

Verslag van de informatieavonden op 4 en 11 november 2021 over het sloop/nieuwbouwplan hoek Amaliastraat/Willemstraat. Beide avonden zijn gehouden aan de Irenestraat 4 te Ridderkerk.

Op 4 november zijn de omwonenden geïnformeerd, de avond van 11 november was bedoeld om de leden van de woningbouwvereniging te informeren. Op 4 november is de presentatie van het plan op de website van de woningbouwvereniging geplaatst.

De voorzitter van de woningbouwvereniging de heer Preesman geeft uitleg hoe dit plan tot stand is gekomen. Onze woningbouwvereniging heeft een bezit dat bestaat uit oude woningen. Deze woningen zijn meer dan 100 jaar oud en om deze energiezuiniger te maken is een enorme opgave. Er wordt van onze woningbouwvereniging veel gevraagd op het gebied van verduurzaming. Er moeten dan ook keuzes worden gemaakt. De woningen alleen maar blijven onderhouden, verduurzamen of vernieuwen. Nu is het zo dat onze woningbouwvereniging (doordat de vorige besturen zo zuinig zijn geweest) een behoorlijke financiële reserve heeft en daar willen we iets mee doen. Er is goed gekeken naar waar er behoefte aan is in deze buurt. Er is nu een plan gemaakt om woningen toe te voegen voor onze doelgroepen zonder al te veel ingrijpende maatregelen. Er is gekozen voor de locatie hoek Willemstraat/Amaliastraat omdat de 2 woningen die daar staan erg verzakt zijn. Deze woningen hebben grote tuinen waardoor er na de sloop genoeg ruimte beschikbaar komt om te kunnen bouwen. Naast de grond waarop de twee woningen staan hebben we om een parkeerterrein op eigen grond te kunnen realiseren ook een behoorlijk deel van de tuin van naastgelegen woningen nodig.

De betrokken bewoners zijn vorige week persoonlijk geïnformeerd. Het bestuur wil zo zorgvuldig mogelijk eenieder op de juiste manier informeren. Er komt een vraag uit de zaal wat er met bewoners gebeurt die niet uit de door hen gehuurde woning willen. Ons bestuur heeft ervoor gekozen om de betrokken bewoners persoonlijk te informeren. Het bestuur gaat met de betrokken bewoners verder in gesprek om een zo goed mogelijke oplossing te zoeken.

De heer Preesman benadrukt dat het nog maar een plan is en dat er nog niets definitief is. Het bestuur heeft deze avonden georganiseerd om te inventariseren wat er bij de omwonenden en de huurders voor reacties en vragen zijn.

De architect de heer Markusse geeft een presentatie over de locatie en het plan. Het bestuur is samen met de architect in overleg gegaan met de gemeente Ridderkerk. Er is goed gekeken naar het bestemmingsplan en de omliggende architectuur. Welke soort woningen zouden mooi in de omgeving passen. Er moet goed gekeken worden

naar de stijlkenmerken van de omliggende woningen. De rooilijn van de woningen aan de Amaliastraat wordt doorgetrokken. Het uitzichtpunt op de hoek zou meer hoogte mogen krijgen. Over de hoeveelheid woningen op het perceel moet nog overeenstemming komen met de gemeente Ridderkerk. Het perceel moet nog worden ingemeten, pas dan is er ook bekend hoeveel grond de naastgelegen huurders in mindering krijgen voor het realiseren van de parkeerplaatsen.

Er wordt door de omwonenden gevraagd of de parkeerplaats openbaar wordt of alleen bedoeld is voor de bewoners van de appartementen. In principe is het bedoeld voor de bewoners van de appartementen, maar dit moet nog verder worden uitgewerkt.

Het plan zoals vanavond gepresenteerd wordt bestaat uit 2 blokken appartementen. Op de hoek een blokje van 5 en in de Amaliastraat een blok van 8 appartementen. De heer Markusse laat de afbeeldingen zien van de globale indelingen van de appartementen. Alle woningen zijn met een lift bereikbaar. Er komt een vraag van een lid van de vereniging of er ook rekening is gehouden met een berging voor fietsen, scootmobielen etc. Hier moet nog wel naar gekeken worden, hier is in het huidige plan nog geen rekening mee gehouden.

De eigenaresse van een naastgelegen woning vraagt of het bestuur wel beseft wat een enorme impact dit plan heeft voor de omwonenden. Zij kijken nu vanuit hun zijraam op een groene tuin, dat wordt straks de inrit van een parkeerplaats. Deze eigenaren hebben nu vrijheid en kunnen rustig met de kinderen in de tuin zitten en straks rijden er auto's vlak langs de tuin. Deze bewoners zijn bang dat hun woning minder waard wordt en geven aan dat het plan voor de huiseigenaren geen toegevoegde waarde heeft om ermee akkoord te gaan.

Vraag van een huurder of er gekeken is naar de studio welke in zijn achtertuin staat. Deze is onlangs met toestemming van de woningbouwvereniging gebouwd. Er is heel veel geld in gaan zitten en nu moet hij waarschijnlijk verplaatst gaan worden.

Er wordt gevraagd wat de beweegredenen zijn om de parkeerplaatsen op eigen terrein in te tekenen. Dit is een eis van de gemeente Ridderkerk. Vervolgvraag is waarom er gekozen is voor appartementen. Is hier wel behoefte aan. Waarom appartementen in plaats van eengezinswoningen. Volgens deze meneer is hier meer behoefte aan. Er moet beter gekeken worden naar de behoeften vanuit de wijk. De volgende vraag is wat de lange termijnvisie van de vereniging is? De vereniging laat nu het bestemmingsplan wijzigen, dit neemt veel tijd in beslag en kost veel geld. Gaan jullie nu het bestemmingsplan laten wijzigen en over een paar jaar weer opnieuw? De vereniging zou 15-20 jaar vooruit moeten kijken om goed te kunnen anticiperen op de behoefte. Deze meneer vindt ook het blok op de hoek buitenproportioneel groot. Waarom geen rijtje eengezinswoningen neerzetten in plaats van de hoogte in te gaan. Dan is er ook geen probleem met parkeerplaatsen.

Een van de omwonenden merkt op bang te zijn voor de onrust die een parkeerplaats met zich mee gaat brengen. Wordt het geen hangplek en wordt de omgeving niet inbraakgevoeliger? Is er al gedacht aan de afwatering van het terrein. Nu is het groen, straks ligt er bestrating. Dit moet allemaal nog bekeken worden.

Wat gaat er gebeuren met eventuele gevolgschade van het eventuele heien en het zware verkeer. Dit wordt een jarenplan, hoe moeten we ons dat voorstellen met onze woningen van 100 jaar oud? Uiteraard moet vooraf worden bekeken op welke manier bouwwerkzaamheden kunnen plaatsvinden zonder schade aan omringende bebouwing.

Een bewoonster van een woning aan de overzijde vraagt wat het voor invloed heeft op het zonlicht aan de overzijde. Het wordt minder groen in de straat. Er kan van te voren een bezonningsstudie worden gedaan. Daaruit blijkt welke gevolgen de nieuwe bebouwing voor het zonlicht zal hebben.

Een van de huurders merkt op dat zij als jonger stel blij zijn om in een eengezinswoning te wonen met een grote tuin en veel sociale contacten in de buurt. Je gaat het groen om je heen missen. Is er ook gedacht aan een gemeenschappelijke tuin zodat ook de bewoners van de appartementen sociale contacten met de burens kunnen hebben. Wat gebeurt er met de rest van de woningen in de straat? Gaan deze ook gesloopt worden? Wordt er gekeken naar beschermde diersoorten, wij hebben bijvoorbeeld vleermuizen in de tuin.

Een van de aangrenzende eigenaren vraagt of er gekeken is naar mogelijkheden om elders te parkeren? Dit in verband met de kinderen in de tuinen. Deze bewoner wil minimaal groen om de nieuwe parkeerplaats heen. Dit zijn details die later nog ingevuld kunnen worden.

Een van de bewoners waarvan de woning wordt gesloopt is erg emotioneel. Geeft aan dat haar man ernstig ziek is en dat deze stress van een eventuele verhuizing te veel is voor haar man. Zij geeft aan momenteel in een hel te leven omdat zij misschien niet kunnen terugkeren naar de nieuw te bouwen woningen omdat zij net boven de inkomensgrens zitten met hun inkomen.

Hoe zit het met de leden en een eventuele stemming over dit plan. Dit moet nog bekeken worden. Als er niet gesloopt gaat worden dan is de verduurzaming nog niet opgelost. Deze woningen blijven dan zo scheef. Conclusie is, de woningen in stand houden gaat niet. Het is ook niet mogelijk om alle woningen te verduurzamen.

Een van de huurders vraagt wat de financiële consequenties zijn voor de vereniging? De rest van de woningen zullen we moeten blijven onderhouden en ook moeten verduurzamen, is daar straks dan nog wel geld voor? Het hele plan moet nog doorgerekend worden. Er moeten een balans worden gevonden tussen het onderhouden, het verduurzamen en de nieuwbouw. Er is nog geen groen licht voor het plan omdat nog niet bekend is wat de financiële gevolgen ervan zijn.

Een vraag van een van de eigenaren is of de vereniging ook budget heeft om de omwonenden te compenseren. Er zal een waardebeoordeling gemaakt moeten worden en als er aantoonbaar waardeverlies zal hier een regeling voor gemaakt moeten worden.

Het sloop/nieuwbouwproject is op dit moment alleen nog maar een plan en dat gaat minimaal nog 2 jaar duren voordat er daadwerkelijk iets gaat gebeuren.

Er wordt gevraagd om hoeveel parkeerplaatsen op het achter terrein het gaat. Dit gaat om 16 parkeerplekken. De parkeerplaatsen in de Amaliastraat blijven ook bestaan.

Er wordt opgemerkt of het geen beter plan is om de woningen CO2 neutraal te maken. De koopwoningen er omheen moeten ook verduurzaamd worden, deze worden ook niet gesloopt.

Een huurder merkt op dat de mening van de leden van de vereniging zwaar zou moeten wegen in deze. Meer dan de helft van onze tuinen wordt afgenomen, hier zijn wij allen op tegen. Ook de omwonenden zijn tegen de parkeerplaats achter in de tuinen.

Een van de huurders merkt op dat er in het verleden met de wethouder is gesproken over eventuele bouwlocaties in Ridderkerk, waarvan er een aantal in Slikkerveer zijn. Is hiernaar gekeken? Er is een locatie door de gemeente aangeboden maar daar is het bestuur niet op in gegaan omdat ze dicht bij de huidige locatie willen blijven.

Een van de huurders merkt op dat de woningen in 2017 zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Wat heeft dit voor waarde? Dit geeft de woningen geen beschermde status. Ze kunnen nog steeds gesloopt worden.

Een van de eigenaren van een aangrenzende woning merkt blij te zijn dat ze een uitnodiging voor deze bijeenkomst hebben ontvangen. De plannen zijn begrijpelijk maar voor de omwonenden teleurstellend. Is het aangezicht nog bespreekbaar? Er is ook niets te zien van verduurzaming in bijvoorbeeld groene daken of zonnepanelen. Het komt allemaal heel massief over. De architect legt uit dat er juist voor een lagere schuine gevel is gekozen om het kleiner te laten lijken. Naar de groene daken en de zonnepanelen is nog niet gekeken.

Een huurster merkt op dat het vertrouwen in de vereniging is beschadigd. Heeft het zin om nog iets aan onze woning te doen? Blijft de rest van de woningen wel staan?

Wanneer krijgen de eigenaren uitsluitel. Als zij hun woning willen verkopen zullen dit wel moeten vermelden. Hier kan nog geen uitsluitel over gegeven worden. Er is een plan maar het is nog niet zeker of het doorgaat.

De omwonende huiseigenaren kunnen pas bezwaar maken als het plan al bij de gemeente ligt. Dit vinden de eigenaren vervelend. Bestuur doet haar best om ook met de eigenaren in gesprek te blijven.

Een van de huurders merkt op dat er meerdere woningen scheef staan. Worden deze ook gesloopt? Het gaat nog te ver om daar nu al over na te denken, er is nu een eerste plan, maar we weten niet wat het vervolg gaat worden. We zetten nu iets in gang maar we weten niet waar dit gaat eindigen.

De penningmeester Els Berkhout geeft uitleg. We hebben als woningbouwvereniging drie verschillende opdrachten. Het onderhouden, het verduurzamen en mogelijke nieuwbouw. We kunnen een stukje sloop nieuwbouw doen maar we zullen ook de rest van het bezit moeten onderhouden en moeten verduurzamen. De financiële haalbaarheid van dit alles zal nog onderzocht moeten gaan worden. Om een

discussie te kunnen voeren zul je een plan moeten laten zien en daar gaan nu eenmaal kosten mee gepaard.

Een van de huurders merkt op het een mooi plan te vinden, zorgt misschien ook voor doorstroming in de Willemstraat.

Hoe hoog gaan de huurprijzen worden? De huurprijzen zullen wel een flink stuk hoger zijn dan de huidige huren maar het blijven allemaal sociale huurwoningen. Feit is wel dat de energiekosten lager zullen zijn.

Een van de huurders stelt de vraag of er zonnepanelen op de woningen komen en er warmtepompen worden geplaatst. Dit moet allemaal nog onderzocht worden.

Een huurder vraagt waarom er meteen gekozen is voor 13 woningen, dat is best veel. Het bestuur heeft hiervoor gekozen om het perceel zo goed mogelijk te benutten.

Een huurder stelt de vraag of gekeken is naar andere bouwlocaties in Slikkerveer? Bijvoorbeeld aan de Reijerweg of de Bernardstraat. Dit heeft voor de vereniging het nadeel dat de grond eerst moet worden aangekocht.

Een huurder merkt dat hij het een gevaarlijke opmerking vindt dat het nog bekeken moet worden of de leden wel stemrecht hebben in deze. Worden de leden dan genegeerd? Heeft de ledenvergadering hier dan niets over te zeggen? Het moet juridisch goed verlopen.

Er heerst bij enkele bewoners een gevoel van achterdocht.

Er is met de gemeente Ridderkerk informeel contact gehad over het plan. Komende tijd moet er gekeken wanneer er een verzoek ingediend kan worden bij de gemeente. En dan geldt nog steeds dat als er een initiatiefvoorstel is dat dit nog steeds niet definitief is.

Als er een besluit komt tot nieuwbouw kunnen de omwonenden nog steeds bezwaar indienen, dit zou het proces enorm kunnen vertragen. Daarom is noodzakelijk in gesprek te blijven met de omwonenden.