

Plan van Aanpak

Laatste fase Koningshof Ridderkerk



Leyten 

Rotterdam, 28 augustus 2013

INHOUD	PAG.
1. INLEIDING	3.
2. UITGANGSPUNTEN	3.
3. PROGRAMMA	7.
4. OVEREENKOMST	9.
5. PLANUITWERKING/PLANNING	9.



1 INLEIDING

De laatste fase Koningshof vormt letterlijk en figuurlijk het sluitstuk van het centrumplan. In de afgelopen jaren hebben een aantal planvarianten de revue gepasseerd. De komst van een bioscoop, ruimte voor meer detailhandel, een nieuw filiaal voor de bibliotheek. Het werd allemaal onderzocht, echter deze opties bleken, mede door de slechte economische tijden helaas niet haalbaar. Daarnaast leidde de discussie over het tramtracé tot vertraging.

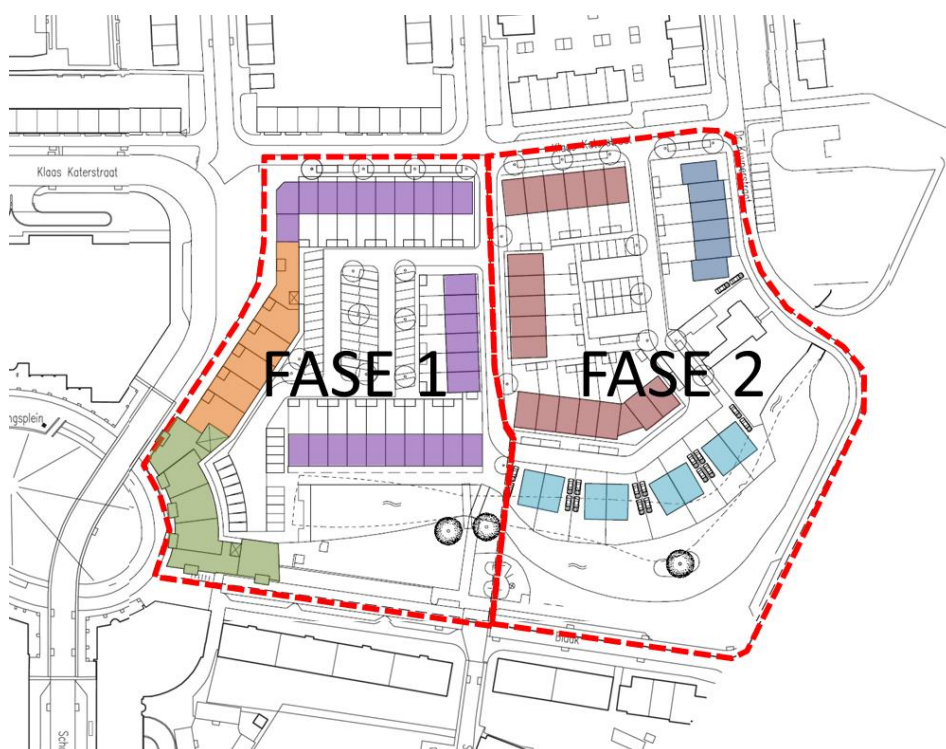
Leyten heeft de gemeente recentelijk een concreet voorstel gedaan om met minder onzekerheden het gebied in twee fasen te realiseren. Hierna volgt een toelichting op de uitgangspunten, het programma en de aanpak.

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 Algemeen

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Willem Dreesstraat, de Klaas Katerstraat, de dr. Kuiperstraat, de Benedenrijweg en de Blaak.



Plangebied

Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan van Soeters van Eldonk architecten (zie bijlage) wijkt op een aantal punten af van het bestemmingsplan "Centrum-Noord", dat daarom deels herzien zal moeten worden. In het plan is sprake van twee sferen. Dat is overigens niet gewijzigd. Het stedelijke deel aan het Koningsplein en het meer kleinschalige woongebied daar achter.

Het complex aan het Koningsplein volgt de ovale vorm van het plein. De opbouw van het complex – een hoge plint met een commerciële invulling, vier woonlagen en een terug gelegen bovenste woonlaag met penthouses, sluit aan bij de bestaande bebouwing rond het plein. Het bouwvolume wordt doorgezet aan de Willem Dreesstraat, echter in hoogte wordt afgebouwd naar vier woonlagen met sociale huurappartementen.

Een accent op de hoek van de Willem Dreesstraat en Klaas Katerstraat markeert de entree naar het centrum vanaf de Koninginneweg en begrenst tegelijkertijd de overgang van het stedelijke gedeelte van het plangebied met het daarachter gelegen kleinschalige woonmilieu. Dit woongebied kenmerkt zich door een dorpsachtig karakter met grondgebonden woningen en een smalle woonstraat.

Het parkeren voor de bewoners wordt in parkeerhoven achter de woningen opgelost. Hierdoor wordt het aantal parkeerplekken in de straten zeer beperkt, wat het dorps karakter ten goede komt.

2.2 Beeldkwaliteit

Toetsing van de architectonische kwaliteit van de gebouwen kan plaatsvinden binnen het toetsingskader van de welstandsnota Gemeente Ridderkerk van 2009. Als beeldreferenties zijn in dit plan van aanpak een aantal artist impressions opgenomen.

2.3 Woningbouw

2.3.1 Woningbouwstrategie Ridderkerk 2010

De woningmarkt is overspannen in Nederland. De problemen bij verkoop van de eigen woning en de hogere eisen welke gesteld worden aan de financiering van een nieuwe woning maken de consument zeer kritisch. In de Woningbouwstrategie Ridderkerk van mei 2010 zijn een aantal sturingsinstrumenten gegeven voor kwalitatief hoogwaardige woonmilieus.

Kernwaarden zijn daarbij met name: kwaliteit boven kwantiteit; aantrekkelijke woonmilieus; kwaliteitsimpulsen in de wijk.

Dit plan kenmerkt zich door aantrekkelijke architectuur, een eigen identiteit voor een brede doelgroep, dichtbij het centrum en de voorzieningen. In basis is gekozen voor een opzet met een grote diversiteit aan appartementen en grondgebonden woningen in verschillende

prijsklassen om aan de kwalitatieve vraag te kunnen voldoen. De grote verscheidenheid van woningtypes, zowel voor koop, als huur, vertaald zich daarbij naar even zoveel aantal doelgroepen.

2.3.2 fasering

Om te voorkomen dat bij een onverhoopt tegenvallende afzetbaarheid de realisatie van het gehele plan zou vertragen, is het wenselijk het plan in twee fasen te realiseren.

Fase I: 47 appartementen en 26 grondgebonden woningen.

Fase II: 18 grondgebonden rijwoningen, 8 twee-onder-één-kap woningen en 6 rijwoningen op de locatie van de Kuyperschool.

Daarbij staat het de ontwikkelaar vrij de woningen te verkopen aan particulieren of, indien er onvoldoende vraag zou zijn, de woningen bij een belegger te koop aan te bieden.

2.4 Herontwikkeling Kuyperschool

Aparte vermelding verdient de binnen het gebied gelegen Dr. Kuyperschool. Het gebouw is gemeentelijk eigendom en heeft voorheen dienst gedaan als jongerencentrum. Door de raad is gevraagd naar de mogelijkheden om het hoofdgebouw deels te behouden.

De Kuyperschool staat inmiddels jaren leeg en de elementen hebben er vrij spel. Er is door een extern bureau onderzoek verricht naar de scheurvorming en de scheefstand van het gebouw. Vastgesteld is dat de scheurvorming het gevolg is van zettingen in de grondslag, die zich voortzetten in de fundering van het gebouw, met zichtbare scheurvorming in het metselwerk als gevolg. Bovendien hebben een aantal branden het gebouw nog extra beschadigd. Om tot een herontwikkeling met woningen te komen is het niet mogelijk gebruik te maken van de bestaande gevels. Ten eerste zouden er zeer ingrijpende en kostbare funderings- en gevelherstelmaatregelen getroffen moeten worden, welke niet opwegen tegen de opbrengsten bij een herbestemming. Ten tweede wijken de positie, de maatvoering en de vloerpeilhoogte te zeer af, om een efficiënt en binnen de vigerende regelgeving vallende wooncomplex te realiseren. Reden waarom voorgesteld wordt het pand te slopen en op dezelfde plek 5 à 6 rijwoningen in de stijl en maatvoering van de Kuyperschool te realiseren. Daarbij keert de dakvorm, de bestaande terracotta metselwerktaferelen en karakteristieke vormstenen en metselwerkornamenten terug als hommage aan dit karakteristieke gebouw.

2.5 Parkeren

In het plangebied en directe omgeving wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor bewoners, personeel en bezoekers. Voor de commerciële ruimten zijn voldoende

openbare parkeervoorzieningen binnen het centrum aanwezig. Voor vrijwel alle appartementen en grondgebonden woningen in fase I geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Voor vrijwel alle appartementen en grondgebonden woningen in fase I is een vaste parkeerplaats beschikbaar binnen de op eigen terrein gelegen parkeerhof. Deze parkeerplaatsen worden middels een kettingbeding gekoppeld aan de daarbij behorende woning. Voor de overige woningen, een eventuele tweede auto of de auto van bezoekers is in de omgeving en in de tegenover het plan gelegen parkeergarage Koningsplein voldoende ruimte beschikbaar.

Voor de grondgebonden woningen in fase II, geldt als uitgangspunt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats(en) voor de rijwoningen en 1,7 parkeerplaats(en) voor de twee-onder-één kap woningen. Ook in dit plandeel wordt een parkeerhof aangelegd, bestemd voor de daaraan grenzende woningen.

2.6 Infrastructuur en inrichting openbare ruimte

Gemeente zal zorgdragen voor het ontwerp en de realisatie van de infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte. Bij het schetsontwerp van Soeters van Eldonk architecten d.d. 29 augustus 2013 is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

1. Wegenstructuur/ontsluiting/bereikbaarheid

Het gebied is onderdeel van de 30 km/u zone centrum. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Klaas Katerstraat. Door het gebied loopt een langzaam verkeersroute. Deze route ligt in het verlengde van de Talmastraat en loopt via een brug naar de Blaak. Alle woningen en panden zijn goed bereikbaar voor hulpdiensten en de vuilophaaldienst.

2. Verkeerstechnische uitgangspunten

Voor de langzaam verkeersroute door het gebied wordt een veilige en comfortabele verbinding voorgesteld met zoveel mogelijk doorgaand trottoir en met een inrichting van een 30 km/u weg (5–6 meter afhankelijk van de situatie).

3. Waterhuishouding

De noordoever ter hoogte van fase I wordt als harde oever (muur) uitgevoerd. De zuidoever aan de zijde van de Blaak en de resterende noordelijke oever ter hoogte van fase II worden dan met een beschoeiing uitgevoerd. Rekening zal moeten worden gehouden met de aanwezigheid van 2 verversingsgemalen op de zuidoever. Deze worden in beginsel ingepast in het plan. Rekening zal moeten worden gehouden met voldoende wateroppervlak als berging.

3 PROGRAMMA

3.1 Commerciële ruimten

Met de voltooiing van het sluitstuk aan het Koningsplein kan met recht gesproken worden van de afronding van het centrumplan. Het laatste puzzelstukje maakt het plaatje compleet. De afronding van het plein zal straks een groot verschil maken in de sfeer en de beleving ten opzichte van de situatie nu. De commerciële ruimte met ruimte voor een terras komt direct aan het Koningsplein te liggen.

Met de bestemming 'centrumvoorzieningen' wordt een brede invulling mogelijk. Er is ruimte voor één tot drie units, totaal circa 510 m². De voorkeur gaat daarbij uit naar een grootschalige horecafunctie met buitenteras, waarbij gedacht kan worden aan een laagdrempelig eetcafé zoals bijvoorbeeld de Beren-formule, dat zich kenmerkt door een vriendelijke en ongedwongen sfeer voor de hele familie. Maar ook een mix van horeca en commerciële of maatschappelijke dienstverlening wordt mogelijk. De afronding van het Centrumplan biedt het plein als geheel een enorme kwalitatieve impuls. Alle ondernemers zullen daarvan profiteren.

3.2 Woningen

3.2.1 Woonkwaliteit

Leyten heeft gekozen voor Soeters van Eldonk architecten uit Amsterdam. Dit bureau heeft zijn sporen in Nederland verdient en onderscheidt zich in ontwerpstyl, door originele en kwalitatief hoogstaande architectuur. Architect Jos van Eldonk zal dan ook zeker in staat zijn de verscheidenheid van stijlen aan het plein nog verder te versterken en de juiste sfeer in het woongebied te raken.

Leyten is aangesloten bij Garantie-instituut Woningborg, wat kopers van woningen de zekerheid biedt van een hoog kwaliteitsniveau en een garantie tegen eventuele gebreken aan hun woning. Daarnaast worden de woningen ontworpen met als richtlijn de eisen zoals genoemd in het basispakket Woonkeur (deel A, B en C) laatste versie. Gemotiveerd afwijken is daarbij mogelijk als de totaalopzet van het plan dit noodzakelijk maakt.



3.2.2 Fase I

Het programma in de eerste fase bestaat uit een gedifferentieerd aanbod van appartementen en grondgebonden woningen.

Pleinappartementen

Er worden 23 Vrije sector appartementen direct aan het Koningsplein gerealiseerd met een grootte tussen de 95 en 105 m². De prijzen zijn vanaf circa € 220.000,- v.o.n. Leyten heeft de mogelijkheid de appartementen zelf te verhuren of te verkopen aan een belegger voor de vrije sector huur (geliberaliseerde huurwoning), indien de afzet onverhoopt zou tegenvallen. Op de 1^e verdieping boven de horeca zijn de bergingen gelegen welke daarmee als geluidsbuif dienst doen naar de bovengelige appartementen. Als doelgroep wordt met name gedacht aan medioren.

Sociale huurappartementen

24 appartementen worden gerealiseerd in de sociale sector. Met Woonvisie zijn voorlopige afspraken gemaakt over afname van deze levensloopbestendige appartementen. Ook als de appartementen niet door Woonvisie worden afgenomen, blijven ze beschikbaar binnen de sociale sector (sociale huur of koop). Als doelgroep wordt met name gedacht aan senioren.

Grondgebonden woningen

Achter het Koningsplein worden in een dorpse setting 26 grondgebonden woningen gerealiseerd rond een eigen parkeerhof. De woningen en de hiervoor genoemde appartementen sluiten naadloos op elkaar aan door de samenhang in detaillering en materiaalkeuze. Op de hoek van de Willem Dreesstraat en Klaas Katerstraat wordt op een markante wijze de aansluiting van 'hoog' op 'laag' gerealiseerd door een verbijzonderde woon-/werkwooning. De vanaf-prijs voor deze woningen start net onder de twee ton. Voor deze woningen wordt aan een doelgroep met jongere gezinnen gedacht. Ook voor deze woningen bestaat voor Leyten de mogelijkheid de woningen te verkopen aan een belegger indien de afzet onverhoopt zou tegenvallen.

3.2.3 Fase II

Vrije sector rijwoningen

18 Vrije sector grondgebonden woningen. Prijzen vanaf circa € 249.000,- v.o.n. Voor deze woningen wordt als doelgroep gedacht aan gezinnen.

Vrije sector twee-onder-één kap woningen

8 Vrije sector twee-onder-één kap. Prijzen vanaf circa € 295.000,- v.o.n. Voor deze meer exclusieve woningen wordt als doelgroep gedacht aan gezinnen met veelal grotere kinderen.

Vrije sector rij woningen Kuyperschool

Op de locatie van de voormalige Kuyperschool wordt gedacht aan de bouw van 5 à 6 rijwoningen in de stijl en de maatvoering van de Kuyperschool. Daarbij worden de terracotta metselwerktaferelen en karakteristieke vormstenen bewaard en binnen het plan op een mooie plek weer ingepast. De unieke en sfeervolle plek aan de Dr. Kuypersstraat en de monumentale opzet van dit kleinschalige deelplan zou voldoende afzetmogelijkheden moeten bieden. Prijzen vanaf circa € 255.000,- v.o.n. Indien de afzet onverhoopt zou tegenvallen dan zou dit deel van fase II door de gemeente als bouwkvavels uitgegeven kunnen worden.



3.2.4 Duurzaamheid

Leyten zet bij centrumplannen er op in de systemen en voorzieningen zo in te richten dat er een duurzaam project ontstaat. Er worden twee trajecten gevolgd.

Praktische toepassingen.

Door slim te ontwerpen met aandacht voor de toepassing van duurzame materialen. Uitgangspunt daarbij is dat de schil van het gebouw, waar later in beginsel niets meer aan gewijzigd kan worden, een hoge isolatiewaarde krijgt. De gebouwinstallaties voldoen in basis aan de vigerende regelgeving, maar kunnen (later) eenvoudig afgestemd worden op individuele wensen van de eindgebruiker. Gedachte daarbij is dat innovaties op installatiegebied gemakkelijk tussentijds of na afschrijving van de installatie kunnen worden ingepast. Ook kan gedacht worden aan het opvangen en benutten van hemelwater in plaats van afvoeren.

Individuele wensen en communicatie.

Eindgebruikers kunnen een keuze maken voor de toepassing van extra duurzaamheidsmaatregelen, afgestemd op individuele wensen en mogelijkheden. Gedacht moet dan worden aan extra energiebesparende maatregelen zoals zonnepanelen, HR-verwarmingsinstallaties met extra faciliteiten (HR+zonneboiler, HRe, verbeterd rendement) en dergelijke. Daarnaast zullen toekomstige bewoners vanuit het kopersforum en workshops geïnformeerd worden over duurzaamheid en energiebesparingsmaatregelen vanuit het gebruik. Bij de appartementen moet gedacht worden aan ondersteuning bij het opstellen van een onderhouds- en beheersplan, met name ook gericht op extra investeringen in energiebesparende maatregelen, waarbij extra kosten gecompenseerd worden door besparingen in het energieverbruik. Bij de grondgebonden woningen kan gedacht worden aan een collectieve aanpak bij de inrichting van de tuin met toepassing van duurzame materialen.

4 OVEREENKOMST

4.1 Samenwerkingsovereenkomst

Tussen gemeente en Leyten wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin alle afspraken tussen partijen worden vastgelegd.

4.2 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van de stedenbouwkundige opzet meegenomen en zal als referentie dienen voor een nadere uitwerking. Daarnaast zal getoetst worden op basis van de criteria welke gesteld zijn in de welstandsnota van de gemeente Ridderkerk.

4.3 Exploitatieplan / GREX

Op basis van de huidige stedenbouwkundige opzet en het daarin getekende programma is vastgesteld dat de grondopbrengst past binnen de financiële uitgangspunten van de gemeente.

5 PLANUITWERKING/PLANNING/REALISATIE

5.1 VO (doorlooptijd circa 3 maanden)

Het concept VO is als bijlage bijgevoegd. Nadat de overeenkomst tussen gemeente en Leyten is getekend, wordt het voorlopig ontwerp verder uitgewerkt, met input vanuit de markt.

Hiertoe zal het plan voor de appartementen aan het plein en de grondgebonden woningen in fase I worden gepresenteerd aan geïnteresseerden. Er zal een informatiebijeenkomst worden georganiseerd, waar kandidaten zich kunnen aanmelden voor een kopersforum. Met de terugkoppeling vanuit dit forum kan worden vastgesteld of met de gekozen opzet de doelgroepen in voldoende mate bediend worden.

Leyten heeft zeer goede ervaringen met deze benadering om beter en op maat, dus sneller en meer gericht, haar plannen op orde te krijgen. Bijkomend voordeel is dat al in een vroeg stadium het plan in de publiciteit komt. Het centraal stellen van de consument komt het imago en daarmee de afzetbaarheid van plannen ten goede.

5.2 DO (doorlooptijd 4 maanden)

Met de input van reacties op het VO, wordt het DO uitgewerkt en wordt er nog één keer teruggekoppeld naar het kopersforum. Vanaf dit moment kunnen kandidaten zich ook inschrijven voor een woning.

5.3 Voorbereiding aanbesteding, omgevingsvergunning en verkoop (doorlooptijd 5 maanden)

Op basis van het DO worden de contractdocumenten voor zowel de aanbesteding van het bouwkundige gedeelte als de verkoop van de woningen vervaardigd. Daarnaast wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. In deze periode lopen een viertal processen gelijk op, te weten: bestemmingsplanprocedure, voorbereiding aanbesteding, verkoop en aanvraag omgevingsvergunning.

5.4 Voorbereiding start bouw (doorlooptijd 4 maanden)

Deze periode kan worden gekenmerkt als voorbereiding start bouw. De verkoop is in volle gang en de voorbereidingen worden getroffen voor de overdracht van de onderliggende gronden en het bouwrijp maken van het terrein. Nadat er zekerheid bestaat over de afzet van de woningen, de beschikbaarheid van het terrein en de omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden kan opdracht voor de bouw worden verstrekt.

Voordat gestart kan worden met de bouw dient het terrein geschikt te worden gemaakt voor de realisatie van het plan. In de voorbereiding hebben partijen daartoe afspraken vastgelegd, onder meer over de verwijdering van bestaande leidingen, het opschonen van het terrein, de bouwrouting, civiel technische afstemming, sloopwerk etc. Alles met een voor het bouwen geschikt terrein voor de bouwer als resultaat.

5.5 Realisatie (doorlooptijd 1,5 jaar)

Tijdens de bouw wordt niet alleen met de toekomstige gebruikers maar ook met de omwonenden regelmatig gecommuniceerd om de overlast zo veel mogelijk te beperken en schade te voorkomen. In deze periode wordt ook het inrichtingsplan uitgewerkt door de gemeente. Het werk wordt door de gemeente aanbesteed, waarbij duidelijke afspraken vastgelegd worden voor een optimale afstemming van de verschillende werkzaamheden.

5.5 Oplevering

Op basis van bovenstaande doorlooptijden zou de oplevering van de 1^e fase medio 2016 plaats kunnen vinden.