



Gemeenteraad van Ridderkerk  
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	540740
Uw kenmerk:	-	Contact:	B. Verhoeven
Bijlage(n):	2	Doorkiesnummer:	+31105061728
		E-mailadres:	bart.verhoeven@bar-organisatie.nl
		Datum:	8 juli 2022

Betreft: Principebesluit herontwikkeling Retiefstraat en omgeving (Wooncompas)

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen we u informeren over de beoogde herontwikkeling van de Retiefstraat en omgeving van Wooncompas. Wij hebben op 5 juli jl. besloten om het ingediende principeverzoek verder uit te werken.

### **Inleiding**

Aan de Retiefstraat, de Wetstraat, de la Reijstraat en de Maaslaan heeft Wooncompas 182 sociale huurwoningen in haar portefeuille. Deze woningen zijn verouderd. Wooncompas wil daarom het gebied graag herontwikkelen en tegelijkertijd verdichten. De wens is om 182 bestaande woningen te slopen en 300 tot 350 nieuwe woningen te realiseren, verdeeld over bouwblokken van drie tot en met zeven bouwlagen. Minimaal 182 woningen zijn dan wederom sociale huurwoningen en de overige woningen zijn een mix tussen sociale huurwoningen, middenhuur en (bereikbare) koop. Uiteindelijk moet het plan leiden tot een betere sociale cohesie in de wijk.

Naast het realiseren van woningbouw is het doel van Wooncompas om het achterliggende park bij de herontwikkeling te betrekken en toegankelijker te maken voor de inwoners van Bolnes. Dit willen zij doen door de groene verbindingen richting het park te versterken en de zichtbaarheid van/op het groen te verbeteren. Parkeren zal daarbij deels half-verdiept en overdekt plaatsvinden, onder een 'groen dak'. Men heeft daarbij ook aandacht voor duurzaamheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie.

### **Een gevarieerd woningaanbod is nodig**

In Ridderkerk hebben we een woningbouwopgave, waarbij er ook veel vraag is naar sociale huurwoningen, middenhuur en (bereikbare) koopwoningen. Met Wooncompas hebben we in de 'Prestatieafspraken 2020 – 2024' afspraken gemaakt over de focus. Die focus ligt op huishoudens met een laag tot middeninkomen (tot € 38.035) en specifieke doelgroepen als jongeren, ouderen, mensen met een zorgvraag, vergunninghouders en mensen met een urgente woningvraag. We bieden met dit plan meer kans op een (betaalbare) woning, doordat ruim 120 meer (sociale) woningen op de markt komen. Ook ontstaat hierdoor een leefbaardere wijk met een goede sociale samenhang. Bovendien is aandacht besteed aan duurzaam wonen, en is sprake van een woningbouwplan met een verschil in woningbouwvoorraad.

Ook sluit het initiatief aan op het gestelde in de 'Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026'. Daarin is benoemd dat er een grotere variantie aan woningaanbod nodig is in Bolnes. Dat geldt voor sociale huur, maar ook voor koop. Seniorenwoningen met een goede buitenruimte zijn nodig, maar ook betaalbare woningen voor starters. Dit plan voldoet aan die vraag. Helemaal omdat de woningbouwopgave tot 2030 ongeveer 1.150 woningen bedraagt. Met Wooncompas gaan wij in het vervolgtraject afspraken maken over het betaalbaar houden van die huur- en koopwoningen, waarbij de 'Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Ridderkerk 2022' leidend is.

### **Verbetering ruimtelijke kwaliteit**

De bestaande woningen zorgen voor een gesloten front richting het achterliggende park. Door een opzet te kiezen waarbij men meer de lucht in gaat (maximaal zeven bouwlagen) vergroot men de mogelijkheid om het park te betrekken bij de omliggende woningen, door groene verbindingen te maken. Hierdoor krijgt het park een opener karakter en neemt de sociale cohesie in de wijk toe. Wooncompas wil met dit woningbouwplan dan ook aansluiten op de 'Groenvisie'. Wooncompas vraagt de gemeente, om als eigenaar van het park, de ambities te steunen en middelen vrij te maken voor de aanpak van het park. Daarnaast wordt de leefbaarheid van de buurt verbeterd, door het huidige groen van voortuinen en collectieve binnengebieden in de nieuwe situatie anders in te zetten. Hierdoor krijgt het groen meer gebruikskwaliteit. Ook houdt het plan rekening met de ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid en representativiteit van de huidige bebouwing, zoals opgenomen in de 'Cultuurhistorische waardenkaart Buitengebied Ridderkerk'.

### **Participatie**

Wooncompas heeft in het najaar van 2021 een bewonersenquête / woonwensenquête afgenomen, waaruit volgde dat vooral aandacht wordt gevraagd voor het teruglopen van de leefbaarheid. Daarnaast belegt Wooncompas na de zomervakantie van 2022 een inloopavond. Een communicatiebureau is in de arm genomen om het participatietraject te begeleiden. Ook wil men in de ontwerpfase een klankbordgroep vormen met huidige bewoners. Door het vormen van een klankbordgroep verhogen ze de betrokkenheid en de planacceptatie van bewoners. De randvoorwaarden en het moment in het proces moeten we gezamenlijk nog nader bepalen.

### **Uitvoeringsnota mobiliteit Bolnes**

Om Bolnes met de auto in en uit te komen zijn haar inwoners afhankelijk van de Rijnsingel. Die verkeersontsluitingsweg ontsluit bijna geheel Bolnes richting de Rotterdamseweg en de A38. Op voorhand is onduidelijk of de bestaande wegenstructuur de toenemende intensiteit van het verkeer met de komst van dit initiatief, maar ook andere initiatieven in Bolnes, aan kan. Om voorgaande reden stellen we een uitvoeringsnota mobiliteit Bolnes op, die naar verwachting in het najaar gereed is.

### **Wooncompas wil gemeentelijke gronden kopen**

Gronden aan de Maaslaan 37 zijn in eigendom van de gemeente. Aangezien het Didam-arrest heeft geleid tot het publiekelijk moeten publiceren van de verkoop van gemeentelijke gronden, zullen wij hier ook aan gebonden zijn. Om het plan financieel haalbaar te maken, en het plan gefaseerd uit te kunnen voeren, is Wooncompas afhankelijk van de aan te kopen gronden. Het college heeft in september 2019 al de wens uitgesproken om de grond aan Wooncompas te willen verkopen, zoals opgenomen in de 'Visie Grondposities'.

### **Nadat het plan is uitgewerkt doorlopen we een ruimtelijke procedure**

Een nieuwe ruimtelijke procedure is nodig om de ontwikkeling ook daadwerkelijk mogelijk te maken. Dit zal of een nieuw bestemmingsplan zijn óf een omgevingsplan, zoals de toekomstige Omgevingswet voorschrijft. Uiteindelijk zal uw raad het bestemmingsplan of het omgevingsplan vast moeten stellen.

**Het college is in principe akkoord gegaan met deze ontwikkeling**

In de bijlage vindt u het principeplan dat als basis dient voor de aanvraag. Afspraken over de verdere uitwerking moeten onderling nog gemaakt worden. Daarbij vragen wij aan de initiatiefnemer in ieder geval aandacht voor de Nota van aandachtspunten (bijlage 2) met het verzoek om dit te verwerken in het uiteindelijke plan. De te verhalen kosten nemen wij op in een nog op te stellen anterieure overeenkomst.

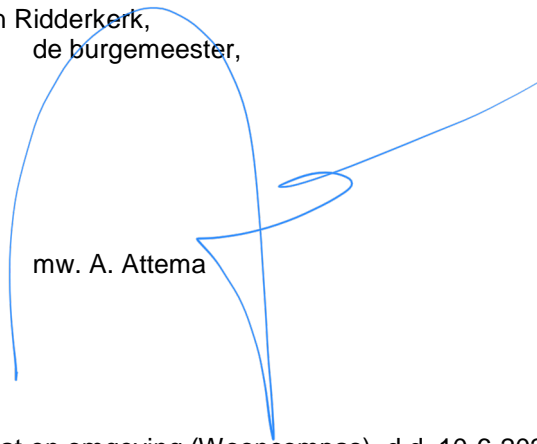
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

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



dhr. H.W.J. Klaucke



mw. A. Attema

**Bijlagen:**

1. Principebesluit herontwikkeling Retiefstraat en omgeving (Wooncompas), d.d. 10-6-2022
2. Nota van aandachtspunten