

HOLLANDSE- EN HENEGOUWSESTRAAT RIDDERKERK

SO VERKAVELINGSSTUDIE

20-10-2025
In opdracht van
Wooncompas
Ridderkerk



Luchtfoto



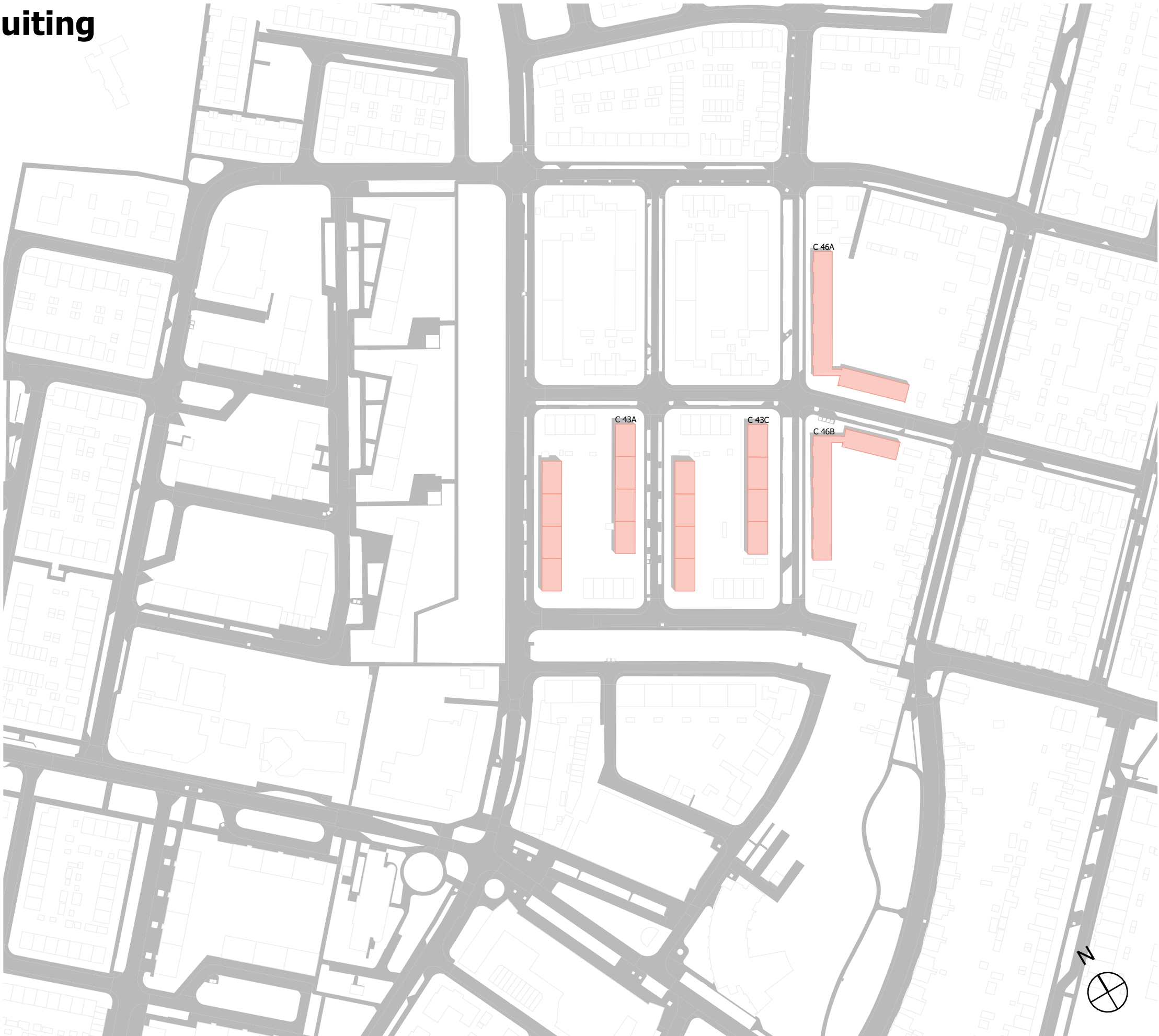
FACET KAART | Ontsluiting

- Slikkerveer is omsloten door rondweg
- rondweg sluit aan op Rotterdamseweg > A16
- enkele oriëntatie, voornamelijk bereikbaar via Rotterdamseweg
- gebied word 'gesneden' door O/W as (Juliana van Stolbergstraat)
- N/Z as (Oranjestraat) aanwezig vanuit geschiedenis



FACET KAART | Ontsluiting

- plot is redelijk besloten
- nabij as (Juliana van Stolbergstraat)
- plot grenst aan 2 wegen (Reijerweg en prins Bernhardstraat) die aansluiten op 'assen'

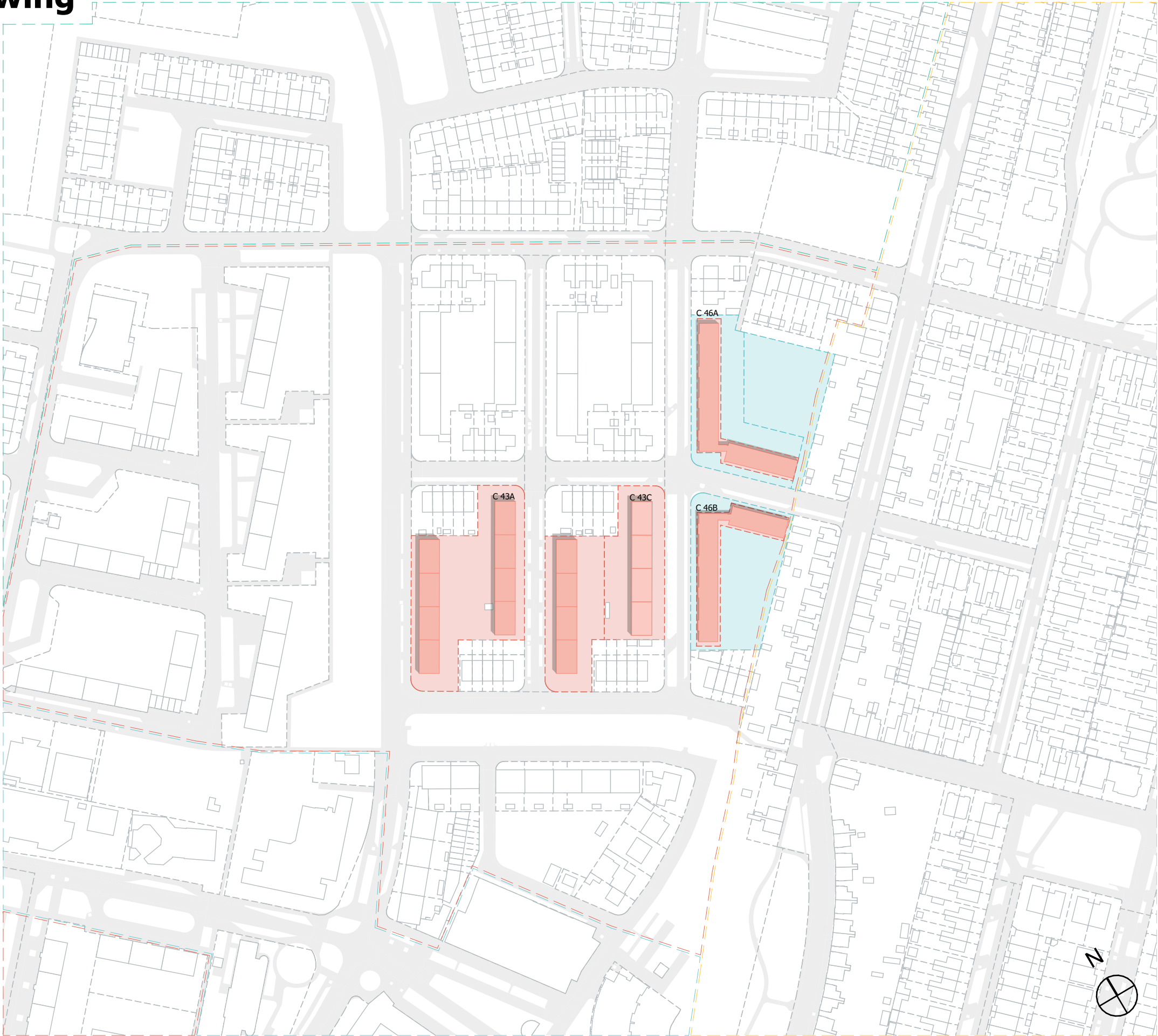


FACET KAART | Bebouwing

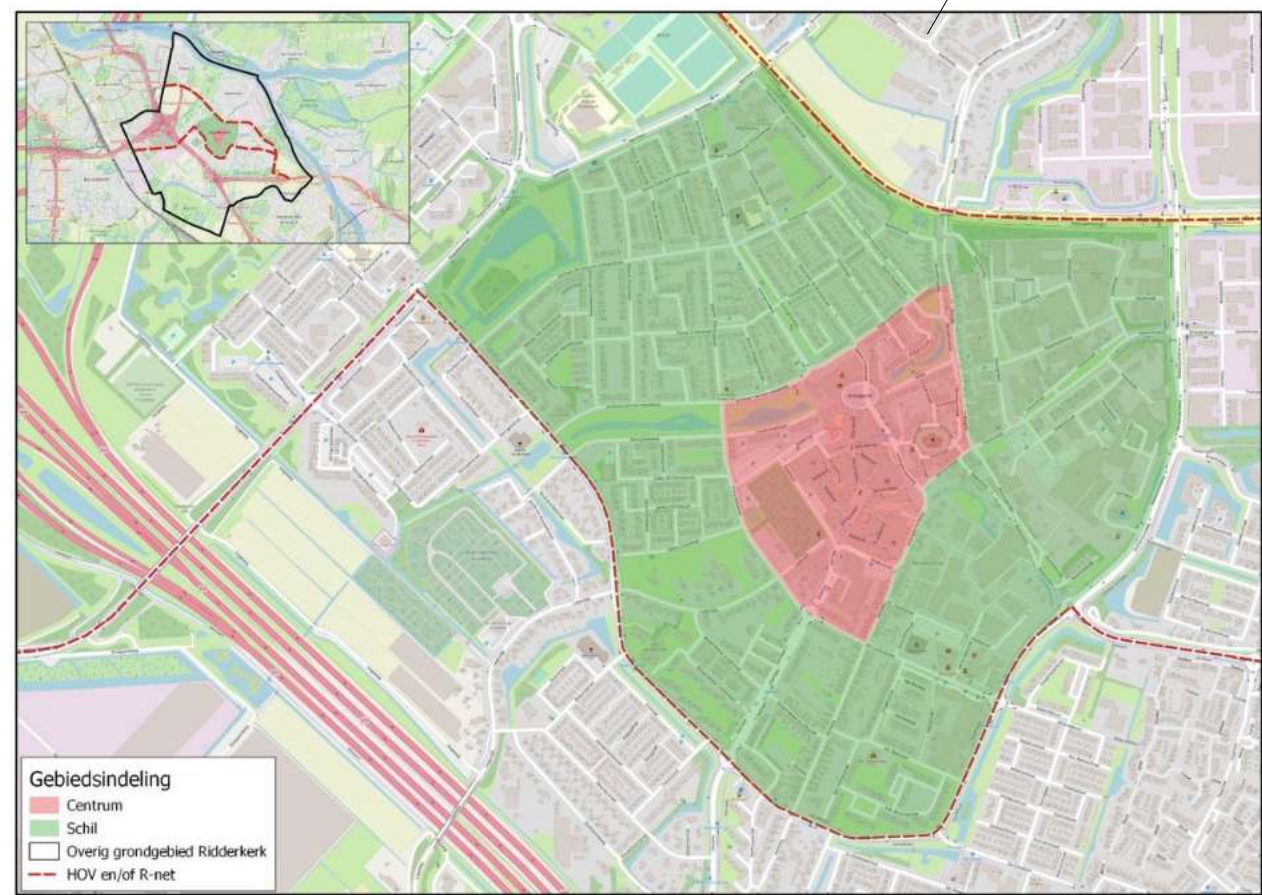
Perceel eigendom

- Gemeente
- Wooncompas

- verschillende gebieden qua bouwtype te herleiden
 lintbebouwing
 gestempeld
 losse objecten
- gebieden lijken te corresponderen met bouwjaar
- plot is gestempeld
- bouwjaar: C43 1958
 C46 1961



Locatie ligt in overig grondgebied



Bijlage 2 Autoparkeernormen

Hoofdgroep: wonen

Functie	Eenheid	Centrum	Schil	Overig grondgebied Ridderkerk
Woning, koop, vrijstaand	Per woning	1,6	1,8	2,1
Woning, koop, twee-onder-een kap	Per woning	1,5	1,7	2
Woning, koop, tussen/hoek	Per woning	1,4	1,6	1,8
Woning, huur, tussen/hoek, groter dan 101 m²	Per woning	1,4	1,6	1,8
Woning, huur, tussen/hoek, kleiner dan en/of gelijk aan 100 m²	Per woning	1,3	1,4	1,6
Appartement, koop/huur, groter en/of gelijk aan 161 m²	Per woning	1,4	1,6	1,9
Appartement, koop/huur, van 101 t/m 160 m²	Per woning	1,3	1,5	1,7
Appartement, koop/huur, van 61 t/m 100 m²	Per woning	1,2	1,3	1,5
Appartement, koop/huur, kleiner en/of gelijk aan 60 m²	Per woning	1	1,1	1,3
Sociale huur, liberalisatiegrens	Per woning	1,1	1,2	1,3
Sociale huur, 1e aftoppingsgrens	Per woning	0,9	1,1	1,2
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	Per kamer	0,5	0,55	0,65
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	Per kamer	0,25	0,25	0,25
Koop, kleine eenpersoonswoning/tiny house, kleiner en/of gelijk aan 30 m²	Per woning	0,5	0,55	0,65
Gecultiseerd wonen (voorheen serviceflat/aanleunwoning)	Per woning	0,6	0,9	1,1

De opgenomen parkeernormen zijn inclusief de geldende bezoekersparkeernorm. Deze bezoekersparkeernormen zijn: in de gebieden Centrum en Schil 0,2 parkeerplaats per woning en in het gebied overig grondgebied Ridderkerk 0,3 parkeerplaats per woning.

Voor de functies *kamerverhuur zelfstandig en onzelfstandig* geldt in heel Ridderkerk een bezoekersnorm van 0,2 parkeerplaats per kamer.

Voor de functie *gecultiseerd wonen* geldt in heel Ridderkerk een bezoekersnorm van 0,1 parkeerplaats per woning.

De huurprijsklassen voor sociale huur worden jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld.

Bij woningen waarvoor de specifieke functie *zorgwoningen/woningen voor senioren* zijn, mag een correctiefactor toegepast worden van 0,3 per woning. De ervaring leert dat het autobezit en -gebruik bij (oudere) senioren die woonachtig zijn in zorgwoningen minimaal is.

Voor zorginstelling voor intramurale zorg (verpleeg- en verzorgingshuis) zie normen hoofdgroep 'Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen'.

Parkeernorm aanhouden nieuwbouw 1,0 + 0,2 bezoekers = 1,2 parkeerplaats per woning

FOTO'S | Hollandse- & Pr. Beatrixstraat

1: Hollandsestraat



2: Pr. Beatrixstraat



FOTO'S | Prinses Beatrixstraat

1: 46 Doorgang gemeenteterein



2: 46 Entree



3: 46 Gevel



FOTO'S | Hollandsestraat

1: Hollandsestraat, naar noorden gericht



2: Hollandsestraat, naar noorden gericht



3: Hollandsestraat, naar zuiden gericht



FOTO'S | Henegouw- & Hollandsestraat

1: Reijerweg, naar noorden gericht



2: Henegouwstraat, naar noorden gericht



3: Hollandsestraat, naar zuiden gericht



SITUATIE | Bestaande toestand

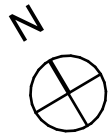
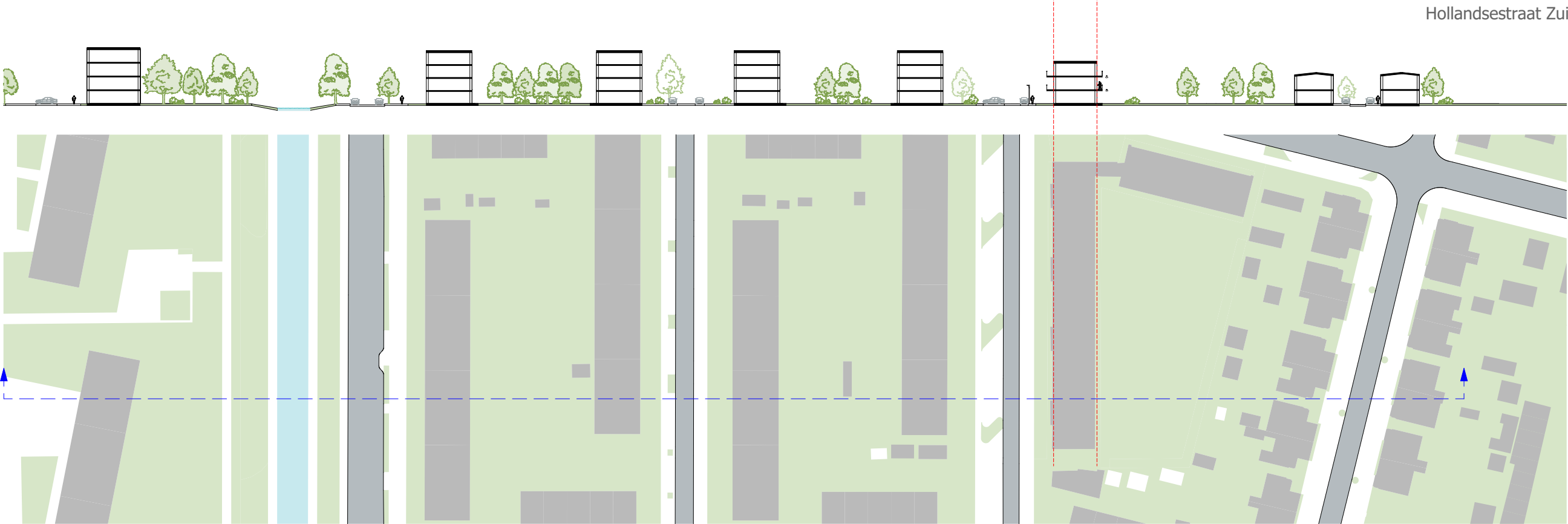


GEBIEDSDOORSNEDE | Bestaand

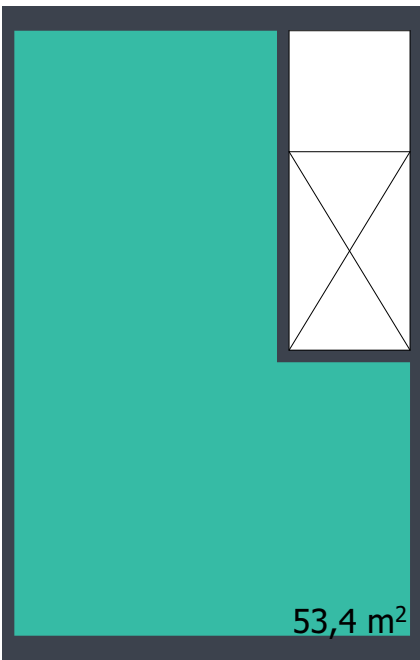
Hollandsestraat Noord - bestaand



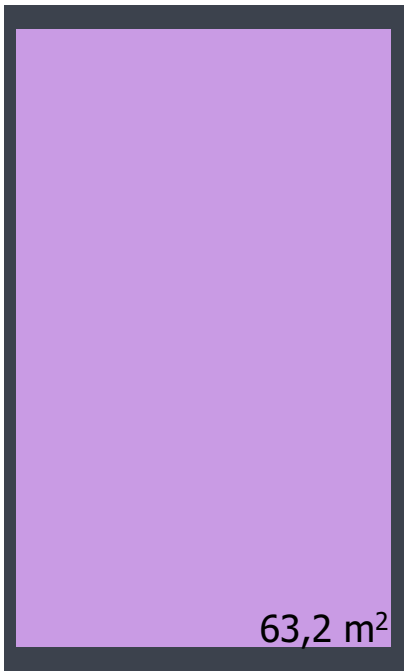
Hollandsestraat Zuid - bestaand



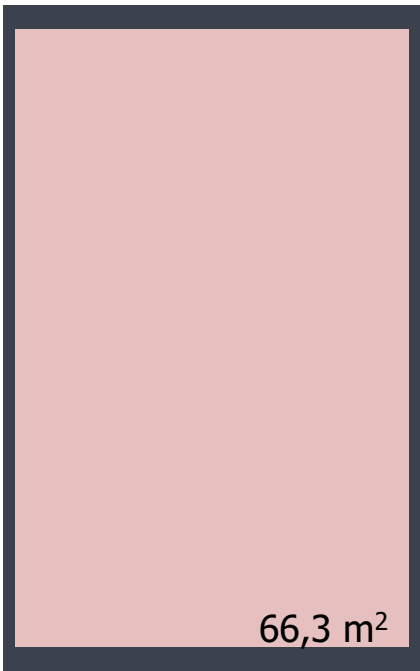
Bouwstenen



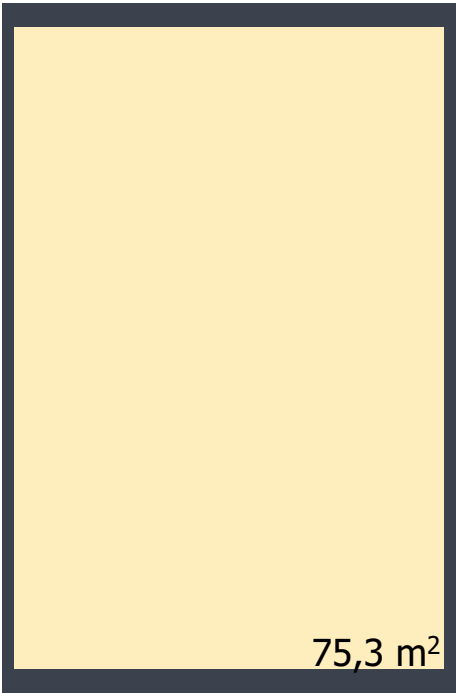
Product 1 - PMC 7
50 m2
beukmaat 6900 mm



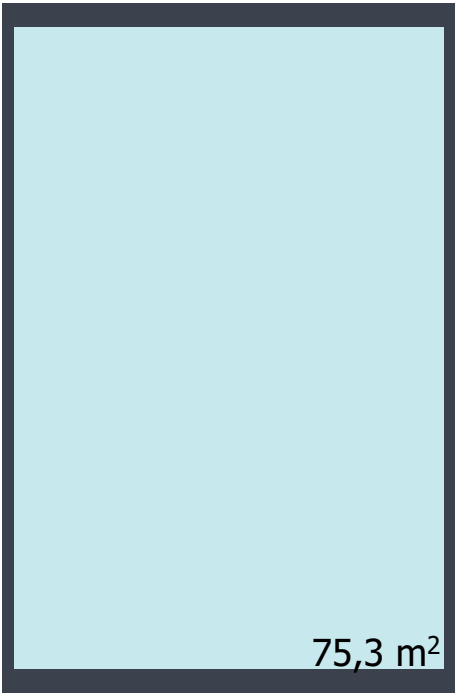
Product 1 - PMC 7b
63 m2
beukmaat 6600 mm



Product 1 - PMC 7a
66 m2
beukmaat 6900 mm



Product 2 - PMC 9sh
GO 75 m2
beukmaat 7500 mm

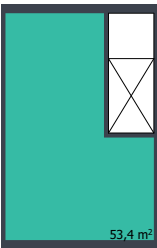


Product 3 - PMC 9mh
GO 75 m2
beukmaat 7500 mm

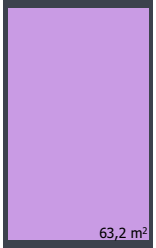
PMC verdeling

		Product 1		Product 2	Product 3
Producttype		PMC 7		PMC 9sh	PMC 9mh
Huurstelling (prijspeil 1-7-2023)		< 1 ^e aftoppingsgrens		Lib. grens min subs. serv.kosten	€ 935 / mnd
		550 /mnd	€ 647 /mnd	€ 768 / mnd	
Doelgroep		1/2-pers		gezinnen	gezinnen
Aantal kamers		2	3	3	3
Bandbreedte GO		50- 70 m2		70-80 m2	70-80 m2
gewenste GO		50 m2	65 m2	75 m2	75 m2
Verdeling procentueel		Max 10% van product 1	Min. 90% van product 1	50% van som product 2+3	50% van som product 2+3
Aantal sloop en nieuw	-162	160		80 (gewenst)	
Totaal nieuw		> 240			

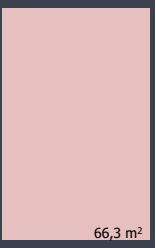
Product 1			Product 2	Product 3
PMC 7			PMC 9sh	PMC 9mh
50 m²	63 m²	65 m²	75 m²	75 m²
Max 10%	Max 90%		50%	50%
23 woningen	16 woningen	129 woningen	40 woningen	44 woningen
168 woningen (172 met rek)			84 woningen	
totaal aantal: 256 woningen				



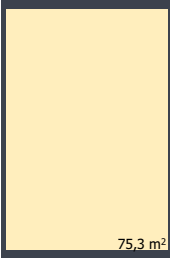
Product 1 - PMC 7
50 m2
beukmaat 6900 mm



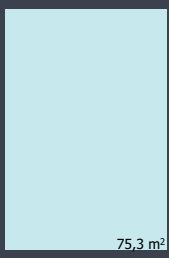
Product 1 - PMC 7b
63 m2
beukmaat 6600 mm



Product 1 - PMC 7a
66 m2
beukmaat 6900 mm



Product 2 - PMC 9sh
GO 75 m2
beukmaat 7500 mm



Product 3 - PMC 9mh
GO 75 m2
beukmaat 7500 mm

PARKEREN | BASIS

Parkeren

-  Nieuwe parkeerplaats
-  Bestaande parkeerplaats
-  Bestaande parkeerplaats buiten plangebied
-  Bestaande parkeerplaatsen die worden vervangen
-  Woningen in project met aantallen

Parkeernorm extra te realiseren woningen:

1.2 (1.0 voor bewoners + 0.2 voor bezoekers)

Hollandsestraat:

Woningen: 84 (extra tov bestaand +18)
Bergingen: 84
Parkeernorm: 1,2
Benodigde parkeerplaatsen: $18 \times 1,2 = \mathbf{21,6}$

Henegouwstraat:

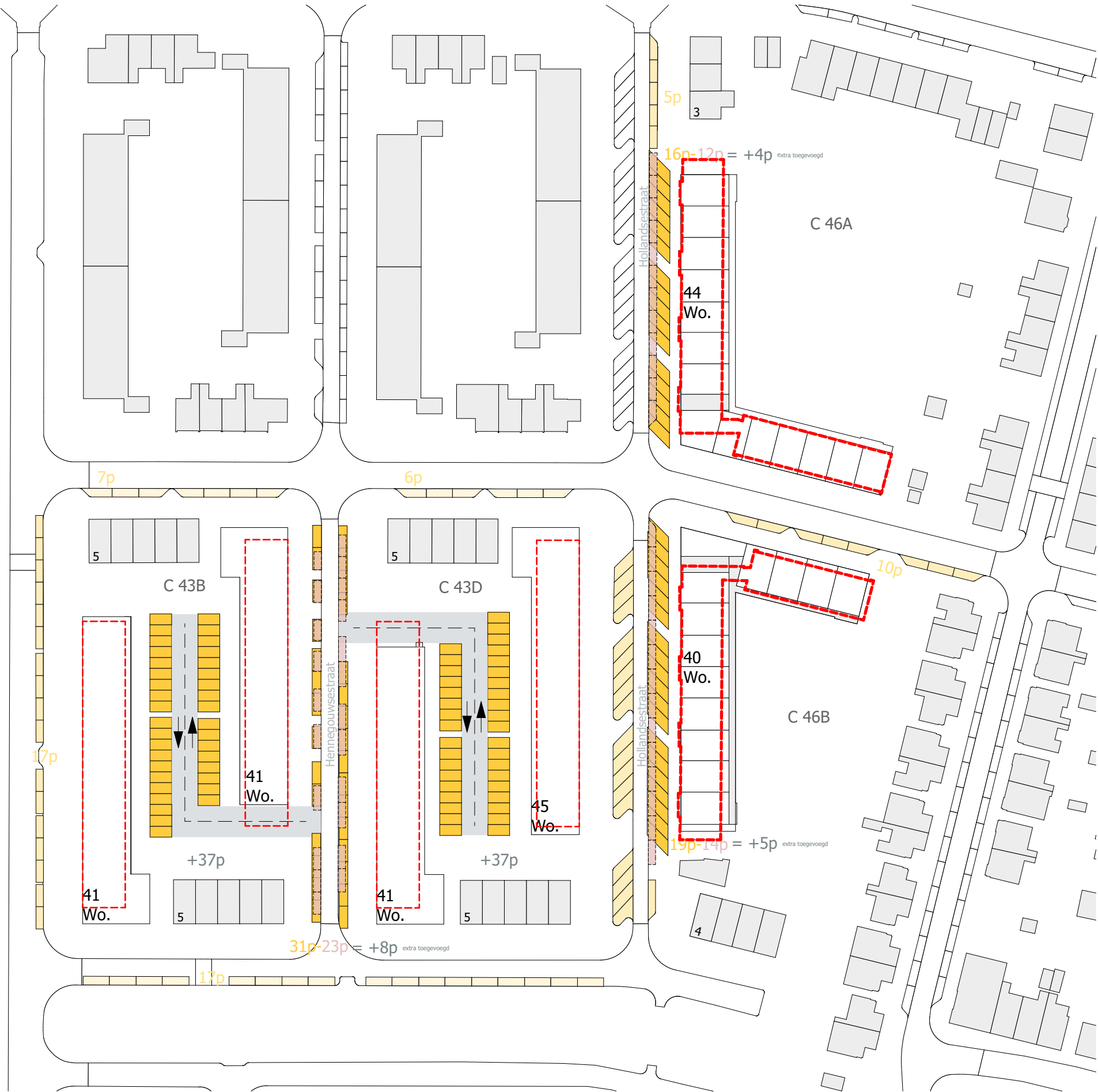
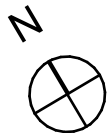
Woningen: 168-172 (extra tov bestaand +76 bij 172)
Bergingen: 168-172
Parkeernorm: 1,2
Benodigde parkeerplaatsen: $76 \times 1,2 = \mathbf{91,2}$
Totaal extra benodigd: $21,6 + 91,2 = \mathbf{112,8 P}$

Parkeren gerealiseerd:

Bestaande P die worden verwijderd: 49
Nieuw gerealiseerde P: 140

Extra toegevoegde pp: 91

Te kort van 22 P bij 256 woningen



PARKEREN | TOEVOEGING EXTRA P

Parkeren

-  Nieuwe parkeerplaats
-  Bestaande parkeerplaats
-  Bestaande parkeerplaats buiten plangebied
-  Bestaande parkeerplaatsen die worden vervangen
-  Woningen in project met aantallen

Parkeernorm extra te realiseren woningen:

1.2 (1.0 voor bewoners + 0.2 voor bezoekers)

Hollandsestraat:

Woningen: 84 (extra tov bestand +18)
Bergingen: 84
Parkeernorm: 1,2
Benodigde parkeerplaatsen: $18 \times 1,2 = 21,6$

Henegouwstraat:

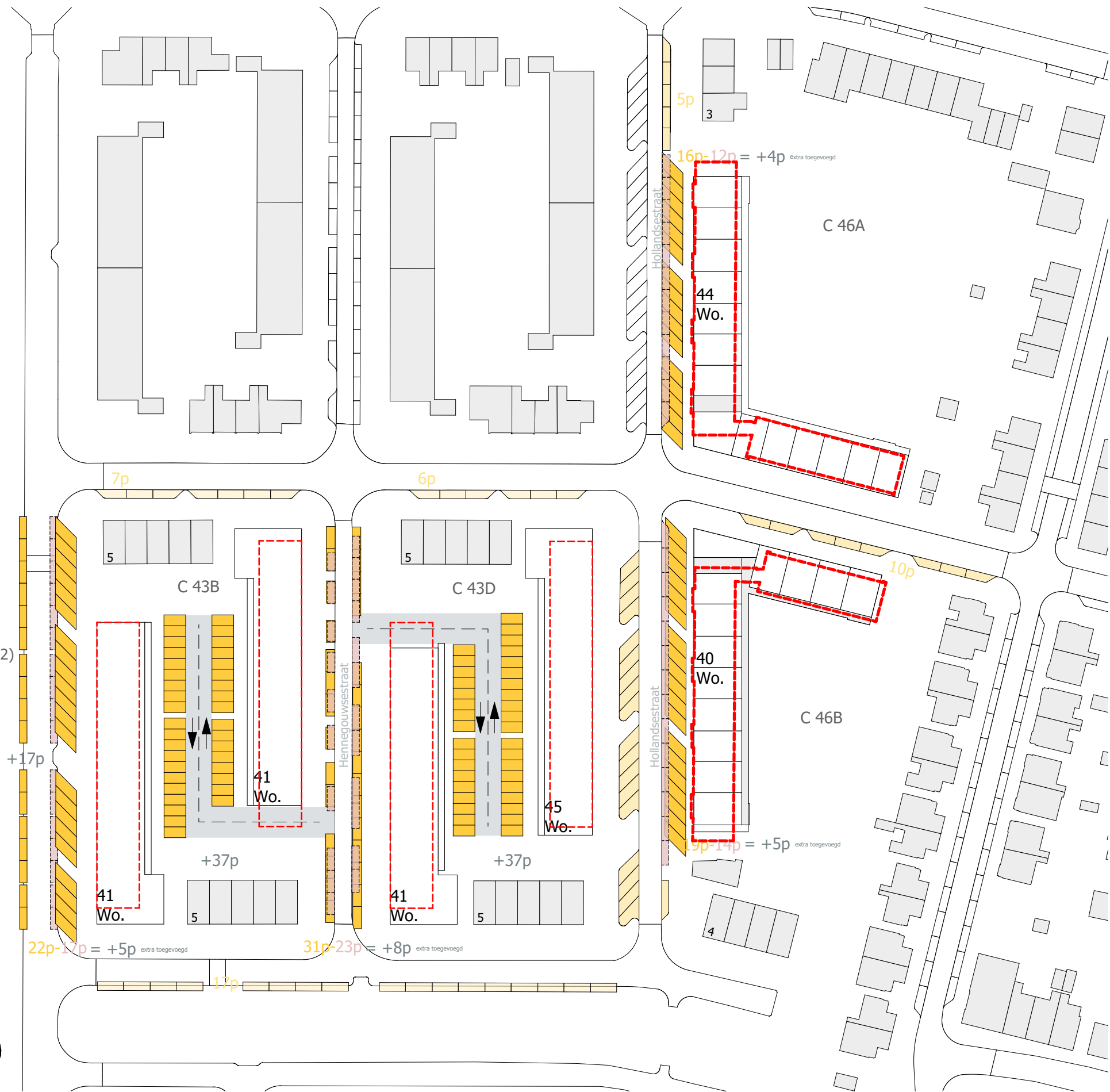
Woningen: 168-172 (extra tov bestand +76 bij 172)
Bergingen: 168-172
Parkeernorm: 1,2
Benodigde parkeerplaatsen: $76 \times 1,2 = 91,2$
Totaal extra benodigd: $21,6 + 91,2 = 112,8 \text{ P}$

Parkeren gerealiseerd:

Bestaande P die worden verwijderd: 49
Nieuw gerealiseerde P: 140

Extra toegevoegde pp: 91

Evt. P in openbare ruimte: + 22 = **113p**



PLATTEGROND I BEGANE GROND

Hollandsestraat:

Woningen: 84 (extra tov bestaand +18)
Bergingen: 84
Parkeernorm: 1,2
Benodigde parkeerplaatsen: $18 \times 1,2 = 21,6$

Henegouwstraat:

Woningen: 168-172 (extra tov bestaand +76 bij 172)
Bergingen: 168-172
Parkeernorm: 1,2
Benodigde parkeerplaatsen: $76 \times 1,2 = 91,2$
Totaal extra benodigd: $21,6 + 91,2 = 112,8 \text{ P}$

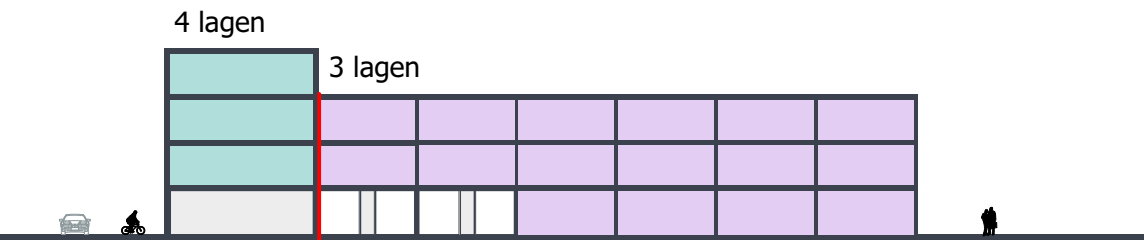
Parkeren gerealiseerd: 113P



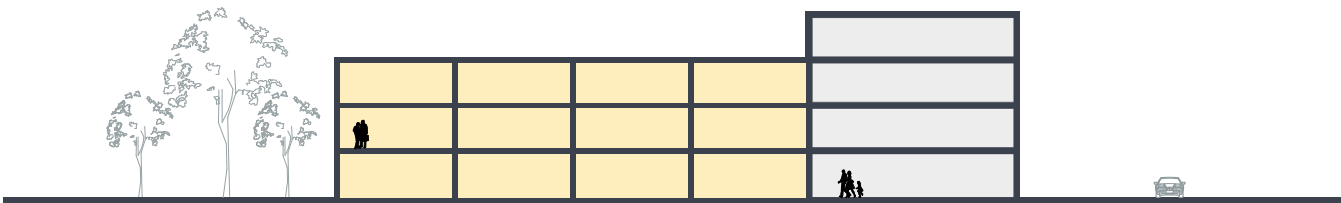
DOORSNEDE I Hollandsestraat



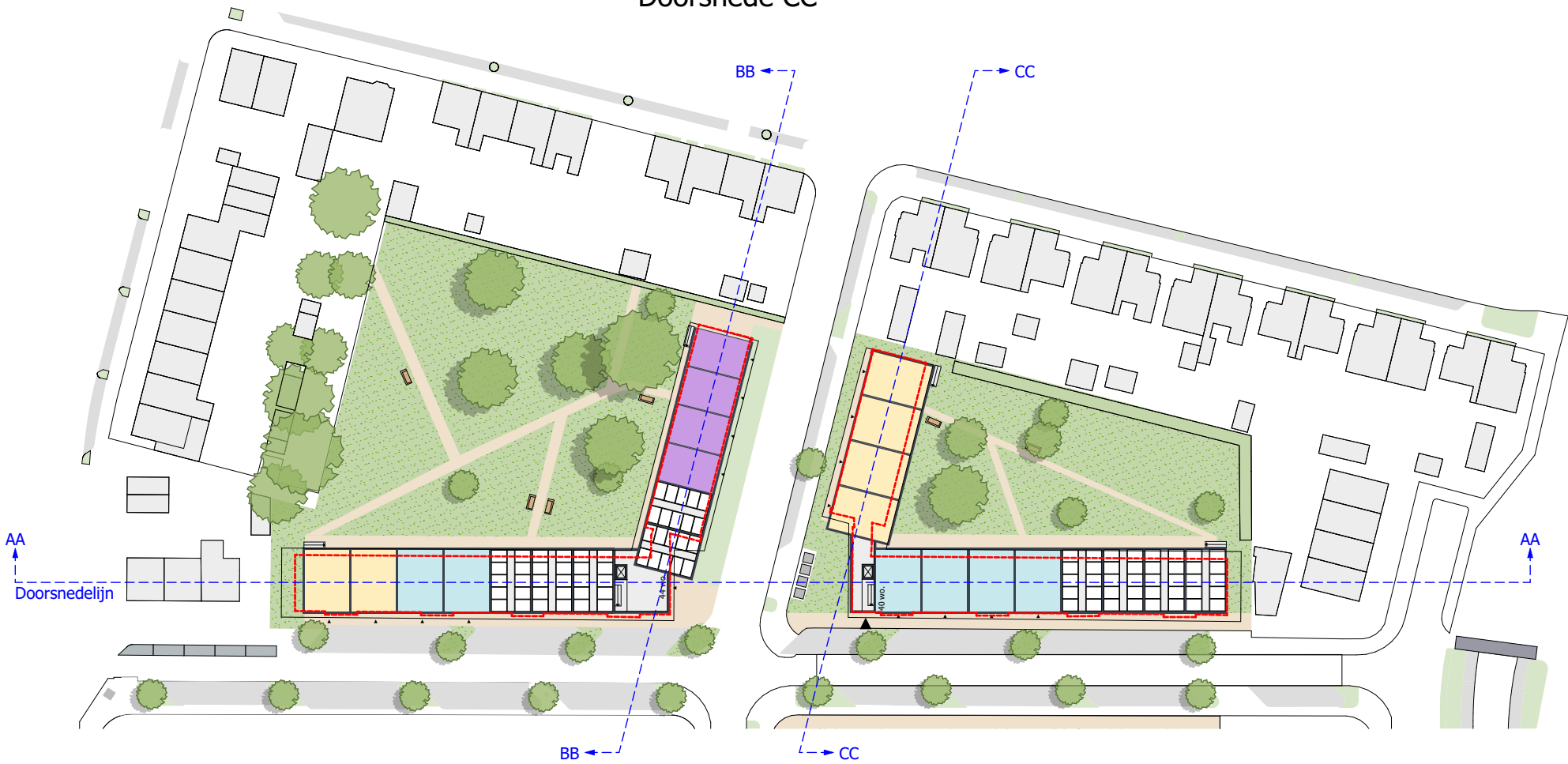
Doorsnede AA



Doorsnede BB



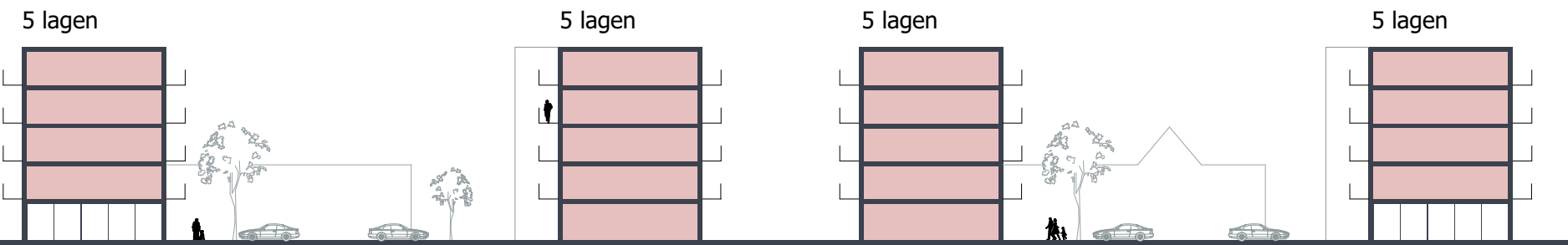
Doorsnede CC



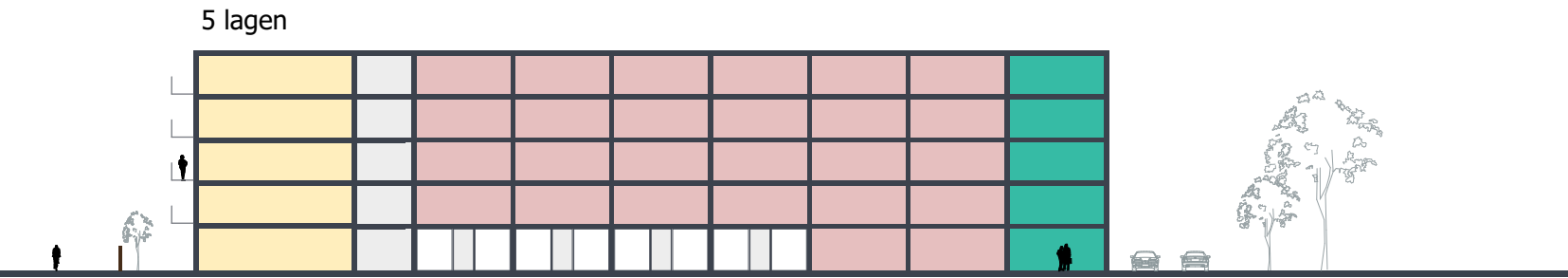
Plattegrond begane grond Hollandsestraat



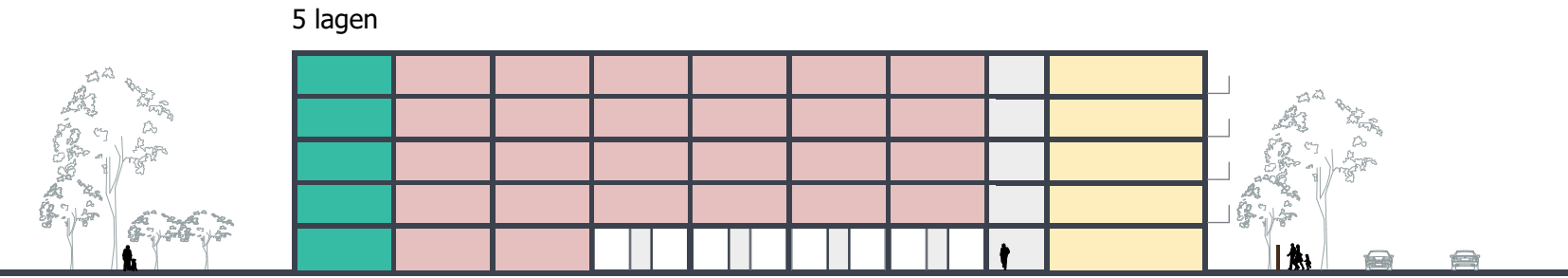
DOORSNEDE I Henegouwsestraat



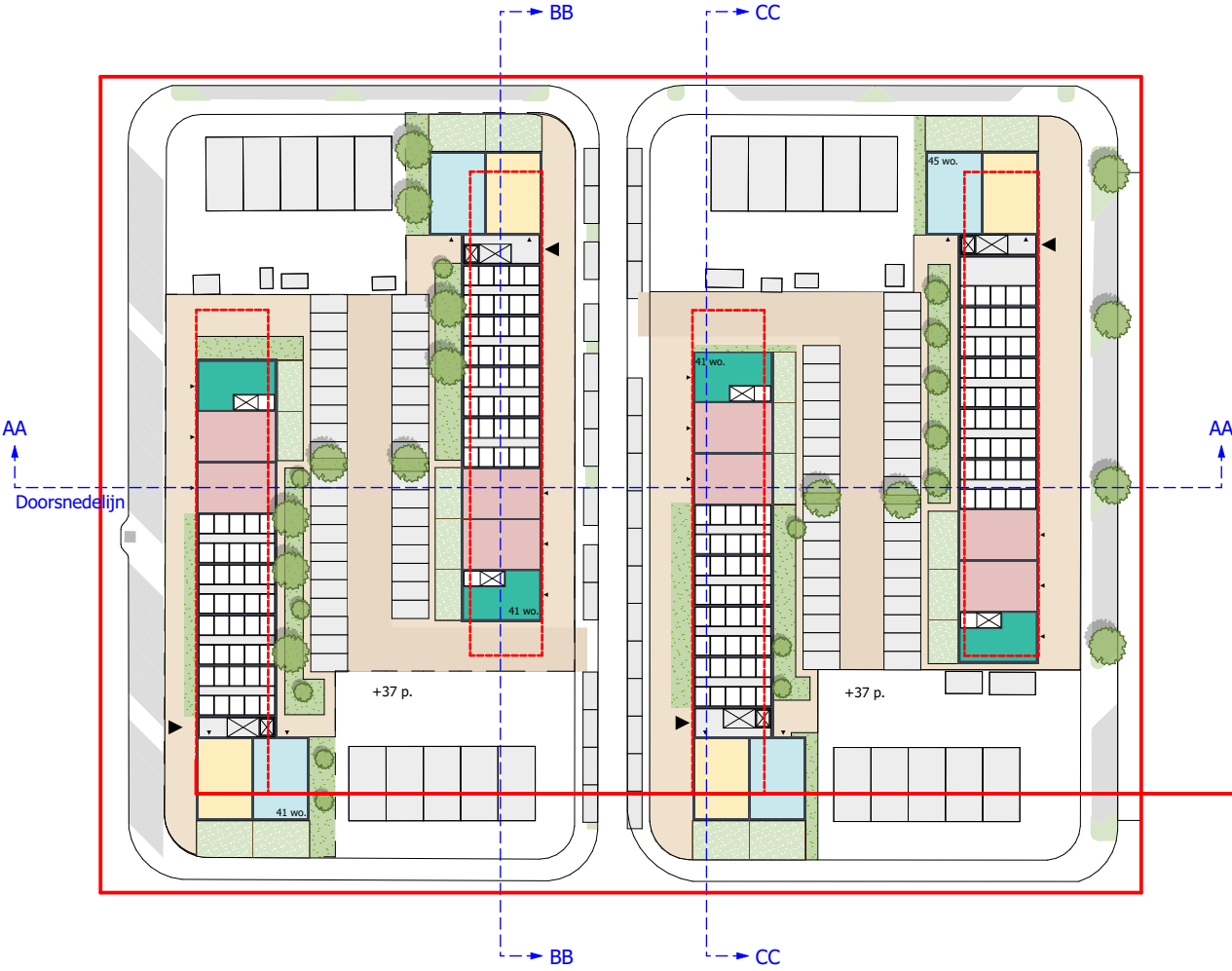
Doorsnede AA



Doorsnede BB



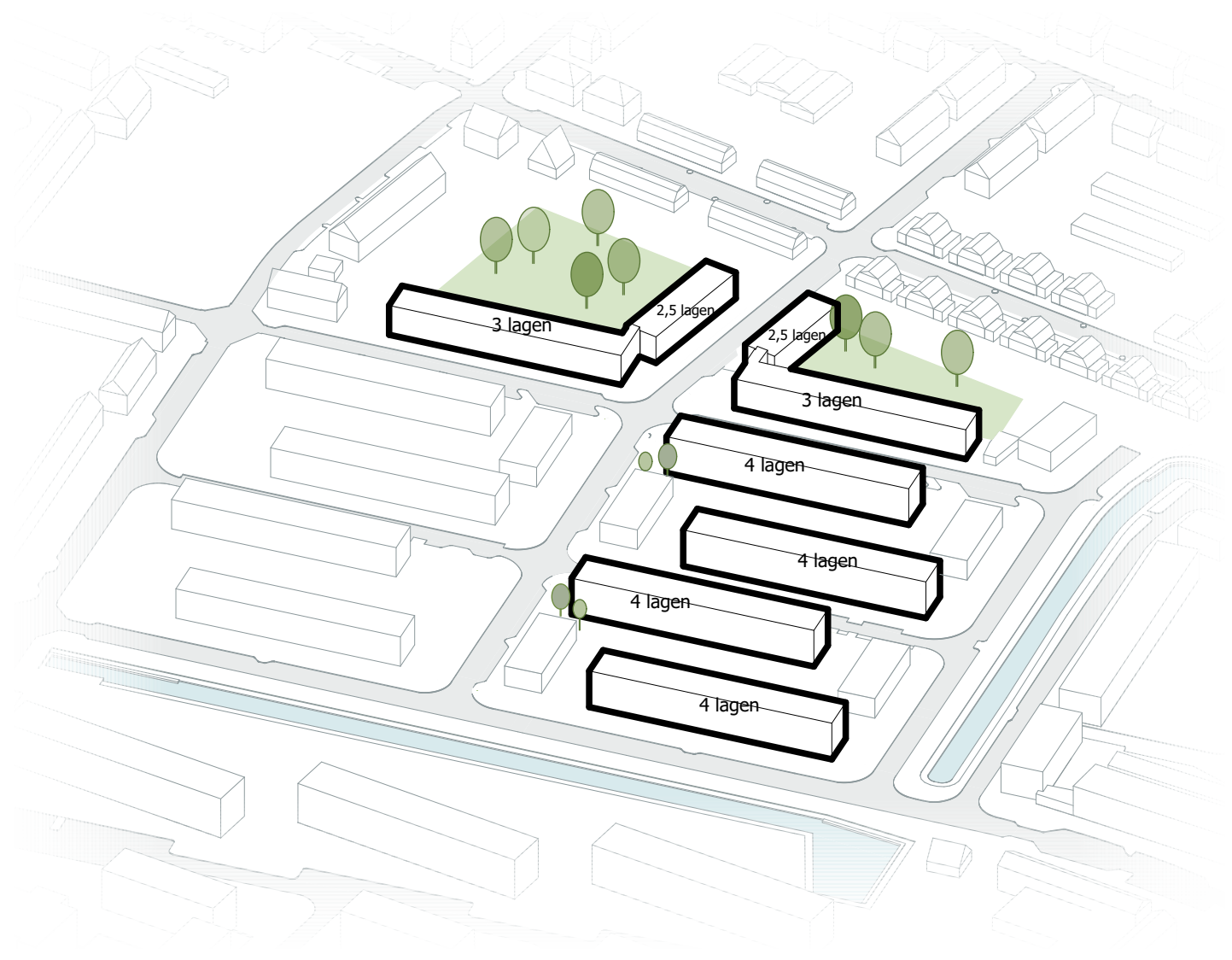
Doorsnede CC



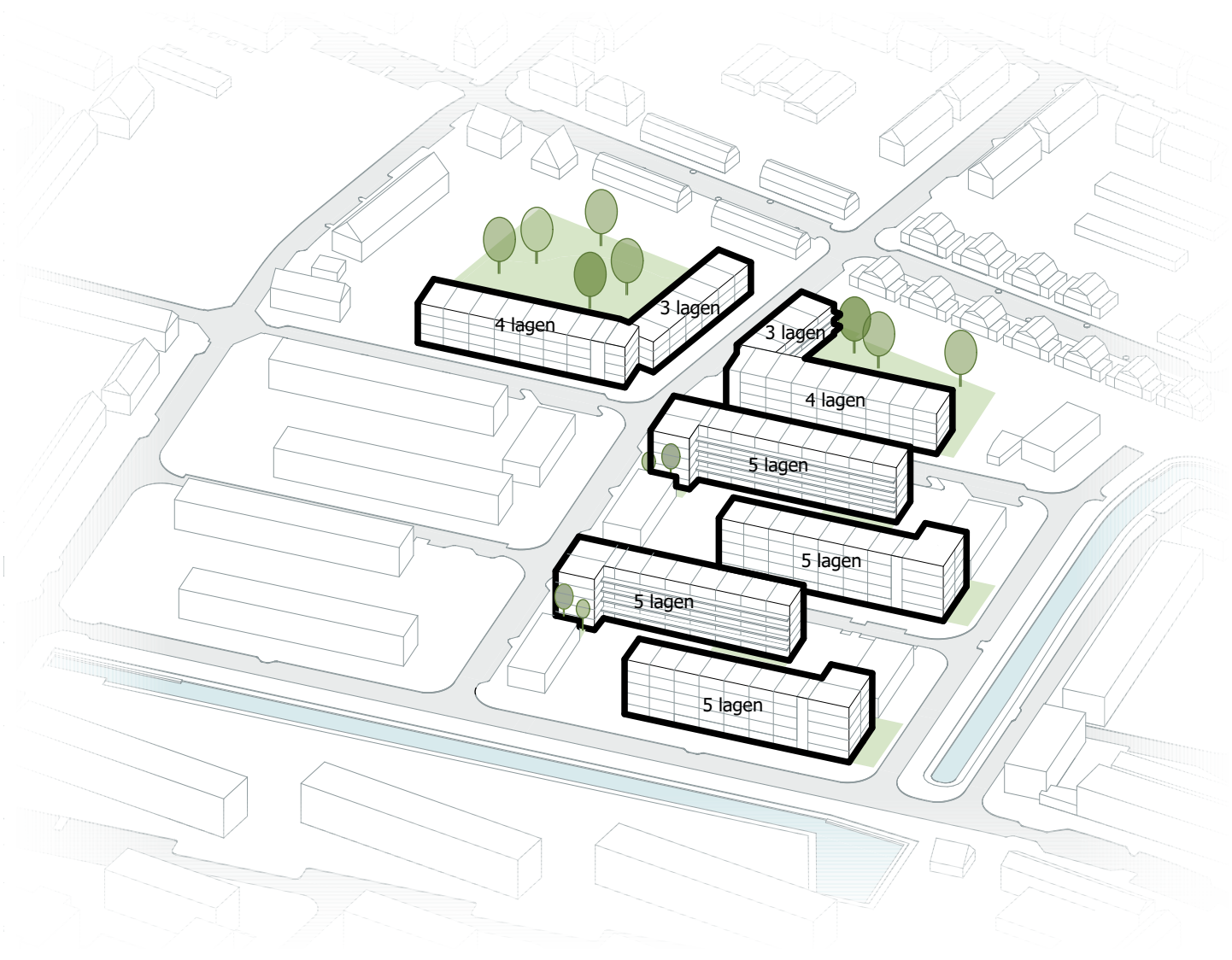
Plattegrond begane grond Henegouwsestraat



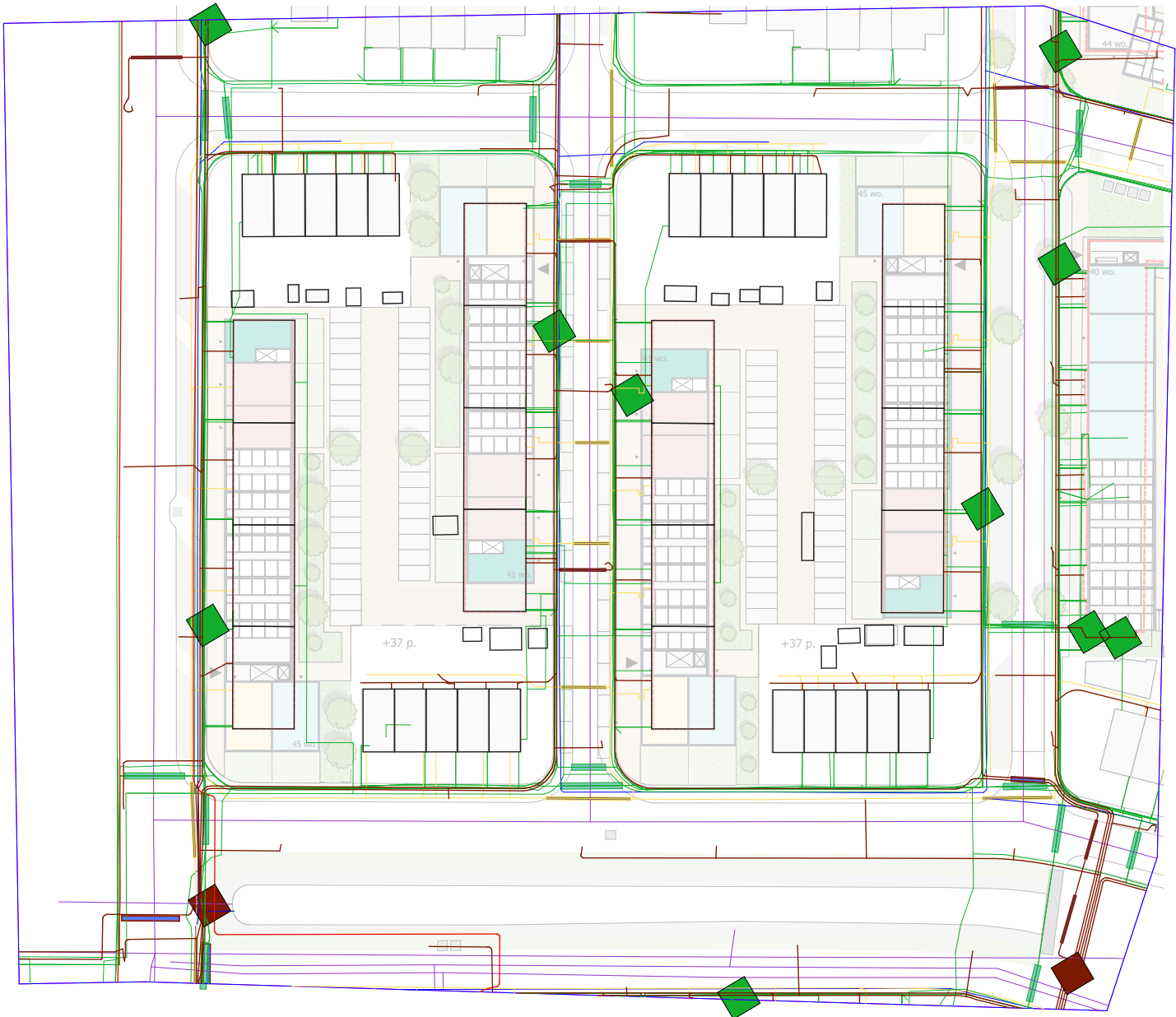
Bestaande situatie



Nieuwe situatie



NUTS leidingen



LEGENDA

Netbeheerder(s)		
KL1010	Eurofiber Nederland B.V.	☒
KL1011	Ziggo B.V.	☒
KL1049	Reggefiber Operator B.V.	☒
KL1051	KPN B.V.	☒
KL1081	Stedin Groep Services B.V.	☒
KL1950	Open Dutch Fiber B.V.	☒
GM0597	Gemeente Ridderkerk Sted Beheer	☒
KL1184	Oasen N.V.	☐
Thema's		
☒ DAT	Eurofiber Nederland B.V.	☒
☒ DAT	Ziggo B.V.	☒
☒ DAT	Reggefiber Operator B.V.	☒
☒ DAT	KPN B.V.	☒
☒ DAT	Stedin Groep Services B.V.	☒
☒ DAT	Open Dutch Fiber B.V.	☒
☒ GLD	Stedin Groep Services B.V.	☒
☒ LS	Stedin Groep Services B.V.	☒
☒ MS	Stedin Groep Services B.V.	☒
☒ RVV	Gemeente Ridderkerk Sted Beheer	☒
☐ WAT	Oasen N.V.	☐



BEZONNINGSSTUDIE | 22 december



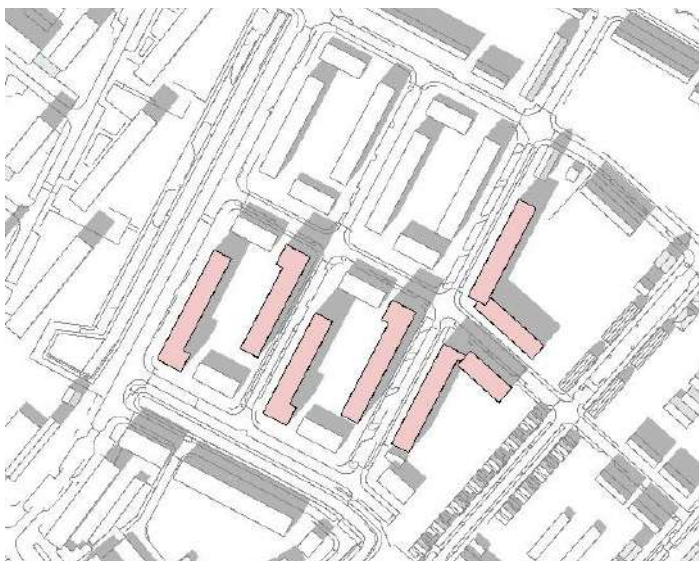
Tijd: 9:00 uur



Tijd: 11:00 uur



Tijd: 13:00 uur



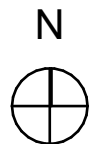
Tijd: 15:00 uur



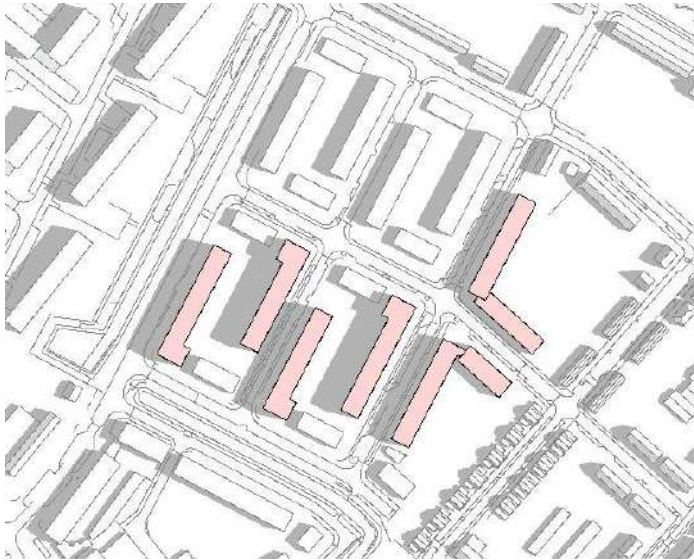
Tijd: 17:00 uur



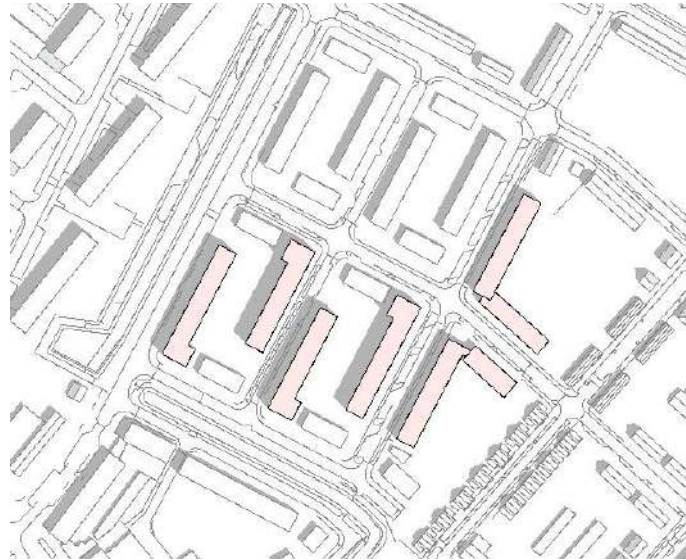
Tijd: 19:00 uur



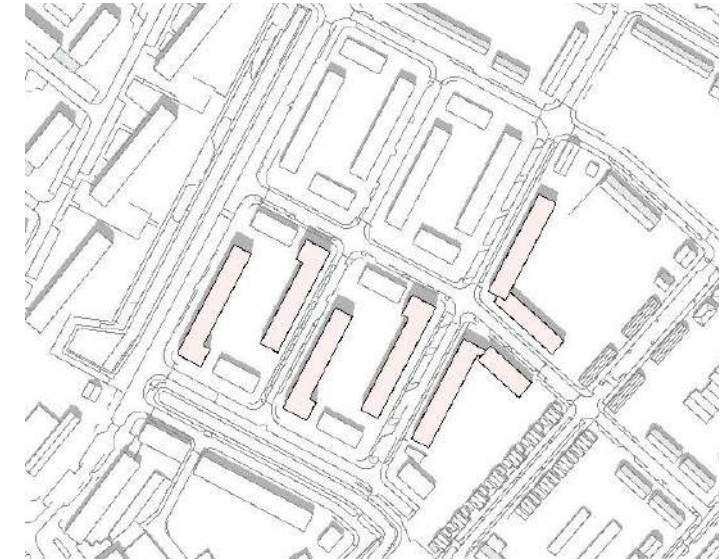
BEZONNINGSSTUDIE | 21 maart



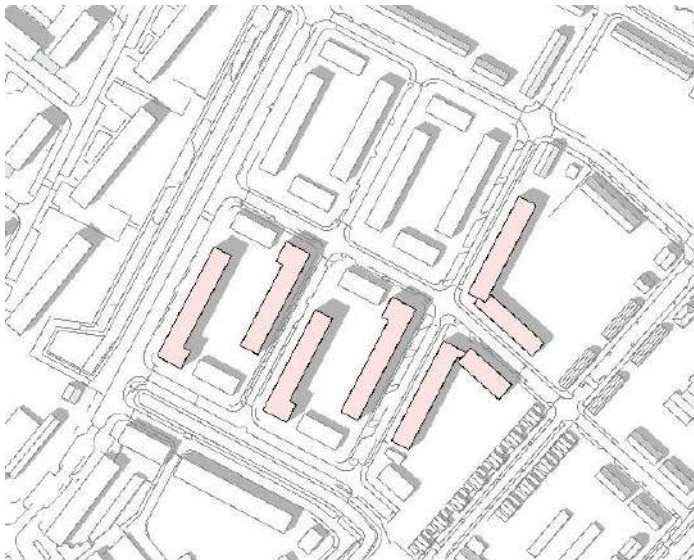
Tijd: 9:00 uur



Tijd: 11:00 uur



Tijd: 13:00 uur



Tijd: 15:00 uur

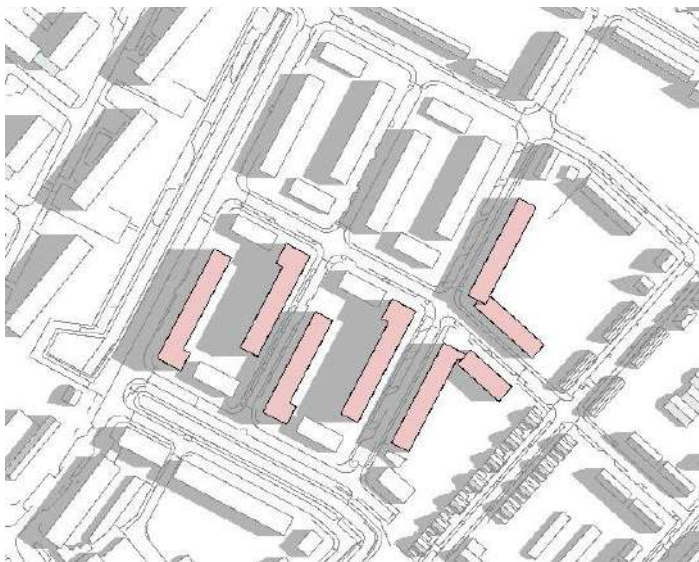


Tijd: 17:00 uur

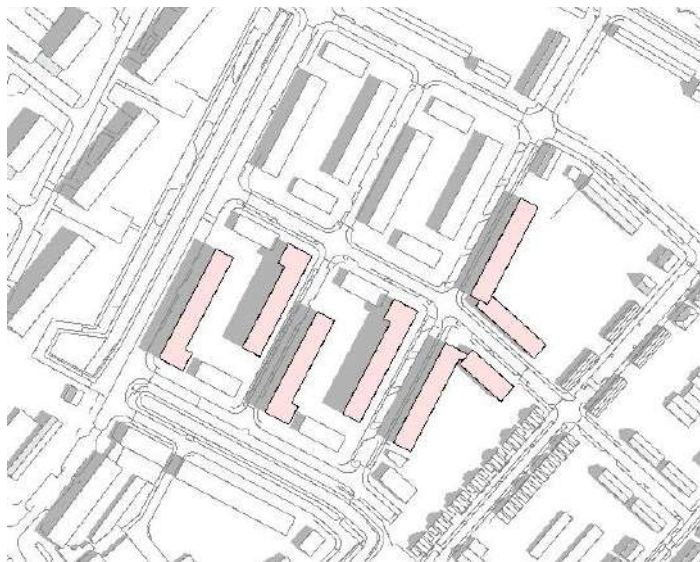


Tijd: 19:00 uur

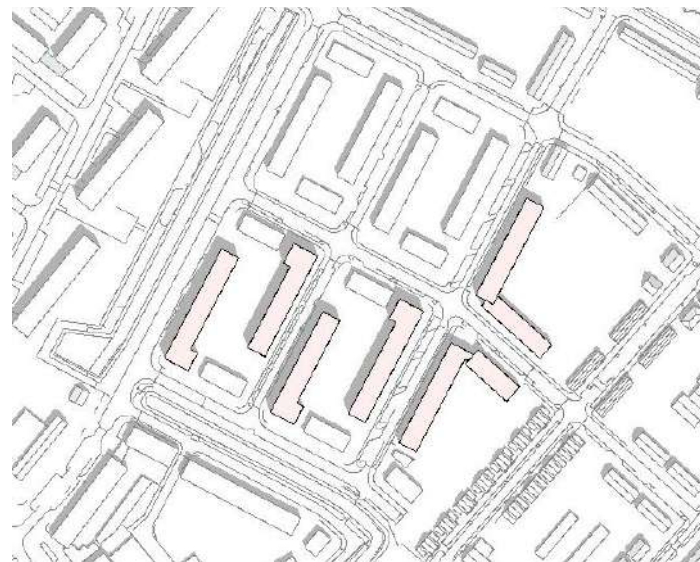
BEZONNINGSSTUDIE | 21 juni



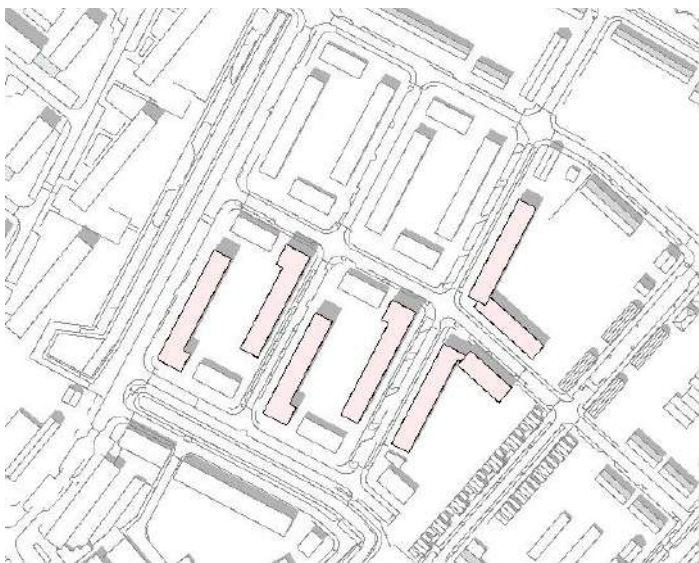
Tijd: 9:00 uur



Tijd: 11:00 uur



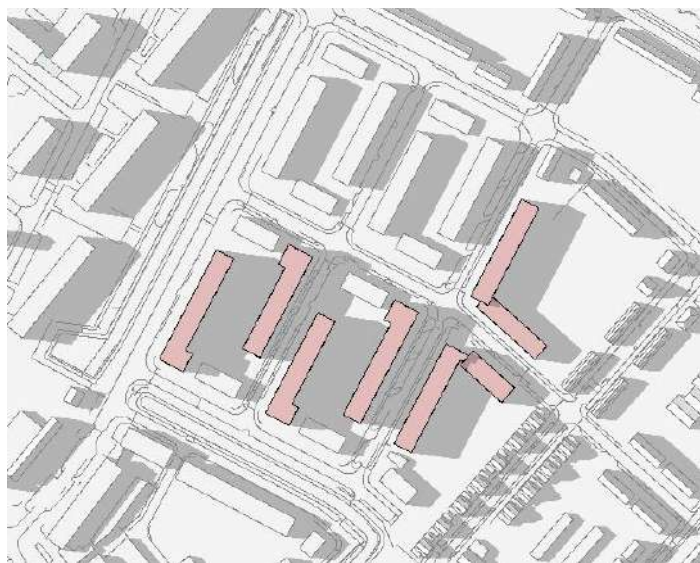
Tijd: 13:00 uur



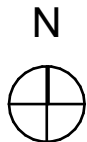
Tijd: 15:00 uur



Tijd: 17:00 uur



Tijd: 19:00 uur



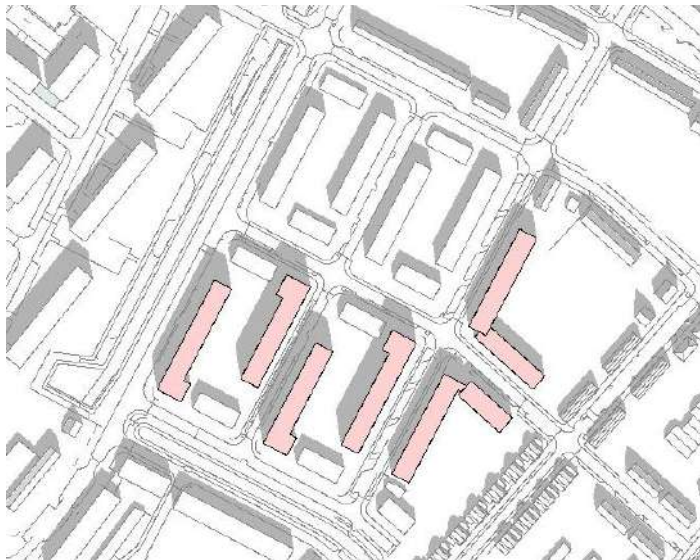
BEZONNINGSSTUDIE | 23 september



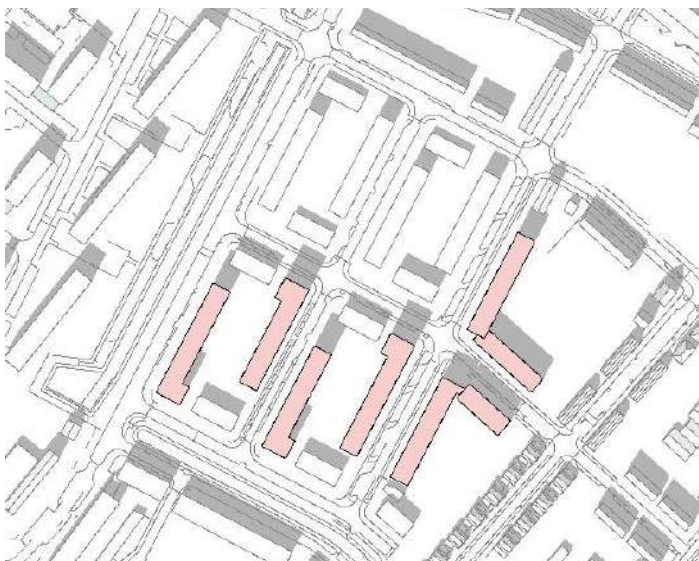
Tijd: 9:00 uur



Tijd: 11:00 uur



Tijd: 13:00 uur



Tijd: 15:00 uur



Tijd: 17:00 uur



Tijd: 19:00 uur

Gegevens Slikkerveer - Ridderkerk

COLOFON

Projectgegevens

Slikkerveer - Ridderkerk

Opdrachtgever

Wooncompas
Koningsplein 50
2980 AB, Ridderkerk

