

ridderkerk

woningbouwontwikkeling lagendijk 104-106



ridderkerk

woningbouwontwikkeling lagendijk 104-106

beeldkwaliteitplan

opdrachtgever : gemeente Ridderkerk
nummer : 198.11321.00
datum : 16 oktober 2006

opdrachtleider : ir. L.C. Snel
auteur : ing. G.H.P.F. Aalbers

Inhoud	1
1. Voorgeschiedenis	blz. 3
2. Planontwikkeling	5
2.1. Planvoorbereiding/inspraak	5
2.2. Procedure	5
2.3. Kaveluitgifte	6
3. Stedenbouwkundig plan	7
3.1. Ruimtelijke structuur	7
3.2. Groen en water	9
3.3. Verkeer en parkeren	9
4. Beeldkwaliteit	11
4.1. Situering, oriëntatie en afstanden	11
4.2. Typologie, beeld en materiaalgebruik	13



stedenbouwkundige schets
uit notitie woningbouwlocaties

1. Voorgeschiedenis

3

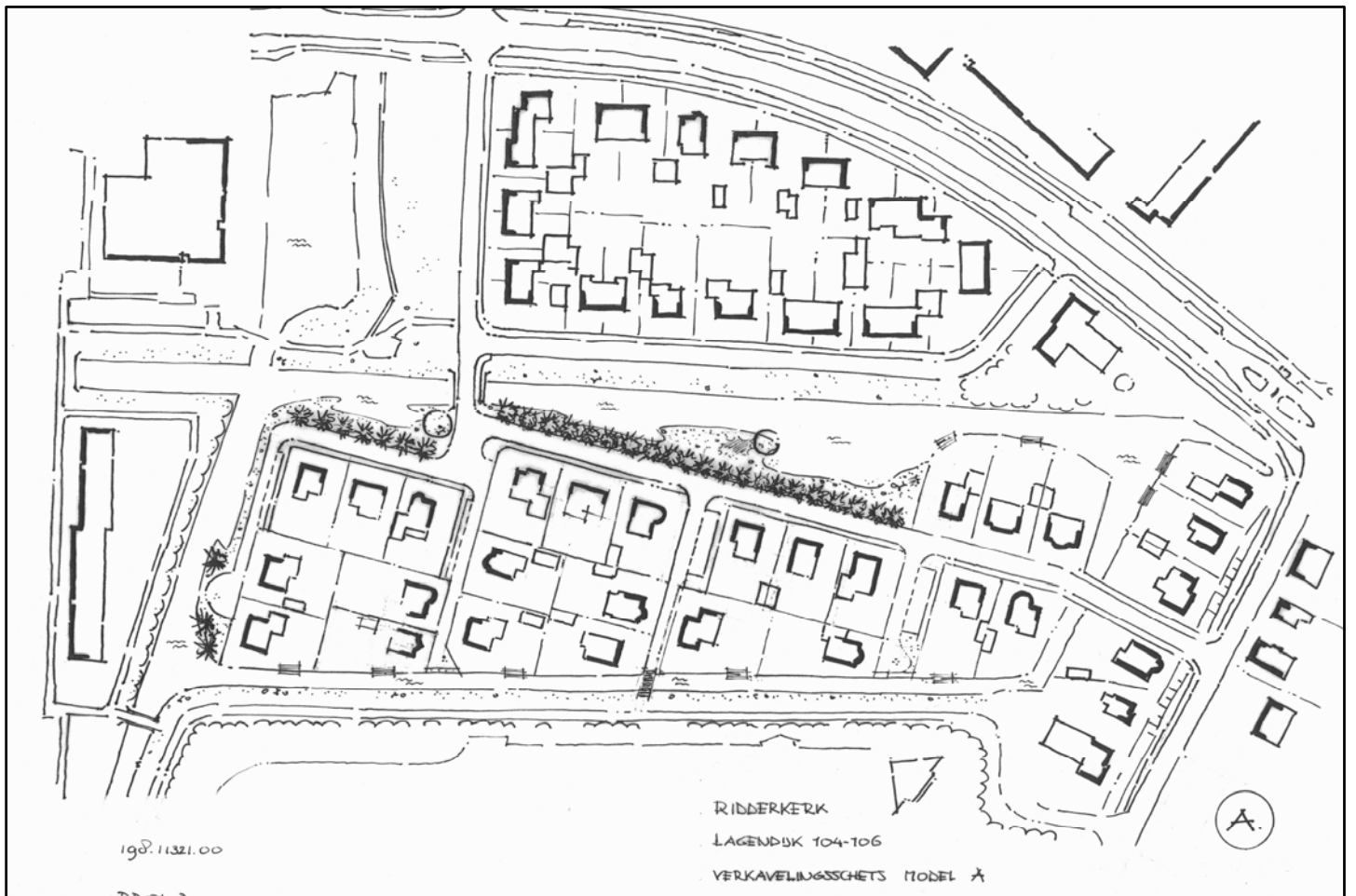
De locatie Lagendijk 104-106 is één van de in de Notitie Woningbouwlocaties aangegeven inbreidingslocaties binnen het stedelijke gebied van Ridderkerk. De locatie betreft de gronden van het voormalige tuindersbedrijf van de gebroeders Van Pelt aan de Lagendijk.

De Notitie Woningbouwlocaties geeft aan dat het gebied door de groene setting, de goede ontsluitingsmogelijkheden en de nabijheid van het centrum en de oude landschappelijke structuren bijzonder geschikt is voor de ontwikkeling van eengezinskoopwoningen, twee-onder-een-kap-en vrijstaande woningen mogelijk in de vorm van particulier opdrachtgeverschap. De aanwezigheid van waterlopen aan nagenoeg alle zijden van de locatie maakt het gebied ook geschikt om de voor de gemeente en de waterbeheerder belangrijke wens tot meer waterberging binnen het stedelijk gebied te realiseren door het vergroten van het beschikbare wateroppervlak.

De Rijksoverheid wil dat het voor burgers beter mogelijk wordt om binnen de door gemeenten te stellen randvoorwaarden hun eigen woonhuis te ontwikkelen. Hiertoe moet het mogelijk worden dat een fors deel van de nieuw te bouwen woningen binnen de regio door burgers in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd kan worden. Binnen het stedelijke gebied van de gemeente Ridderkerk vormt de gekozen locatie aan de Lagendijk mede door de relatief grote oppervlakte een ideale locatie om daadwerkelijk invulling te geven aan dit beleid.

Sedert enige jaren bestaat er in Ridderkerk een wachtlijst met gegadigden voor het zelf bouwen van woning op een vrije kavel. Een woningbouwontwikkeling van het gebied op basis van het particulier opdrachtgeverschap voorziet daarmee in een aantoonbare behoefte binnen de regio.

De locatie betreft een inbreidingslocatie binnen het stedelijk gebied van Ridderkerk maar wordt gekenmerkt door een min of meer verscholen ligging tussen de Lagendijk, de begraafplaats en de woonbuurten aan de Ferdinand Bolstraat en de Seringenstraat. Om deze geïsoleerde ligging en de ruimtelijke kwaliteit van de in particulier opdrachtgeverschap te realiseren woonomgeving te waarborgen is het voorliggende beeldkwaliteitplan opgesteld waarin door tekst en beelden de stedenbouwkundige kaders en de kwaliteit van het toekomstige woongebied worden aangegeven.



2. Planontwikkeling

5

2.1. Planvoorbereiding/inspraak

In de Notitie Woningbouwlocaties van april 2002 is voor de locatie Lagendijk 104-106 een eerste verkavelingschets opgenomen. Op 10 december 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de locatie te ontwikkelen conform het principe "particulier opdrachtgeverschap". Om bij de ontwikkeling van het gebied goed rekening te houden met de wensen van de huidige omwonenden heeft de gemeente besloten om in een betrekkelijk vroeg stadium van het planproces een werkconferentie te organiseren. Tijdens deze op 27 augustus 2003 gehouden werkconferentie kregen de omwonenden de gelegenheid om al schetsende de eigen ideeën, wensen en aandachtspunten voor de inrichting van het terrein aan te dragen. Op deze avond hebben de in drie groepen verdeelde omwonenden drie inrichtingsschetsen voor het gebied opgesteld en gepresenteerd.

De belangrijkste uitgangspunten voor de schetsen waren de inrichting van het gebied ten behoeve van 15-35 woningen en het opnemen van minstens twee ontsluitingen voor het autoverkeer.

Op basis van de door de werkgroepen gepresenteerde schetsen konden gemeenschappelijke aandachtspunten worden geformuleerd:

- de hoofdontsluiting wordt centraal in het gebied geprojecteerd;
- het in ieder geval ook realiseren van één ontsluiting op de Lagendijk;
- er wordt gebouwd in een lage bebouwingsdichtheid;
- de woningen worden gebouwd in één bouwlaag met kap;
- de goothoogte bedraagt maximaal ongeveer 4 m;
- er worden (achter)tuinen gesitueerd aan de buitenrand van het gebied;
- het voetpad aan de zijde van de begraafplaats wordt gehandhaafd.

De resultaten van de werkconferentie zijn in maart 2004 door het bureau RBOI vertaald naar een tweetal verkavelingsschetsen model A en B. Vervolgens zijn van deze modellen beschrijvingen gemaakt en een analyse van sterke en zwakke punten opgesteld (juli 2004).

Bij de uiteindelijke keuze is om stedenbouwkundige redenen de voorkeur gegeven aan model A. Dit model zorgt voor een betere doorbreking van de genoemde geïsoleerde ligging van het gebied en maakt een bijzondere vormgeving van het openbaar groen mogelijk. Door de clustering binnen het gebied is het mogelijk om woningtypen binnen het gebied in onderlinge samenhang te groeperen. Op die wijze wordt fragmentatie door het direct naast elkaar plaatsen van verschillende bouwvormen, bouwhoogtes, architectuur- en bouwstijlen tegengegaan. Door de hoofdontsluiting grotendeels te projecteren langs de oostrand van het gebied en een aanzienlijk deel van de woningen te oriënteren op een representatief vorm te geven openbare ruimte wordt de vorming van een introverte woonbuurt voorkomen.

De openbare groene randen richting de omliggende bestaande woningen garanderen de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling.

2.2. Procedure

Het concept beeldkwaliteitplan heeft zelfstandig met ingang van 3 februari 2006 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid om schriftelijk te reageren op het concept beeldkwaliteitplan. Van de mogelijkheid om schriftelijk te reageren is geen gebruik gemaakt.

De woningbouwlocatie Lagendijk 104-106 is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Ridderkerk-West, waarmee de ontwikkeling van het gebied onderwerp is van de binnen het kader van het bestemmingsplan te organiseren informatie- en inspraakavonden. Naast de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal deze ook het nu voorliggende Beeldkwaliteitplan woningbouwontwikkeling Lagendijk 104-106 vaststellen.

Het opstellen van een beeldkwaliteitplan en welstandscriteria zoals voor de locatie Lagendijk maakt deel uit van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Over de criteria heeft overleg met de welstandsgedelegeerde plaatsgevonden. De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitplan met de welstandscriteria vervolgens vast als aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota is in deze procedure gekozen om de vaststelling van het beeldkwaliteitplan te koppelen aan de vaststelling van het bestemmingsplan Ridderkerk-West door de gemeenteraad.

Mede naar aanleiding van de reacties van omwonenden op het voorontwerpbestemmingsplan Ridderkerk-West (25 oktober 2005) is tot deze gelijkopgaande procedure gekozen om duidelijkheid te bieden voor alle belanghebbenden.

2.3. Kaveluitgifte

De ontwikkeling van het plangebied vindt niet plaats door middel van een meer grootschalige projectontwikkeling maar op basis van particulier initiatief. Er wordt uitgegaan van het in particulier opdrachtgeverschap bouwen van 27 vrijstaande woningen op kavels met een oppervlakte van ruim 500 m² of meer. Alle kavels worden direct vanaf de weg ontsloten.

De oeverzones worden voorzover zij liggen aan uit te geven woonkavels betrokken bij de kaveluitgifte. Hier zullen in verband met het beheer van de oevers nog aanvullende eisen door de waterbeheerder worden gesteld.

Uitgangspunt voor de toedeling is de bestaande (geactualiseerde) wachtlijst. Uitgaande daarvan resteren er nog meerdere kavels voor nieuwe kandidaten. Door vooraf informatie te verstrekken over de bouwmogelijkheden inclusief het beoogde beeld (bebouwingstype) kan een goede match tussen de wens van de particulier en de mogelijkheden van de specifieke kavel worden gerealiseerd. Aan de hand hiervan kunnen gegadigden aangeven voor welke cluster/welk kavel zij in aanmerking willen komen.

3. Stedenbouwkundig plan

7

3.1. Ruimtelijke structuur

Bij de ontwikkeling van de locatie is sprake geweest van een aantal belangrijke uitgangspunten:

- het behoud van het landelijke en historische karakter van de Lagendijk;
- het voorzien in twee aansluitingen vanuit het gebied op wegen in de omgeving;
- de ontwikkeling van grondgebonden woningen op ruime kavels (ruim 500 m² of meer);
- de afstemming van de woningtypen op de omgeving;
- het versterken van het groene karakter van de Blaakwetering;
- de vergroting van het wateroppervlak tot minimaal 10% van het plangebied.

Belangrijke aanpassingen op het in de Notitie Woningbouwlocaties gepresenteerde model zijn de directe ontsluiting vanaf de Lagendijk (in plaats van een tweede ontsluiting op de Ferdinand Bolstraat) en de grotere oppervlakte groen en water in de randzones van het plangebied. Vooral aan de zijde van de Ferdinand Bolstraat waar al een brede groene berm aanwezig is wordt door de hoeveelheid groen en water een bijzondere woonomgeving gecreëerd. Bovendien wordt door het verbreden van de zone met groen en water aan de noordzijde van de locatie, de groenstructuur van de Blaakzone versterkt.

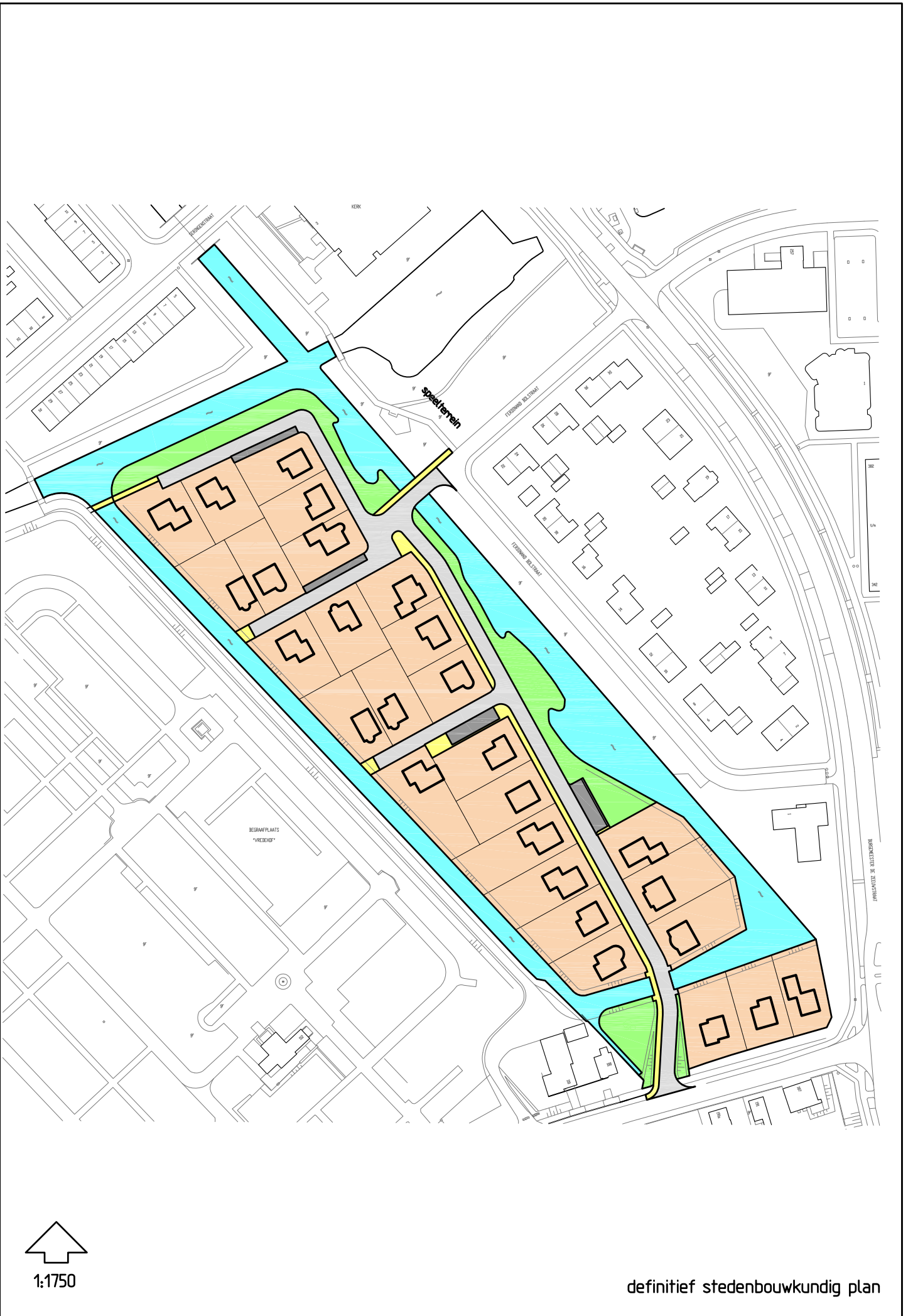
Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich door de verdeling van het gebied in een bebouwingszone aan de Lagendijk en een aantal daarachter gelegen kleinschalig opgezette woonclusters. Door de realisering van de woonclusters binnen het door ruim water omgeven plangebied krijgt de nieuwe woonbuurt een eigen identiteit.

De afzonderlijke clusters worden met korte doodlopende insteekwegen aangesloten op een doorgaande ontsluitingsstraat aan de oostzijde van de locatie. Deze straat zorgt voor een verbinding met de Lagendijk en de Ferdinand Bolstraat.

De clusters vormen een goede basis voor een ordening van woningtypen en bouwstijlen. Door de woonbuurt in meerdere clusters te verdelen is er bovendien veel keuzevrijheid met betrekking tot de ligging, de oriëntatie en de bezonning van de woningen en tuinen. De afzonderlijke straatjes vormen daarbij overgangszones tussen de afzonderlijke clusters. In deze overgangszones is eventueel ruimte voor een combinatie van de bouwstijlen uit de aanliggende clusters.

Een groot deel van de woningen langs de hoofdontsluiting ligt met de voorzijde aan de parkzone. Hierdoor wordt de oorspronkelijk min of meer geïsoleerde ligging van de locatie doorbroken. In samenhang met de aan de overzijde van het water gelegen woningen kan hiermee een representatief beeld van de openbare ruimte worden gerealiseerd. Alleen ter hoogte van de bestaande woonkavel Ferdinand Bolstraat 1 die met een achtertuin aan het water ligt worden drie nieuwe kavels eveneens met de achterzijde naar het water gekeerd. Aan de westzijde zijn de woningen zodanig gesitueerd dat zij aan de voorzijde niet direct uitkijken op de dichte beplantingsstrook langs de begraafplaats.

Ter hoogte van de locatie staat de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Lagendijk op relatief korte afstand van de dijk. Om deze reden wordt de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Lagendijk gelegd in de zuidwesthoek van het plangebied, waar de bebouwing op een grotere afstand staat (Lagendijk 193). Hierdoor is aan de oostzijde van de aansluiting voldoende ruimte voor de uitgifte van drie kavels. Aan de westzijde ontstaat een restruimte die deels benut kan worden voor groenvoorziening en de bouw van een verdiept gelegen rioolgeemaal.



1:1750

definitief stedenbouwkundig plan

3.2. Groen en water

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het groene karakter. Aan de noord- en oostzijde wordt de locatie met doorlopende groenzones gescheiden van de aangrenzende woonbuurten (eengezinsrijenhuizen respectievelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen). Aan de westzijde ligt de begraafplaats "Vredehof". Deze begraafplaats is met een dichte groenstrook afgescheiden van het plangebied.

In de huidige situatie wordt de locatie aan drie zijden door water omgeven. Hierdoor ligt de integratie van het thema water binnen de stedenbouwkundige structuur voor de hand. Door het verbreden van dit water en de aanleg van water aan de achterzijde van de aan de Lagendijk gelegen kavels wordt een goede doorstroming verkregen. De locatie krijgt daarmee een extra ruimtelijke kwaliteit door het wonen aan het water.

In het stedenbouwkundig plan is sprake van een sterke ruimtelijke continuïteit van de aanliggende groenzones. Er wordt veel ruimte gereserveerd voor een versterking van de aanwezige water- en groenstructuur door middel van een parkzone met water en natuurlijke beplanting. De aanplant van knotbomen (bijvoorbeeld wilgen), zorgt voor een bijzondere relatie met het water en draagt bij aan de eigen identiteit van de binnen het stedelijk gebied gelegen locatie.

De overgang naar het water wordt vormgegeven door middel van oeverzones met flauw aflopende taluds. Het wisselende beloop van de oeverlijn aan de oostzijde van de locatie zorgt daarbij voor een grotere oeverlengte van het water. Dit biedt goede potenties voor de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers met afwisselende vegetaties en een aantrekkelijk ruimtelijk beeld.

De hoofdontsluiting vormt een ruimtelijk kader voor de drie woonclusters. Door de aanplant van (knot)bomen aan de oostzijde van de weg kan de continuïteit van deze ruimtelijke drager worden ondersteund. De verscheidenheid tussen de clusters onderling wordt hierdoor in één ruimtelijke samenhang gebracht.

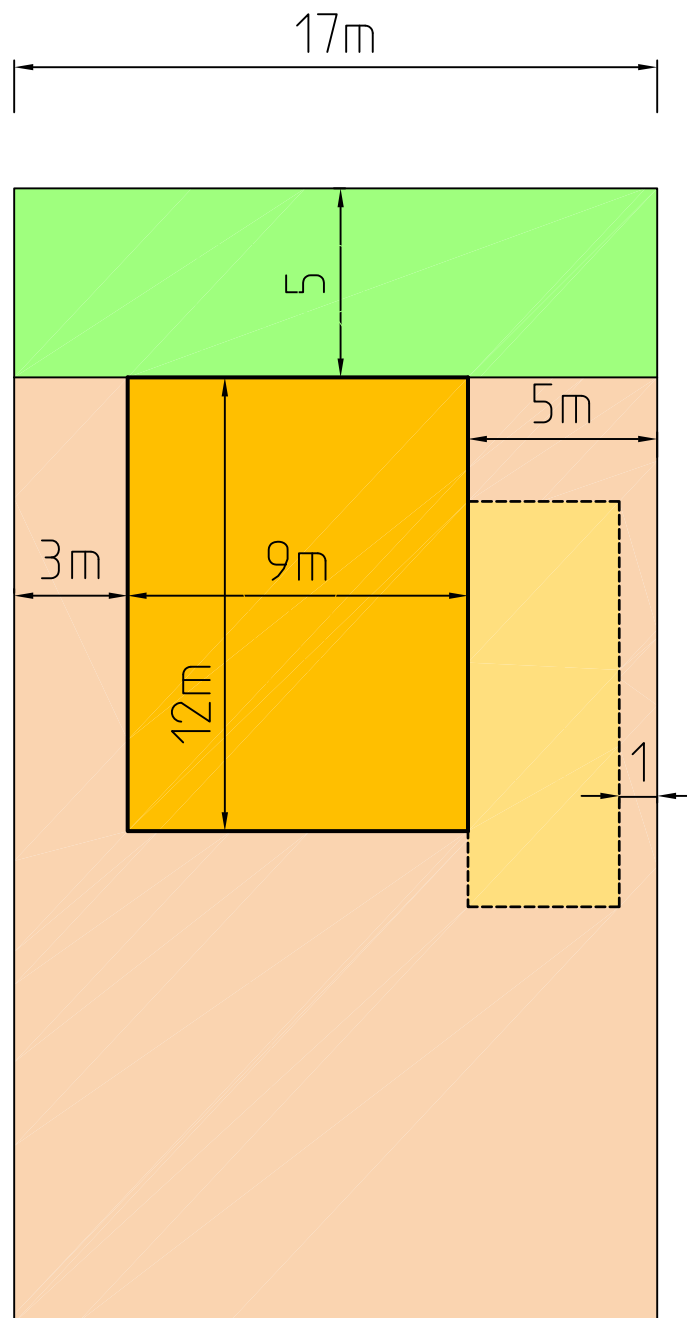
3.3. Verkeer en parkeren

De hoofdontsluiting van de locatie sluit aan op de Lagendijk en de Ferdinand Bolstraat. Deze twee wegen sluiten op hun beurt ten zuidoosten van de locatie aan op de Burgemeester De Zeeuwstraat. De locatie ligt daardoor relatief gunstig ten opzichte van de hoofdwegenstructuur van Ridderkerk.

De hoofdontsluiting bestaat uit een 5,5 m brede klinkerbestrating en wordt aan de westzijde begeleid door een voetpad van circa 2 m breed. De drie insteekwegen worden uitgevoerd als 5 m brede klinkerwegen zonder voetpaden.

De over het water gelegen verbindingen vanuit de locatie met de omgeving worden niet met dammen maar door middel van drie bruggen vormgegeven; twee ten behoeve van de auto-ontsluiting en één ten behoeve van een wandelroute. Door de aanleg van een voetbrug in de noordwesthoek van de locatie wordt een doorgaande wandelroute langs het groen van de Blaakzone gecreëerd.

Voor het parkeren is uitgegaan van minstens één parkeerplaats (niet de garage) op het eigen erf en van één parkeerplaats per woning in de openbare ruimte. Bij de drie aan de Lagendijk te bouwen woningen zal het parkeren langs de weg boven aan de dijk moeten plaatsvinden. Voor de overige woningen worden 24 parkeerplaatsen opgenomen op vier locaties verspreid binnen het plangebied. Indien sprake is van extra drukte dan kan incidenteel ook langs de hoofdontsluitingsweg worden geparkeerd.



hoofdgebouw $9 \times 12\text{m} = 108\text{m}^2$

aan- bijgebouwen 75m^2

vergunningvrij

garage minimaal 5,50m uit voorste erfgrans

4. Beeldkwaliteit

11

De ruimtelijke kwaliteit van de locatie als totaliteit wordt in belangrijke mate gedragen door de relatie tussen de stedenbouwkundige opzet en de omgeving, de inrichting van de openbare ruimten en de overgangen hiervan naar de uitgeefbare kavels. Om deze reden is het van belang te komen tot een groepering van bouwstijlen die gerelateerd zijn aan de specifieke kenmerken van de directe omgeving en om per cluster uitgangspunten te formuleren voor de beeldkwaliteit.

De locatie Lagendijk 104-106 (zie het stedenbouwkundig plan) kan in meerdere – door wegen van elkaar gescheiden – clusters worden verdeeld:

- Lagendijk : 3 kavels aan het benedentalud van de Lagendijk;
- cluster 1 : 10 woningen met een traditionele en villaparkachtige uitstraling;
- cluster 2 : 7 woningen met een modernere villa- en herenhuis uitstraling;
- cluster 3 : 7 woningen met een moderne stedelijke uitstraling.

De insteekstraatjes vormen in stedenbouwkundig opzicht de overgang tussen twee clusters. Op de aan deze straatjes gelegen kavels dient de bebouwing te worden afgestemd op de randvoorwaarden voor de eigen cluster, maar kan ook worden ingespeeld op het beoogde beeld van de bebouwing van de aan de andere zijde van de straat gelegen cluster.

Naast de in deze notitie aangegeven criteria met betrekking tot de situering, omvang en beeldkwaliteit zullen bouwplannen moeten voldoen aan de in het bestemmingsplan Ridderkerk West opgenomen bebouwingsvoorschriften en aan de in de welstandsnota opgenomen loketcriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken zoals dakkapellen en dergelijke.

4.1. Situering, oriëntatie en afstanden

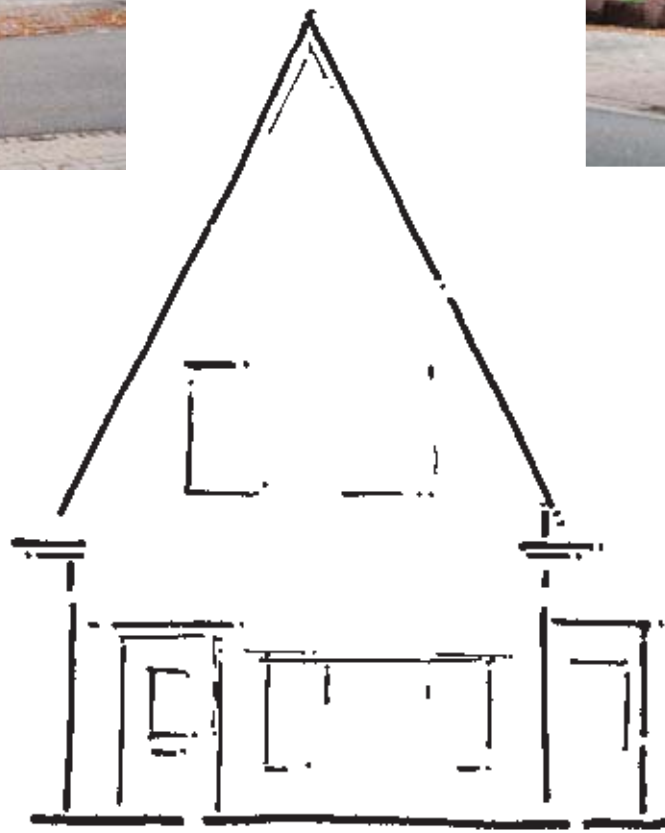
De breedte van de percelen is minstens 17 m. Per kavel kan één hoofdgebouw (de woning) worden gebouwd. De woningen moeten met de voorzijde in de op tekening aangegeven rooilijn worden gebouwd. Ondergeschikte bouwelementen zoals een erker of luifel mogen daarbij voor de voorgevel worden gebouwd. Hierdoor komen de woningen vooral op het voorste deel van de kavel te staan, aan de zijde van de openbare ruimte. Bij de drie woningen aan de Lagendijk ligt de rooilijn op 17 m uit de as van de Lagendijk. Bij de overige woningen ligt de rooilijn op 5 m uit de erfscheiding aan de straatzijde. De diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 m.

De woningen worden met de voorzijde gericht op de belangrijkste openbare ruimte, te weten aan de zijde van de hoofdonthuizing. Bij een ligging uitsluitend aan een insteekstraat wordt de woning naar de insteekstraat gericht.

Het is van belang dat tussen de woningen onderling sprake is van een zekere ruimtelijke openheid passende bij een woonbuurt met vrijstaande woningen. De hoofdmassa wordt daartoe aan een zijde gebouwd op een afstand van minstens 3 m uit de zijerfscheiding en aan de andere zijde op een afstand van minstens 5 m uit de zijerfscheiding. Aanbouwen mogen echter aan één zijde met een minimale afstand van 1 m tot de zijerfgrens worden gebouwd.

Niet aangebouwde garages en bergingen dienen op het achtererf of eventueel zijerf te worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Indien zij niet vrijstaand worden gerealiseerd maar aan- of uitgebouwd, dan moet een afstand van minimaal 1 m in acht worden genomen.

Op de figuur hiernaast zijn de maximale bebouwingmogelijkheden aangegeven.



Lagendijk

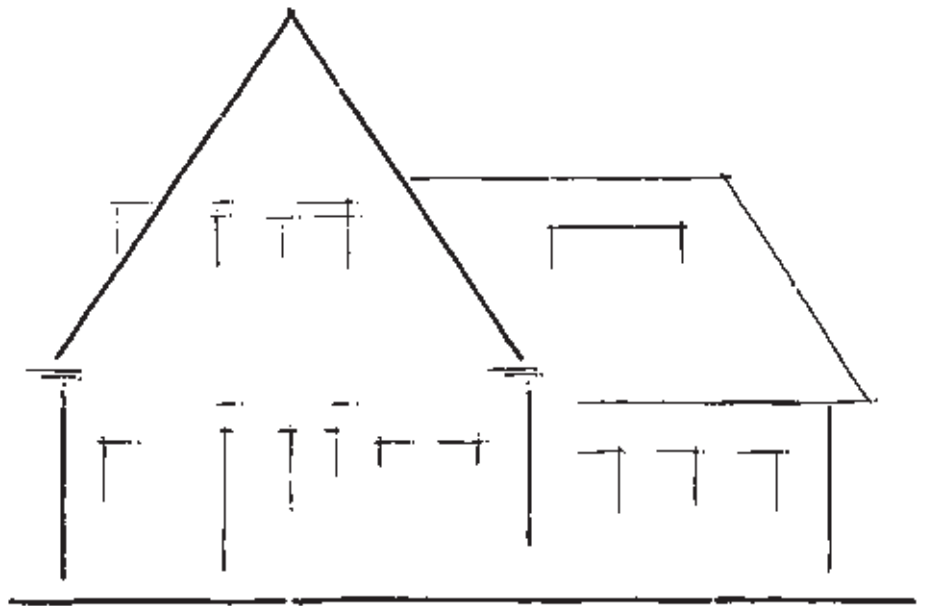
4.2. Typologie, beeld en materiaalgebruik

De woningen zijn individueel en afwisselend vormgegeven. Het van oorsprong agrarische Ridderkerk bezit in delen nog een dorpse uitstraling. De bouw van woningen in de vorm van aan een landelijk gebied refererende boerderettes met laag doorgezette schilddaken, wolfseinden of uilenborden worden binnen de hedendaagse, meer stedelijke context van Ridderkerk als niet passend beschouwd.

De hieronder aangegeven uitgangspunten en randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit per cluster zijn tevens door middel van referentiebeelden en bebouwingssilhouetten geïllustreerd.

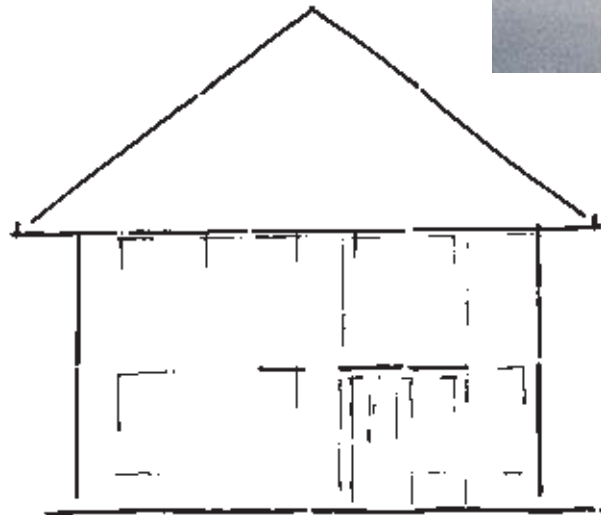
Drie woningen aan de Lagendijk:

- bouwmassa: twee bouwlagen met kap; de hoofdmassa, gevelopbouw en schaal van de woning harmoniëren met het totaalbeeld van de Lagendijk; uit- en aanbouwen zijn ondergeschikt en voegen zich in het ontwerp van het hoofdgebouw;
- bouwstijl: duidelijk individueel en afwisselend vormgegeven woningen met traditionele stijlkenmerken (relatief hoog en slank, fijne detaillering, belijning en baksteenpatronen);
- oriëntatie: directe oriëntatie (kopgevel met voordeur, erkers en balkons) op de Lagendijk; balkons (met eventueel loggia) worden bij voorkeur geïntegreerd met onderliggende erkers;
- kapvorm: zadel-, of mansarde kap met minimale hellingshoek van 50 graden;
- goothoogte: 4-6 m;
- bouwhoogte: maximaal 11 m;
- materialen: traditionele bouwmaterialen zoals aarde kleurige baksteen met pannendak, riet of leisteen; traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen;
- kleurgebruik: terughoudend kleurgebruik (met aardekleuren); kozijnen, deuren en vensters in gebroken wit en donkergroen.



Eerste Cluster

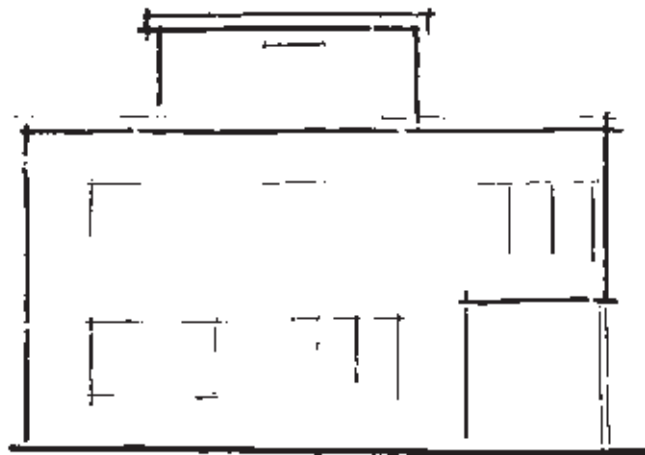
- Eerste cluster (traditionele villapark stijl):**
- bouwmassa: 1-1,5 bouwlaag met een dominante kap; de gevelopbouw wordt gekenmerkt door horizontale belijningen;
 - bouwstijl: villaparkachtige uitstraling;
 - kapvorm: kappen met een hellingshoek van 45 graden of meer; zadeldaken (loodrecht op de straat), samengestelde daken of mansardedaken;
 - goothoogte: maximaal 4,5 m;
 - bouwhoogte: maximaal 10 m;
 - materialen: traditionele bouwmaterialen als (roodbruine) baksteen, hout, pannendaken, leien of riet;
 - kleurgebruik: aardekleuren; kozijnen, deuren en vensters in gebroken wit, donkergroen of donkerrood.



Tweede cluster

Tweede cluster (villa stijl):

- bouwmassa: twee bouwlagen met een prominente kap; de gevelopbouw wordt gekenmerkt door een goede balans van horizontale en verticale belijningen;
- bouwstijl: villa- en herenhuisstijl;
- kapvorm: zadel-, schild- of puntdaken met een hellingshoek van minimaal 35 graden;
- goothoogte: maximaal 6 m;
- bouwhoogte: maximaal 11 m;
- materialen: (roodbruine) bakstenen of stucwerk en pannendaken;
- kleurgebruik: deuren en vensters in combinatie van gebroken wit en geel, donkergroen, blauw of rood.



Derde cluster

Derde cluster (stedelijk):

- bouwmassa: kubistische bouwwijze in maximaal drie bouwlagen; de gevelopbouw wordt gekenmerkt door een combinatie van horizontale en verticale belijningen;
- bouwstijl: modern stedelijke en bijzondere bouwstijlen;
- kapvorm: platte daken met eventueel gedeeltelijk schuin dak en een bijzondere dakopbouw of lessenaardaken;
- goothoogte: maximaal 9 m;
- bouwhoogte: maximaal 10 m;
- materialen: modern materiaalgebruik eventueel in combinatie met gepleisterde gevels en relatief veel glas;
- kleurgebruik: terughoudende kleuren (voorkeur voor een lichte kleurstelling) met toevoeging van kleuraccenten.