



## Vragen vergaderstukken gemeenteraad Ridderkerk

### Algemene informatie

- Vragensteller: R.M. Kooijman
- Onderwerp/vergaderstuk: Woonvisie Ridderkerk 2021 - 2026
- Vergaderdatum: 10-06-2021
- Portefeuillehouder: C.A. Oosterwijk
- Datum indiening vraag: 10 juni
- Datum ontvangst antwoord: 10 juni

### Vragen en antwoorden

#### Vraag 1

Hoogbouw. Er wordt aangegeven dat bij projecten wordt gekeken of per locatie hoger bouwen een passende oplossing is. Bij behandeling van de conceptvisie spraken we al over de nieuwbouw Coosje Ayalstraat, en waarom deze appartementen eigenlijk niet een woonlaag extra had gekregen. Bij navraag blijkt dat a. de 'tijdsgeest ten tijde van de planvorming wel anders was', en b. Wooncompas nu graag op dergelijke locaties hoger zou willen bouwen. Zijn er al gesprekken met Wooncompas over de herstructureringsprojecten die zij op de planning hebben over het toevoegen van extra woonlagen bij appartementen?

#### Antwoord 1

Wij zijn met Wooncompas in gesprek over hun herstructureringsplannen voor de komende 10 jaar. We bekijken daarbij per situatie of een extra woonlaag ruimtelijk gezien is in te passen en of ook het aantal parkeerplaatsen toereikend / in te passen is. Een extra woonlaag / extra woonlagen betekent namelijk meer woningen en dus moeten er automatisch ook meer parkeerplaatsen komen.

#### Vraag 2

De gemeente heeft slechts een beperkt aantal grondposities in eigendom. Dat betekent dat we zeker ook afhankelijk zijn van particuliere initiatieven / projectontwikkelaars. Hoe zorgen we dat met name de projectontwikkelaars aan de voorkant al geïnformeerd worden over de

wensen/beelden vanuit deze Woonvisie, om zo ook bij die initiatieven de regie bij de gemeente te houden voor wat betreft de keuze voor type woningen?

### **Antwoord 2**

We verwijzen projectontwikkelaars op dit moment al naar onze concept Woonvisie. In die Woonvisie staat per wijk aangegeven welke type woningen wenselijk zijn.

### **Vraag 3**

De Woonvisie beschrijft de kansen voor een 'geheel nieuw soort woonmilieu' rond de Rivieroevers. Specifiek worden daar jongeren en senioren benoemd. Dit zijn ook juist doelgroepen waarvoor nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer van belang zijn. Hoe wordt voorkomen dat deze mogelijk kansrijke woningbouwlocaties locaties worden waarbij autobezit en -gebruik een must wordt voor alle dagelijkse ritten? Zeker ook met het oog op de ontsluiting van deze gebieden over de Ringdijk en bijvoorbeeld de Oranjestraat is dat een ongewenste situatie.

### **Antwoord 3**

Binnen het traject voor de gebiedsvisie Rivieroevers hebben we hier aandacht voor. Daarbij is het door uw raad op 2 juli 2020 vastgestelde mobiliteitsplan de basis om strategieën toe te passen die het autogebruik verminderen. Denk daarbij aan herontwikkellocaties waar we inzetten op het gebruik van deelauto's en betere OV- verbindingen. Ook worden woonlocaties beter door fietsroutes verbonden met groen, recreatiegebieden, de rivieroevers en voorzieningen.

### **Vraag 4**

In de afgelopen periode zijn een aantal kleinschalige woningbouwlocaties in de raad besproken met grondgebonden woningen (Waalboskwartier, Rijksstraatweg/Lagendijk). Er zijn starters met wensen voor een grondgebonden koopwoning. Is die wens de huidige markt reëel, en zijn dergelijke woningen in Ridderkerk financieel te realiseren? Ook bij particuliere initiatieven?

### **Antwoord 4**

Of grondgebonden starterswoningen op particuliere grond haalbaar zijn, is erg afhankelijk van de locatie. Dit is dan ook niet op voorhand aan te geven. Er kunnen namelijk beperkingen optreden van milieutechnische aard (bijvoorbeeld een bodemvervuiling waardoor een dure sanering noodzakelijk is). Dit beperkt de financiële ruimte.

Ook leent niet elke locatie zich voor een dergelijk woningtype. Bij het Waalbos is er bijvoorbeeld gebruik gemaakt van Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is het aantal woningen wat gebouwd kan worden beperkt. Ook is dit een landelijk gebied, waar de heersende typologie vrijstaande

woningen zijn. Kleine grondgebonden starterswoningen zijn op dergelijke locaties niet voor de hand liggend.

Realisatie is lastig in het huidige tijdsgewricht (met een overspannen woningmarkt qua vraag versus aanbod, maar ook enorm stijgende bouwprijzen) en vraagt een gezamenlijke en meervoudige inspanning van partijen: bijvoorbeeld een lagere grondprijs (in geval van gemeentegrond), verevening met duurdere categorieën (compensatie: dus niet per se heel veel van deze woningen, maar een mix met duurdere categorieën), passende prijs-/kwaliteitverhouding (dit betekent vaak minder vierkante meters, denk dan dus niet aan klassieke grondgebonden eengezinswoningen > 100 m<sup>2</sup>) en het toepassen van koopconstructies/erfpacht. Van geval tot geval zal moeten worden bezien waar oplossingen kunnen worden gevonden die de betaalbaarheid dienen.