



Bijlage 4	Memo locaties tijdelijke huisvesting
Bijlage bij BBV	Doelgroepen en locaties flexwonen in Ridderkerk
Datum memo	26 november 2024

1. Inleiding

Er is voor verschillende doelgroepen behoefte aan tijdelijke huisvesting. Het gaat om de volgende doelgroepen:

- Oekraïense ontheemden: De huidige huisvesting van de Oekraïners die de gemeente huisvest is tot uiterlijk eind september 2025 beschikbaar en Wooncompas heeft aangegeven dan niet opnieuw (voldoende) (sloop-) woningen beschikbaar te hebben om de ontheemden uit Oekraïne opnieuw te huisvesten. Daarnaast moeten we rekening houden met een grotere opgave voor het huisvesten van vluchtelingen uit Oekraïners in 2025. De opgave loopt in 2025 op tot 195 ontheemden uit Oekraïne.
- Herhuisvesting bij sloop- / nieuwbouwprojecten: Bij sloop- en nieuwbouw in het kader van herstructurering heeft Wooncompas de plicht de bewoners die hiermee te maken krijgen vervangende huisvesting aan te bieden. Dat legt een grote druk op de bestaande woningvoorraad. Ingeschat wordt dat er zo'n 250 vervangende woningen nodig zijn. Voor 20-25% van de huishoudens kan flexwonen een oplossing zijn. Interessant hierbij is dat de woningen na herstructurering, ingrijpende renovatie of verduurzaming opnieuw kunnen worden ingezet voor andere categorieën spoedzoekers.
- Spoedzoekers: De groep spoedzoekers is heel divers. Dat kan gaan om mensen die te maken krijgen met het eindigen van een relatie, economisch daklozen etc. Gemeenschappelijk kenmerk is dat deze groep vaak niet in aanmerking komt voor een woonurgentie. Hun woonbehoefte kan ook heel tijdelijk zijn.

In totaal gaat het om 90 tot 130 woningen (dit hangt af van wat er op de locatie goed kan worden ingepast).

40 - 50 woningen voor Oekraïners.

40 - 60 woningen voor herhuisvesters.

10 - 20 voor spoedzoekers.

Bestuurlijk is de opdracht gegeven om twee locaties hiervoor af te wegen: de Boomgaard en de locatie Sportlaan - Rotterdamseweg.

2. Analyse locaties Boomgaard en Sportlaan-Rotterdamseweg

	<i>Boomgaard</i>	<i>Sportlaan -Rotterdamseweg</i>
Aantal m2	Circa 125.000 m2	Perceel RDK01A8528 heeft een totaal oppervlakte van 35.011 m2. Gedeelte Sportlaan tot sloot is circa 25.000 m2.
Bestemming	Agrarisch (boomgaard).	Bestemming Agrarisch.
Eigendom gemeente	Nee, derden.	Ja.
Realisatietermijn		
Binnenstedelijke locatie	Nee.	Ja
Motie agrarische gronden A38	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
Inpasbaarheid locatie	Qua ruimte goed inpasbaar.	Qua ruimte goed inpasbaar
Geluid & Lucht	Geluid vanuit Veren Ambacht.	Slecht, akoestisch onderzoek vanwege Rotterdamseweg.
Bodem	Onderzoeken, verwachting oplosbaar.	Onderzoeken, verwachting oplosbaar.
Externe Veiligheid	Berkmans en buisleiding.	Inpasbaar.
Bereikbaarheid/ontsluiting	Goed ontsluitbaar, hou rekening met bussluis (voorkomen sluipverkeer) ontsluiting via Noldijk/gebr. Meeldijk?	Bereikbaar, aandachtspunt is wel hoe aansluiting op Sportlaan gerealiseerd moet worden. OV in de buurt.
Inrichtingsterrein	Veel mogelijkheden.	Veel mogelijkheden (wel rekening houden met geluid). Waterpeil -2,10 m NAP maaiveld -1,20 tot -1,50 m
Civil (riolering, wegen e.d.)	Toegangsweg vanaf noldijk of Handelsweg via pp Bakker B. Riool achterzijde Rijksstraatweg.	Gebied valt binnen het boringsvrije zone (grondwaterbescherming). Afvalwater via eigen pompemaal naar Benedenrijweg of Kievitsweg, aansluiten op drukriool. Aansluiting Benedenrijweg is met 2 brede watergangen tussen weg en terrein niet zinvol. Bij Sportlaan moet ook een brug/grondslaan aangelegd in een hoofdwatgang.
Civil (nutsvoorzieningen)	Mogelijkheid tot aansluitingen vanaf leidingen in Noldijk.	aan noordzijde Sportlaan 1.watertransportleiding en 2. middenspanning electra. Boring voor beide onder de weg met vergunning of mantelbuizen meenemen bij reconstructie kruispunt Kievitsweg-sportlaan-willemsstraat
Voorzieningen nabij	Stationstuinen in Barendrecht tzt, OBS Piramide in Rijsoord.	De meeste Oekraïners wonen al in Slikkerveer (Hollandsestraat-Reijerweg) en zijn al bekend met de voorzieningen en onderwijs. Zowel Centrum als Dillenburgplein is in de buurt. OV is ook in de buurt.
Draagvlak omgeving		Bezwaren te verwachten.
flora en fauna	Waarschijnlijk weinig belemmeringen.	Waarschijnlijk weinig belemmeringen.

3. Afwijken van de regels voor tijdelijk wonen op beide locaties

Via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is het mogelijk om onderbouwd af te wijken van de regels op basis van de feitelijke situatie. In dit geval zal een onderbouwing opgesteld moeten worden waaruit blijkt dat dit plan aanvaardbaar is, rekening houdend met alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten. Voor de milieuthema's zal in ieder geval het nodige onderzoek moeten worden. Denk daarbij onder andere aan de geluidsbelasting en luchtkwaliteit van het wegverkeer van de Rotterdamseweg. Aangezien het meer dan 11 woningen zijn, is er bindend advies nodig van de gemeenteraad.



Advies

Met Wooncompas samen te werken om op de locatie Sportlaan-Rotterdamseweg een flexwonen-locatie te ontwikkelen voor ten minste de ontheemden uit Oekraïne, en indien de locatie voldoende mogelijkheden biedt ook voor herhuisvesting bij sloop-/nieuwbouw en andere doelgroepen die met spoed behoefte hebben aan woonruimte.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter