheurvorming in de afwerklaag (toplaag) van de gevel plaats. Dit wordt met name veroorzaakt door vochtindringing via craquelèscheurtjes ten gevolge van vorst.
De isolatie achter de toplaag wordt nat en het materiaal functioneert niet meer zoals dit is bedoeld, het gevolg is het ontstaan van koudebruggen.

*Hoog grondwaterpeil en water in de kruipruimtes*
De begane grondvloer is niet dampdicht waardoor vochttransport en andere eventuele schadelijke stoffen de woning in kunnen dringen.
Door hoge relatieve vochtigheid in de kruipruimte wordt de houten balklaag aangetast (houtrot).

Het hoge grondwaterpeil en de daarmee gepaard gaande overlast zijn nog eens bevestigd na een onderzoek van de firma Wareco, in opdracht van werkgroep Stedelijk Water, een initiatief van de gemeente Ridderkerk en het Waterschap.

*Lage energetische kwaliteit*
Doordat de schil van de woningen slecht geïsoleerd is gaat er bij lage buitentemperaturen veel warmte verloren. Een slecht geïsoleerde gevel heeft aan de binnenkant een lage oppervlaktetemperatuur. Dit leidt tot een onbehaaglijk binnenklimaat. Door het grote temperatuur verschil straalt de warmte van een mensenlichaam te snel af naar het koude oppervlak van de muur of het glas.
De lage oppervlaktetemperaturen vergroten ook nog eens de kans op schimmel.

*Geluid*
Door de toepassing van kosselbeton, zijn minder zware binnenwanden en woningscheidende wanden toegepast. Door de slechte geluidsisolerende eigenschappen van deze wanden kunnen geluidproblemen ontstaan. Geluidsoverdracht kan plaatsvinden via star aan zo'n muur verbonden binnenwanden, lichte doorlopende verdiepingsvloeren en lichte gevels. De buitengevelisolatie heeft slechts een geringe invloed op de geluidsisolatie van de woningen onderling.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

*B. Eéngezinswoningen Nassaustraat, Graaf Janstraat, Pr. Marijkestraat (oneven nummers) en Oranjestraat*

| | |
|---|---|
| *Nassaustraat* | *68 ééngezinswoningen* |
| | *12 duplexwoningen* |
| *Graaf Janstraat* | *54 ééngezinswoningen* |
| *Oranjestraat* | *3 ééngezinswoningen* |
| | *34 duplexwoningen* |
| *Pr. Marijkestraat* | *20 eengezinswoningen* |

Woning omschrijving
*De woningen in de Nassaustraat en Prinses Marijkestraat zijn in 1948 en 1949 gebouwd. De woningen in de Graaf Janstraat en Oranjestraat stammen uit 1952 en 1953.*
De woningen zijn op staal gefundeerd. Op deze fundering is een binnen- en een buitenspouwblad gemetseld. De begane grondvloer is in een aantal typewoningen als stampbeton vloer uitgevoerd (Nassaustraat 168-234). Andere typewoningen, bijvoorbeeld Nassaustraat 187 t/m 225 hebben een houten begane grondvloer. Alle schuine dakvlakken van de woningen zijn voorzien van dakpannen.
De woningen zijn, vanuit de bouw, volledig ongeïsoleerd.

Ook hier zijn de afmetingen van de ruimtes niet ruim bemeten. De woonkamers variëren van 15 $m^2$ tot 22 $m^2$. De keukens hebben een afmeting, afhankelijk van het type, van rond de 5 $m^2$. Niet voldoende om de vele apparatuur van deze tijd goed geplaatst te krijgen. Enkele typen hebben een grotere keuken, 11 $m^2$. Deze woningen hebben echter een woonkamer van net 15 $m^2$.

Renovatie
*In 1985/1986 heeft er een kleinschalige renovatie plaats gevonden. Deze renovatie betrof voornamelijk het vervangen van het geveltimmerwerk. Voor de comfortverhogende voorzieningen kon de huurder een keuze maken of men dit tegen een huurverhoging aangebracht wilde hebben. Het ging hierbij om het aanbrengen van spouwisolatie, dubbele beglazing en een centrale verwarmingsinstallatie eventueel gecombineerd met een warmwatervoorziening.*

**Klachten/problemen**

*Vocht*
Er doen zich veel vochtproblemen in de woningen voor. De oorzaak hiervan ligt in de kruipruimte, bij de woningtypen die een kruipruimte hebben, en de spouwmuurisolatie. Het buitenspouwblad is van een matige kwaliteit en de spouwmuurvulling is slecht. Deze is niet uniform aangebracht en de vullingsgraad is soms minimaal.
Aan de bovenrand, in de gevel, vormt een strook metselwerk een koudebrug.

*Door de hoge grondwaterstand en leidingdoorvoeringen in de gevel komt er bij diverse woningen water in de kelderkasten.*

De luchttoevoer van de woningen is matig en niet uniform. De luchtafvoer van de woningen is vrijwel natuurlijk en laat te wensen over. In veel woningen is een afzuigkap aangesloten op het vroegere schoorsteenkanaal. Indien het tweede rookgasafvoerpunt in de keuken is dichtgezet ontbreekt een basisventilatie.

Verder treedt er bij de aansluiting tussen vloer en wanden condensatie op. Verder is hier ook sprake van optrekkend vocht. De vochtproblemen in de badkamers zijn te wijten aan ventilatie c.q. verwarmingsproblemen.
De diverse soorten oorzaken van de vochtproblemen hebben schimmelklachten tot gevolg. Deze schimmelklachten hebben bij de huurcommissie tot relatieve nulpunten geleid, waardoor in enkele gevallen de huur verlaagd en bevroren moest worden.

(Vanaf het moment dat Woonvisie in 2002 kenbaar heeft gemaakt deze woningen niet meer verder te exploiteren, hebben zich overigens geen nieuwe schimmelklachten meer voorgedaan).

*Verzakken*
De woningen zijn niet onderheid. Door de jaren heen zijn de blokken verzakt. Het peil van de woning is ver onder het niveau van de straat gezakt. Bij de bouw lag het peil (= bovenkant afgewerkte begane grondvloer) van de woning 25 cm boven het trottoir.
In de Graaf Janstraat zijn twee blokken dermate scheef gezakt dat er een niveauverschil in de woning aanwezig is van 20 à 30 cm.
Deze scheefstand heeft eveneens voor een relatief nulpunt bij de huurcommissie geleid.

Doordat in een aantal typewoningen een begane grondvloer van beton op een grondslag is aangebracht, er is dus geen kruipruimte, is de riolering op die plek onbereikbaar. Controle op de toestand van de riolering op die plek is niet direct mogelijk.

*Lage energetische kwaliteit*.
Voor deze woningen geldt ook dat ze slecht geïsoleerd zijn. Bij lage buitentemperaturen gaat er veel warmte verloren. Een slecht geïsoleerde gevel heeft aan de binnenkant een lage oppervlakte-temperatuur. Dit leidt tot een onbehaaglijk binnenklimaat. Door het grote temperatuurverschil straalt de warmte van een mensenlichaam te snel af naar het koude-oppervlak van de muur of het glas.
De lage oppervlaktetemperaturen vergroten ook nog eens de kans op schimmel.
Een aantal typewoningen heeft geen dakbeschot en geen beloopbare zolder. Vanuit het luik kijkt men tegen de onderkant van de pannen en door de kieren rechtstreeks naar buiten.

Bijlage 3

## Woonduur en huursubsidiegebruik

| straat | woningen | gemiddelde woonduur in jaren | woonduur meer dan 25 jaar | in % van aantal woningen | woonduur minder dan 10 jaar | in % van aantal woningen | Huur-subsidie | in % van aantal woningen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pr. Margrietstraat | 129 | 13,3 | 21 | 16% | 80 | 62% | | |
| Nassaustraat | 83 | 15,5 | 18 | 22% | 34 | 41% | | |
| Pr. Marijkestraat | 39 | 23,5 | 15 | 38% | 15 | 38% | | |
| Gr. Jansstraat | 60 | 15,2 | 14 | 23% | 35 | 58% | | |
| Oranjestraat | 36 | 10,1 | 3 | 8% | 25 | 69% | | |
| Totaal | 347 | 15,0 | 71 | 20% | 189 | 54% | 95 | 27% |
| leegstaand | 3 | | | | | | | |

Nieuwsbrief 1, februari 2008

Bijlage 4

**Herstructurering Slikkerveer zuid-oost**

**Info voor omwonenden**
**en bewoners Slikkerveer**

**Inleiding**
Op 10 december 2007 was er een informatieavond over het herstructureringsproject Slikkerveer zuid-oost. Voor deze informatieavond zijn alle direct omwonenden en de bewoners van de te slopen woningen uitgenodigd. Deze avond zijn velen van u aanwezig geweest om een eerste toelichting op het stedenbouwkundig plan te krijgen. Voor de gemeente Ridderkerk en Stichting Woonvisie was dit het moment om aan u te vertellen hoe de plannen er in grote lijnen uit komen te zien.
Conclusie van de avond: het plan is op hoofdlijnen positief ontvangen. Natuurlijk waren er nog veel vragen. Bijvoorbeeld over de planning van de bouw, de bouwmethode, het water in de wijk en andere zaken. U heeft de mogelijkheid gekregen om deze vragen op een reactieformulier aan te geven.

Op veel vragen kan in dit stadium van de planvorming nog geen reactie worden gegeven. Maar omdat beantwoording van die vragen belangrijk is, willen we regelmatig een Nieuwsbrief uitbrengen. Om u op de hoogte te houden.
Met deze eerste gezamenlijke nieuwsbrief van gemeente en Woonvisie willen wij u informeren over de onderwerpen waar vragen over zijn gesteld op de informatieavond.

**Start sloop/fasering**
Diverse vragen hebben betrekking op de start van de sloop en de fasering van de bouw. Onze inzet is om nog in 2008 te starten met de sloop van woningen. Als er daardoor ruimte vrijkomt om een groepje van ongeveer 20 woningen nieuw te bouwen zal daarmee gestart worden. Het kan dus zo zijn, dat de bouw in verschillende fases plaats gaat vinden.
Duidelijkheid over die fasering hopen wij u in de eerstvolgende Nieuwsbrief (begin maart 2008) te geven. Als het goed is zijn dan alle individuele gesprekken met bewoners van de te slopen woningen achter de rug en wordt duidelijk waar er het eerst ruimte vrij komt voor nieuwbouw.

Omdat de sloop- en bouwvolgorde nog niet in beeld is, is er ook over routes van het bouwverkeer nog geen informatie te geven. Uitgangspunt voor de sloop- en bouwperiode is dat de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt dient te worden.

**Niet onderheide woningen**
Een aantal woningen rondom het plangebied staat niet op heipalen maar op een stalen fundering. De bouwmethode voor de nieuwe woningen ligt nog niet vast. Daarover wordt u in een volgende Nieuwsbrief geïnformeerd.

Kort voorafgaand aan de sloop en de nieuwbouw wordt de huidige staat van aangrenzende woningen vastgelegd. Daarmee kan bij onverhoopte schade als gevolg van de bouw worden vastgesteld hoe deze woningen erbij stonden toen de bouwactiviteiten begonnen. Om welke woningen het gaat is onder meer afhankelijk van de afstand tussen de woningen en de plaats van de werkzaamheden. Het is niet nodig u aan te melden voor deze opnamen. Huiseigenaren zullen in opdracht van Woonvisie door de sloper en de aannemer actief benaderd worden. In een volgende Nieuwsbrief zal aangegeven worden om welke woningen het gaat.

**Water**
Er zijn veel vragen gesteld over het water in relatie tot de bekende waterproblematiek. Het is de bedoeling in het plangebied open water (watergangen) aan te leggen om daardoor een bijdrage te

leveren aan het verbeteren van de situatie. Daarnaast zal er op bepaalde punten aanvullende drainage aangelegd dienen te worden.
Er is door een adviesbureau (Wareco) onderzoek gedaan naar mogelijke gevolgen voor de omgeving door de aan te brengen veranderingen. Uit berekeningen blijkt dat er op een aantal punten in het gebied lichte verzakkingen (zettingen) zullen ontstaan.
Nog uit te voeren nader onderzoek en te nemen grondmonsters zullen meer duidelijkheid moeten geven om de juiste maatregelen te kunnen treffen, die voorkomen dat woningen gaan verzakken.
Hoe hoog het grondwaterpeil precies zal zijn is niet te zeggen. Uit het onderzoek en een rekenmodel komt naar voren dat het grondwater in het gebied langs de te graven watergangen gemiddeld 10 tot 20 centimeter zal dalen.

**Uitwerking stedenbouwkundig plan naar verkavelingsplan**
Naar aanleiding van de informatieavond is er ook een aantal vragen gesteld over het openbare gebied. Voordat deze vragen beantwoord kunnen worden moet eerst het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt worden. Denk hierbij aan het precies intekenen van kadastrale grenzen, de parkeerplaatsen in de juiste afmetingen, het wel/niet plaatsen van verlichting enzovoorts.
Pas wanneer er een uitgewerkte maatvaste situatietekening is kunnen vragen op dat punt beantwoord worden.
Uitgangspunt is uiteraard, dat de eigendomsgrenzen tussen het plangebied en de omwonenden worden gerespecteerd.

**Vragen éénrichtingverkeer**
Vragen, die betrekking hebben op het wel of niet handhaven van éénrichtingverkeer in de Graaf Janstraat en het instellen van éénrichtingverkeer op de Benedenrijweg houden géén direct verband met het herstructureringsplan. Toch willen we daarop hier een reactie geven, omdat het velen van u aangaat.
De breedte van de Graaf Janstraat is in de huidige opzet te smal voor het invoeren van tweerichtingsverkeer. Het ligt dan ook niet voor de hand, dat daartoe wordt overgegaan.
Er is op dit moment geen aanleiding om éénrichtingverkeer in te stellen voor de Benedenrijweg.
Wel zal volgens planning in het eerste kwartaal van dit jaar een verbod voor vrachtverkeer voor de Benedenrijweg ingesteld worden (met uitzondering van bestemmingsverkeer).

**Vragen als huurder van een te slopen woning**
Tijdens en na de informatieavond hebben diverse huurders van Woonvisie vragen gesteld over hun specifieke situatie. Daarover zullen we in deze nieuwsbrief geen informatie verschaffen. De woonconsulent van Woonvisie kan deze vragen beantwoorden.

**Contact**
Heeft u vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze nieuwsbrief?
Neemt u dan contact op met de gemeente Ridderkerk,
mevrouw S. Jonkman telefoonnummer 0180-451219.

Heeft u vragen of opmerkingen over uw specifieke situatie als huurder van Woonvisie?
Neemt u dan contact op met Woonvisie, mevrouw M. Kievits, telefoonnummer 0180-494953.

**Volgende nieuwsbrief kunt u verwachten begin maart 2008.**