

Bijeenkomst 14 februari 2012 om 20.00 uur in het 't Ronde Sant

Onderwerp: Verdere ontwikkeling Het Zand

Uitgenodigd

Bewoners Middenmolendijk
149 t/m 155 (oneven nummers)
163, 165
169 t/m 181 (oneven nummers)
185 t/m 191 (oneven nummers)
195 t/m 199 (oneven nummers)

Aanwezig namens gemeente Ridderkerk

mw. P.L. van Pagee, afdeling Sturing & Beleid (ruimte en wonen)
Dhr. G. Eeninkwinkel, afdeling Sturing & Beleid (grondzaken)

Presentielijst getekend door:

- bewoner(s) Middenmolendijk 153, 165, 169, 171, 173, 177, 179, 189, 191
- Spinozastraat 12

Bedoeling van de avond:

Luisteren naar wat de bewoners kwijt willen. Dit na een korte inleiding. Dat wordt allemaal genoteerd en als samenvatting van de avond toegestuurd aan alle aanwezigen.

Vooraf

De gemeenteraad heeft in 2009 een Structuurvisie vastgesteld. Begin 2011 is een Woningbouwstrategie vastgesteld door de raad, waarin het thema Wonen verder is uitgewerkt. Als bouwopgaven voor Ridderkerk zijn daarin benoemd:

- het bouwen van eengezinswoningen als een nadrukkelijke wens van de gemeenteraad
- het bouwen van levensloopgeschikte woningen
- het bouwen van duurdere woningtypen in luwe woonmilieus

In oktober 2011 is een Werkboek woningbouwstrategie aan de raad voorgelegd. Daarin is aangegeven op welke plaatsen er nog mogelijkheden voor woningbouw zijn in Ridderkerk. Daarin zijn ook locaties opgenomen, waarover al afspraken met derden zijn gemaakt.

Er is geconstateerd, dat Het Zand bijna de enige geschikte plek is voor de opgave om eengezinswoningen te bouwen en duurdere woningtypen in een luw woonmilieu.

In het werkboek Woningbouwstrategie is een **concept** van een stedenbouwkundige uitwerking opgenomen voor Het Zand. Diezelfde tekening is op groter formaat onderwerp van bespreking op deze avond. De hiervoor genoemde stukken zijn in te zien op de website van de gemeente.

Het is de bedoeling een nieuw bestemmingsplan te maken voor heel Het Zand en de Gorzen. Daar zal ook de Middenmolendijk met de aanliggende percelen in worden opgenomen.

Met de bouw zal worden begonnen, aansluitend op de Spinozastraat en de Huizingastraat. Ten noorden van de door te trekken Hugo de Grootlaan. Dat hoeft niet te wachten op de herziening van het bestemmingsplan.

Het voorliggende ontwerp is de hoofdopzet voor de verdere invulling van Het Zand, zoals opgenomen in het Werkboek. Al voor het in het Werkboek is opgenomen is geconstateerd, dat de sloot die ingetekend is achter de percelen aan de Middenmolendijk niet zo kan worden aangelegd en dus zal moeten vervallen. Vanavond wordt eerst geluisterd naar en wordt opgeschreven wat er door de aanwezige bewoners wordt gezegd.

Pas daarna zal worden onderzocht of en op welke punten het nu voorliggende ontwerp aangepast wordt.

Samenvatting van wat door de bewoners is opgemerkt. Voor zover nu al mogelijk is een ambtelijke reactie gegeven.

	Vraag / opmerking	Ambtelijke reactie
	Kavels aan de Middenmolendijk / Landelijk karakter Middenmolendijk	
	Waarom is afgeweken van de tekening uit 2002? Die doet recht aan het landelijk karakter van de Middenmolendijk. Geen bebouwing aan de Middenmolendijk en een grotere afstand van nieuwbouw tot de Middenmolendijk.	De tekening uit 2002 is geen vastgesteld plan. Met de inzichten van nu (o.a. beleidstukken hiervoor genoemd) is een stedenbouwkundige hoofdopzet gemaakt. Er is weinig ruimte meer voor bouw van woningen in Ridderkerk. Efficiënt grondgebruik is daarom een belangrijk uitgangspunt.
	Een bewoner stelt bij de nieuwbouw/verbouw van zijn woning met allerlei voorwaarden rekening te hebben moeten houden vanwege het landelijk karakter van de Middenmolendijk.	Bouwplannen moeten getoetst worden aan het geldende bestemmingsplan. Er kan niet vooruitgelopen worden op een nieuw plan, dat er nog niet is. Er komt een nieuw bestemmingsplan, waarin ook de Middenmolendijk wordt opgenomen. Tot er een nieuw bestemmingsplan is, waaruit iets anders blijkt, wordt getoetst aan het huidige bestemmingsplan.
	Is het een voordeel of een nadeel, dat de Middenmolendijk in een nieuw bestemmingsplan Het Zand wordt opgenomen?	Er is nog geen nieuw bestemmingsplan. Daar kan dus weinig over worden gezegd. Bovendien staat dat ter beoordeling van de bewoners zelf. In ieder geval kan iedereen zijn inbreng hebben voor het nieuwe bestemmingsplan.
	Waarom moeten die ontwikkelaars zoveel bouwen?	De grond is van de gemeente. Er zijn nog geen ontwikkelaars bij betrokken.
	Het moet zeker veel geld opleveren? Er is helemaal geen belangstelling voor zoveel nieuwe woningen.	De gronden zijn al lang geleden aangekocht door de gemeente. De bedrijven zijn uitgekocht. Het moet dus zeker ook geld opleveren. Er is jaren rente bij geschreven. Het Zand had volgens planning al lang afgebouwd moeten zijn. Het is bekend, dat er veel gemeenten in problemen zijn gekomen door de crisis in de bouw. Daar hoort Ridderkerk niet bij en daar willen we ook niet bij horen. Het is daarom niet gewenst de grond nog langer te laten liggen. Het is bekend, dat de woningmarkt op dit moment behoorlijk lastig is. Het is niet de bedoeling om alles in één keer te bouwen. We denken ongeveer 4 tot 5 jaar bezig te zijn met de bouw.
	Waarom moeten er 11 kavels aan de dijk komen? Die zijn toch veel te duur voor jonge mensen.	Dat heeft te maken met het uitgangspunt om de grond efficiënt te gebruiken. Die kavels zijn niet zozeer bedoeld voor jonge mensen, maar voor ouderen die nog een keer willen verhuizen naar een luxere woning en daar misschien wel geld voor hebben. Als die dan weer een goedkopere woning vrij maken kan daar ook weer iemand blij mee worden gemaakt. De praktijk wijst uit dat met het bouwen van grotere / luxere woningen de grootste doorstroming kan worden bereikt. Daarmee kunnen meerdere woningzoekenden worden geholpen.
	Er is begrip voor de bouw van woningen in Het Zand. Er is geen begrip voor de bouw van woningen aan de Middenmolendijk tussen de percelen van de huidige bewoners.	
	De woningen in Het Zand zouden alleen via Het Zand bereikbaar worden.	In 2002 was dat inderdaad nog het uitgangspunt.
	Ontsluit alle woningen maar via Het Zand.	

	Maak de hele dijk maar autovrij en maak de ontsluiting voor alle woningen aan de achterkant. Met dit idee is niet iedereen het eens.	
	Maak maar parkeerplekken voor de huidige bewoners in plaats van bouwkavels.	
	Waarom een nieuwe woning pal achter de achterdeur van woningen aan de Middenmolendijk?	
	Men wil toch geen kavel aan de dijk voor veel geld en dan tegen een dijk aan kijken? Of worden die woningen achter op de kavel gebouwd?	
	Schrap de kavels aan de Middenmolendijk en bouw meer woningen langs de Donkerslootweg. Die is nu wel erg groen.	Er gaat veel verkeer over de Donkerslootweg. Dat betekent, dat er een geluidszone langs deze weg ligt, waarin niet zomaar gebouwd kan worden. Hetzelfde geldt voor een zone rond het LPG verkooppunt op het Voorzand.
Praktische problemen		
	Sloot gaat weg, maar er ligt nu een sloot bij nrs. 189 en 191. Die wordt gebruikt voor de moestuin. Die moet dus blijven.	Daar waar geen sloot ligt, zal deze niet aangelegd worden. Het vraagt veel meer ruimte in verband met o.a. onderhoud. Dat zou ten koste gaan van woningen.
	Er ligt ook drainage naar de sloot.	
	Bewoner nr. 179: ik krijg een fietspad op de plek, waar mijn oprit ligt. Die oprit kan toch zomaar niet vervallen?	Alles wat nieuw getekend is ligt op grond van de gemeente.
	Ook voor de panden nr. 163 en 189 geldt, dat er een oprit is op gemeentegrond. De plannen voorzien in een andere invulling, waardoor geen gebruik meer kan worden gemaakt van oprit/ parkeerplaatsen.	
	Er is nu al te veel verkeer op de dijk.	
	De dijk verzakt / scheurt. Komt door veel te zware vuilniswaggen. Wegdek is slecht.	
	Fundering van woningen wordt weggedrukt door dijk met alle gevolgen van dien, zoals lekkage in de woningen.	
	Er is nu al geen parkeerruimte op de dijk. Er wordt nu ook onderaan de dijk geparkeerd op plaatsen, waar het met het nieuwe plan niet meer kan.	
	Met sneeuw en gladheid wordt er nog veel meer op de dijk geparkeerd, want dan kan je er niet op en niet af.	
Verkoop grond		
	Bewoners 165 en 171 is toegezegd, dat ze grond bij kunnen kopen. Bewoner 171 heeft een brief uit ongeveer 1989.	Er kan gezegd zijn, dat er bij de verdere planvorming in Het Zand bekeken zou worden of er grond kan worden bijgekocht, wanneer een woning minder dan 8-10 meter tuin achter de achtergevel heeft. De brief wordt opgezocht.
	Nr. 153 wil wel graag een sloot en een logische begrenzing van het perceel (rechtstreken).	
Bouwen		
	We komen dus nog 15 jaar in een bouwput te zitten.	Het streven is om ongeveer 75 woningen per jaar te bouwen. Als dat lukt zijn we nog ongeveer 5 tot

		6 jaar aan het bouwen. Het is de bedoeling, dat er gefaseerd gebouwd wordt. De inzet is om overlast zoveel mogelijk te voorkomen.
	Hoe gaat het bouwverkeer rijden?	We hebben nu nog geen vastgesteld plan. De bouwplaatsinrichting en de route voor het bouwverkeer wordt bekeken door de gemeente in overleg met de bouwer. Uiteraard wordt altijd gezocht naar een route, die zo min mogelijk voor overlast zorgt.
	De woningen aan de Middenmolendijk zijn niet onderheid. Wie garandeert dat er geen schade komt en wie gaat de schade betalen?	Er zijn verschillende mogelijkheden. In een omgeving met onderheide woningen wordt meestal een andere techniek gebruikt dan in de buurt van niet onderheide woningen. Het verdient aanbeveling om de woningen voor de start van de werkzaamheden op te laten nemen. De bouwer is verzekerd en kan aansprakelijk worden gesteld. Garanties kunnen niet worden gegeven.

Bijeenkomst 26 januari 2012 om 20.00 uur in het Ronde Sant

Onderwerp: Verdere ontwikkeling Het Zand

Uitgenodigd

- Bewoners Huizingastraat 1 t/m 8
- Erasmuslaan 54 t/m 65
- Spinozastraat 1 t/m 15

Aanwezig namens gemeente Ridderkerk

mw. P.L. van Pagee, afdeling Sturing & Beleid (ruimte en wonen)

Dhr. G. Eeninkwinkel, afdeling Sturing & Beleid (grondzaken)

Presentielijst getekend door:

- bewoner(s) Huizingastraat 2, 3, 5 en 8
- bewoner(s) Erasmuslaan 54 t/m 57, 61, 62, 64 en 65
- Bewoner(s) Spinozastraat 1, 2, 4, 9 en 10

Vooraf

De volgende fase woningbouw in Het Zand is opgenomen in het Werkboek woningbouwstrategie (raadsbehandeling oktober 2011). Deze uitwerking ligt vanavond als voorkeursvariant 2 (concept) ter bespreking voor. Uitgangspunt is een efficiënte verkaveling, zodat er nog zoveel mogelijk eengezinswoningen kunnen worden gebouwd op deze laatste daarvoor bestemde gemeentegrond. Daarbij horen uiteraard voldoende parkeerplaatsen en speelruimte. Ook de hoofdstructuur van de wijk moet overeind blijven.

Het gedeelte tussen de singels is het eerst aan de beurt. Dit betekent een doortrekking van de Hugo de Grootlaan en de Huizingastraat. Er zijn in dat gebied 7 blokken rijenwoningen opgenomen, 14 twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande woning. Er is één speelterreintje opgenomen en veel parkeerplaatsen. Een andere invulling is mogelijk, maar uitgangspunt blijft het genoemde programma in het gebied te realiseren.

De opmerkingen/vragen op deze avond worden vastgelegd en toegestuurd aan degenen, die de presentielijst hebben getekend.

	Vraag / opmerking	Ambtelijke reactie
	Zonnepanelen / -collectoren	
	Er mag geen schaduw vallen op de zonnepanelen; bepalend is de stand van de zon in de winter.	Met schaduwberekeningen zal het effect van nieuwbouw op de zonnepalen aangegeven worden.
	Dat geldt niet alleen voor de woningen aan de Erasmuslaan, maar ook voor die aan de Huizingastraat, ook al is het een ander systeem.	Ook voor de woningen aan de Huizingastraat zal inzicht worden gegeven in de eventuele gevolgen van nieuwbouw voor de bezonningssituatie.
	Het is door de gemeente contractueel vastgelegd, dat er geen schaduw op de zonnepanelen mag vallen.	De betreffende bepaling in het contract is bij de gemeente bekend.
	Er mogen geen woningen worden gebouwd achter de woningen aan de Erasmuslaan, want dat geeft schaduwwerking.	De effecten van het in procedure te brengen plan worden in beeld gebracht en moeten aanvaardbaar zijn.
	Er is geen vertrouwen in berekeningen. Er moet eerst ter plaatse gekeken worden in de winterperiode.	Er zijn algemeen erkende programma's, waarin de nieuwbouwwoningen worden opgenomen en de stand van de zon. Dat kan voor elke gewenste dag in het jaar en tijdstip van de dag. De tekeningen waarop de berekende effecten te zien zijn zullen

		worden voorgelegd. NB Zolang er niet gebouwd is kan ter plaatse ook niet gezien worden wat het effect van de bebouwing in de bezonningssituatie zal zijn.
Speelsterreintje		
	De bewoners van Huizingastraat 8 verwachten overlast van het naast de woning geplande speelsterreintje: geschreeuw, hangjeugd. Liever een woning dan een speelsterreintje.	De raad heeft een speelbeleid vastgesteld. Binnen een bepaalde actieradius van woningen moeten speelsterreintjes worden aangelegd, onderverdeeld naar doelgroepen. Dit terrein is bedoeld voor kleine kinderen. Geen trapveld dus. Bij de daadwerkelijke inrichting worden omwonenden betrokken. Wellicht is uitruil naar een plaats achter de woningen aan de Erasmuslaan een optie. Daar willen bewoners liever geen bebouwing in verband met de zonnepanelen..
Brandgang		
	Nu al geen ruimte met fiets.	Brandgangen zijn in het algemeen 1.8 à 2.0 meter breed. Ze zullen hier niet breder (maar ook niet smaller) worden dan in de rest van de wijk.
Woningtype		
	Is er behoefte aan deze woningen? Er staat al veel te koop.	De raad heeft een Woningbouwstrategie vastgesteld. Daarbij is uitgesproken, dat vooral op eengezinswoningen wordt ingezet. Geprobeerd wordt met de bouw van nieuwe woningen weer doorstroming in Ridderkerk op gang te krijgen. Waarbij ook de starter geholpen kan worden met woningen, die in de voorraad vrij komen door verhuizingen. Er wordt geprobeerd het juridische plan flexibel vorm te geven. Dat moet zo gebeuren, dat iedereen weet, wat wel en niet vergund kan worden, maar er toch aanpassing in de plannen mogelijk is.
	Wordt het koop of huur?	We gaan uit van koop.
Parkeren		
	Zijn er wel genoeg parkeerplaatsen?	Er wordt uitgegaan van een parkeernorm, die gehaald moet worden (ongeveer 1,8 pp gemiddeld per woning).
	Die norm is veel te laag. Er moeten ook nog parkeerplaatsen bijkomen voor auto's van huidige bewoners. Sommigen hebben 3 auto's. Auto's staan nu al op plaatsen, waar dat straks niet meer kan.	Parkeren krijgt altijd en ook nu volop aandacht in planvorming. Bij het definitief plan wordt duidelijk gemaakt welke norm gehanteerd is. Het is niet de bedoeling parkeerproblemen, die er nu eventueel al zijn, op te lossen in het nieuw te ontwikkelen gebied. Wel moet het parkeren voor de nieuw te bouwen woningen binnen het te ontwikkelen gebied afdoende zijn opgelost.
	Gaan de parkeerplaatsen, die nu naast het pand Erasmuslaan 54 liggen weg?	Lijkt niet aannemelijk. Dat is bekend, wanneer de inrichtingstekening vastligt. Er is nu ook nog niet bekend, waar de bomen komen.
Verkeers(on)veiligheid		
	In de Spinozastraat wordt nu aan twee kanten geparkeerd. Vrachtwagens worden via de tom tom door die straat geleid. Dat levert vreselijk gevaarlijke situaties op.	Het is duidelijk, dat vrachtwagens niet in de Spinozastraat horen te rijden. Die moeten via de Erasmuslaan, Hugo de Grootlaan naar het Ronde Sant. De tom tom beïnvloeden is moeilijk. Is aandachtspunt voor alle woonstraten. Zal met collega's verkeer worden besproken.
	De Noordmanstraat en Huizingastraat sluiten niet recht op elkaar aan. Dat levert gevaarlijk situaties op. Die zullen	Dit is een aandachtspunt, dat met collega's van verkeer wordt besproken. Afsluiting kan namelijk naast positieve ook

	toenemen met de bouw van nieuwe woningen. Kan de Huizingastraat niet worden afgesloten?	negatieve effecten met zich mee brengen.
Aankoop strook grond		
	Kan er grond aangekocht worden achter de woning?	Dat is niet de bedoeling. Zoals gezegd wordt gezocht naar een efficiënte verkaveling voor nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen.
Bus		
	Blijft de bus dezelfde route rijden?	Dat is wel aannemelijk, maar zal worden nagevraagd.
Bouwen		
	Uit ervaring blijkt, dat kleine kinderen en bouwterreinen gevaarlijke situaties op kunnen leveren. Er wonen hier veel kleine kinderen. Wordt het terrein goed afgesloten?	Dat is nu nog niet aan de orde. Is een aandachtspunt bij de inrichting van de bouwplaats.
	Hoe gaat de aanvoer van het bouw materiaal gebeuren?	Nu nog niet aan de orde. Aandachtspunt bij de inrichting van de bouwplaats.
	Waar kun je schade verhalen als gevolg van heiwerk?	De bouwer is daarvoor verzekerd. Nu nog niet aan de orde. Is aandachtspunt.
	Hoe kun je bewijzen, dat er schade is?	Door van tevoren een goede opname van de woning te laten doen.
Vervolg		
	Komt er nog een bijeenkomst als deze?	Het is niet de bedoeling, dat er nog een bijeenkomst komt. Het is wel de bedoeling, dat de aanwezigen van alle vervolgstappen op de hoogte worden gehouden Dat begint met een verslag van wat er vanavond is gezegd. Ook zal het ontwerp van het juridische plan, dat in procedure wordt gebracht, worden voorgelegd met de mogelijkheid om daarop een formele reactie te geven. De vragen, die betrekking hebben op de uitvoering van de plannen, zullen beantwoord worden op het moment, dat daarover duidelijkheid is. Dat is in ieder geval vóór de start van de bouw.