



## Vragen vergaderstukken gemeenteraad Ridderkerk

### Algemene informatie

- Vragensteller: Melindy Dirks, GroenLinks
- Onderwerp/vergaderstuk: bestemmingsplan Waalboskwartier
- Vergaderdatum: 26 november 2020
- Portefeuillehouder: dhr. C.A. Oosterwijk
- Datum indiening vraag: 24 november 2020
- Datum ontvangst antwoord: 25 november 2020

### Vragen en antwoorden

#### Vraag 1

Wat zal de prijscategorie van deze vier woningen worden?

De initiatiefnemer geeft aan dat naar verwachting de verkoopprijs voor de grond circa 125 euro per m<sup>2</sup> vrij op naam wordt. De koper van het perceel is zelf verantwoordelijk voor het ontwerp en de bouw van het huis (vrije kavel).

#### Vraag 2

Waarom is het niet mogelijk meerdere, kleinere en meer betaalbare woningen te realiseren op deze locatie?

#### Antwoord 2

Er zijn een aantal redenen waarom op deze locatie gekozen is voor vier vrijstaande woningen, ingepast in een coulisse in een landschap.

#### Stedenbouw

In de omgeving zijn enkel vrijstaande woningen te vinden. Er is dan ook gezocht naar een plan dat aansluit bij de omgeving. De woningen zijn daarnaast ingepast in een

coulisse. Hier passen woningen vormgegeven als landbouwachtige schuren beter bij. Zie ook het kavelpaspoort.

### Systematiek ruimte voor ruimte

Het gaat hier om een ruimte voor ruimte traject, onderdeel van het project Sanering Glas. Voor de verschillende ruimte voor ruimte trajecten is de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit gemaakt (bijlage bij het raadsvoorstel). De gemeenteraad heeft op 26 maart 2015 besloten kennis te nemen van dit handboek bij de vaststelling van de Startnotitie Glassanering door Ruimte voor ruimte (124114).

In deze handreiking zijn de ruimtelijke kaders vastgelegd. Belangrijk uitgangspunt is dat voor de bouw van de woningen er kassen of bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. De sloop van 5.000 m<sup>2</sup> kas of 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing levert één (1) bouwrecht op. Dit bouwrecht is op heel IJsselmonde vertaalt in een hoofdgebouw van 650 m<sup>3</sup>.

Toen de gesprekken met de initiatiefnemer begonnen was nog het uitgangspunt dat één bouwrecht gelijk is aan 1 woning. Inmiddels wordt deze systematiek minder strak gehanteerd, om zo meer differentiatie mogelijk te maken. Dit was echter niet het uitgangspunt toen de intentieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten werd.

Over het sluiten van de intentieovereenkomst is de gemeenteraad op 24 maart 2017 geïnformeerd via een raadsinformatiebrief, waarin ook het kavelpaspoort met de vier woningen was opgenomen. Op 1 februari 2019 is de gemeenteraad per brief geïnformeerd over de doorstart van het plan. Bij deze brief was ook het kavelpaspoort met de vier woningen als bijlage opgenomen.

### Financieel

Met de opbrengsten wordt het glastuinbouwbedrijf Van Nes beëindigd. Daarnaast moet uit de opbrengsten ook de aanleg van de infra en andere investeringskosten terugverdiend worden.

De initiatiefnemer geeft dan ook aan dat, om het plan financieel rendabel te maken, het noodzakelijk is om vier vrijstaande woningen te realiseren