



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: 225898
Contact: M.W. Rienks
Telefoonnummer: 0180 451234
Datum: 18 december 2020

Betreft: Anterieure overeenkomst bouw 12 woningen Pruiwendijk 19 - 21

Geachte raadsleden,

Op 3 maart 2017 bent u per brief geïnformeerd over het besluit van ons college op het principeplan voor woningbouw op de locatie Pruiwendijk 19 – 21. Dit plan heeft door persoonlijke omstandigheden enige tijd stil gelegen, maar is inmiddels weer opgepakt. Via deze brief willen we u laten weten dat wij een anterieure overeenkomst zijn aangegaan voor dit plan.

Kwaliteitsverbetering

Op de locatie is nu een garagebedrijf gevestigd. Dit bedrijf ligt midden in de wijk Rijsoord.

Op het terrein staan vele auto's geparkeerd. Dit zorgt voor een rommelig straatbeeld. Door het slopen van het garagebedrijf ontstaat een kans voor een kwaliteitsverbetering in de wijk.

Plan voor 12 woningen

De initiatiefnemer heeft een aangepast stedenbouwkundig plan ingediend op 11 mei 2020. Dit plan vormt de basis voor verdere uitwerking.

Het plan bestaat uit drie 2-onder-1-kappers aan de Pruiwendijk, en twee blokjes van drie woningen aan de Ds. Sleeswijk Visserstraat en de Govert Flohilstraat.

Het plan past op de locatie. De Pruiwendijk is een karakteristiek dijklint. De woningen aan de dijk moeten zich dan ook aan de cultuurhistorie aanpassen. Dit wordt gedaan door de woningen aan de Pruiwendijk verschillend uit te voeren. In de beantwoording van het principeplan was ook aangegeven dat de woningen aan de Pruiwendijk vooral niet projectmatig moeten zijn, en bij voorkeur een lage goothoogte moeten hebben. Dit laatste is visueel opgelost door de dakvlakken visueel door te trekken. Hierdoor ontstaan er 2-onder-1-kappers die een moderne inhoudsmaat hebben, en toch passen in de Pruiwendijk.

De blokjes van drie woningen aan de Ds. Sleeswijk Visserstraat en de Govert Flohilstraat worden meer eenvormig uitgevoerd, zodat ze aansluiten bij het meer projectmatige karakter van de achterliggende wijk.

Parkeren wordt grotendeels op eigen terrein opgelost in een parkeerhof.

Prijsklasse woningen

De ontwikkelaar heeft cijfermatig onderbouwd waarom op deze inbreidingslocatie geen betaalbare woningen of starterswoningen kunnen worden gerealiseerd. Op de locatie ligt namelijk een dure saneringsopgave.

In het plan zitten nu zes rijwoningen met een vrij op naam prijs van gemiddeld € 360.000 en zes 2-onder-1-kappers van gemiddeld € 465.000. Door de gemeente is geverifieerd dat het niet mogelijk is om op deze inbreidingslocatie woningen onder de € 300.000 te realiseren. De kosten voor de sanering liggen daarvoor te hoog.

Woningbouwstrategie

De woningen passen in de Woningbouwstrategie. In de huidige woningbouwstrategie staat benoemd dat het ook nodig is om woningen in het duurdere segment te bouwen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Dit plan voorziet in dit segment.

Er wordt gewerkt aan een nieuwe Woonvisie. Uit de eerste resultaten van de analyses voor de nieuwe woonvisie blijkt dat tot 2030 er nog steeds behoefte is aan grondgebonden koopwoningen boven de € 350.000. Dit plan voldoet aan die behoefte.

Participatie

Vanuit de gemeente is gevraagd aan de initiatiefnemer om de omwonenden en het wijkoverleg te informeren.

Het plan is gepresenteerd in het wijkoverleg op 28 september 2020. Het plan is goed ontvangen. Wel werd er uitgesproken dat het jammer is dat er geen starterswoningen gebouwd worden. De initiatiefnemer heeft uitgelegd dat het niet rendabel is om bij een dergelijk klein plan starterswoningen te bouwen gelet op de zware bodemsanering die noodzakelijk is. Het wijkoverleg heeft wel aangegeven het plan een hele verbetering te vinden omdat de locatie er nu "niet uitziet".

Normaliter wordt door de gemeente aan de initiatiefnemer gevraagd om in de wijk zelf het plan te presenteren. Vanwege de verscherpte Corona maatregelen is dat momenteel niet mogelijk. De omwonenden zijn nu per brief geïnformeerd.

Anterieuere overeenkomst

Afspraken over de ontwikkeling zijn vastgelegd in de anterieuere overeenkomst. Dit zijn onder andere afspraken over de plankosten en planschade, en de civiele aspecten.



Pagina 3 van 3

Bestemmingsplan

Om woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. U krijgt te zijner tijd voor dit plan een bestemmingsplan aangeboden.

Met vriendelijke groet,

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

de burgemeester,

dhf. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema P.A.

Bijlage:

- Stedenbouwkundig plan 11 mei 2020

