

**Bijlage A: Beoordeling zienswijzen  
beeldkwaliteitplan woningbouwontwikkeling  
Lagendijk 104-106**



**Afdeling Stedelijke Ontwikkeling**

Datum: 4 juni 2007

Het beeldkwaliteitplan woningontwikkeling Lagendijk 104-106 heeft conform afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 1 december 2006 tot en met 11 januari 2007 ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn achttien zienswijzen ingediend tegen het beeldkwaliteitplan.

Er zijn zienswijzen ingediend door de volgende personen:

1. R.J. Stomph, Seringenstraat 5, 2982 BT RIDDERKERK;
2. A. van Rijs, Seringenstraat 9, 2982 BT RIDDERKERK;
3. P. Konings, Seringenstraat 11, 2982 BT RIDDERKERK;
4. M. van Noordenne, Seringenstraat 17, 2982 BT RIDDERKERK;
5. Familie Ilmer, Seringenstraat 19, 2982 BT RIDDERKERK;
6. H. Opschoor, Seringenstraat 21, 2982 BT RIDDERKERK;
7. R.A. Oostdijk, Seringenstraat 23, 2982 BT RIDDERKERK;
8. A.H. Schreuder, Seringenstraat 25, 2982 BT RIDDERKERK;
9. Mevrouw E. Broeders-Teeuwissen, Seringenstraat 27, 2982 BT RIDDERKERK;
10. J. van Rotterdam, Seringenstraat 31, 2982 BT RIDDERKERK;
11. H.J. Vester, Ferdinand Bolstraat 6, 2981 CC RIDDERKERK;
12. W.A. Lakerveld / T.A. Crezée, Ferdinand Bolstraat 8, 2981 CC RIDDERKERK;
13. H.B. Martinu, Ferdinand Bolstraat 10, 2981 CC RIDDERKERK;
14. Pastorie Bethelkerk, Ferdinand Bolstraat 12, 2981 CC RIDDERKERK;
15. T.I. Schimmer, Ferdinand Bolstraat 26, 2981 CC RIDDERKERK;
16. J.W. van der Stel, Ferdinand Bolstraat 30, 2981 CC RIDDERKERK;
17. R. de Ruijter, Lagendijk 191, 2981 EL RIDDERKERK;
18. E.M. Mans, Lagendijk 191a, 2981 EL RIDDERKERK;

Inleiding

Het beeldkwaliteitplan woningbouwontwikkeling Lagendijk 104-106 heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van de locatie als totaliteit maar ook de ruimtelijke kwaliteit van de individuele woning op de kavel te waarborgen.

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 kan in meerdere – door wegen van elkaar gescheiden – clusters worden verdeeld:

- Lagendijk: drie 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 het beeldkwaliteitplan 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.

De ingekomen zienswijzen zijn gelijklopend en zijn hierna kort samengevat en van een reactie voorzien.

- a. Gesteld wordt dat door bebouwing van het terrein groen verdwijnt.

#### Reactie

Het terrein aan de Lagendijk 104-106 ( de voormalige tuinderij Van Pelt) is nu een grasveld. In het bestemmingsplan Ridderkerk-West is een bouwmogelijkheid opgenomen voor 27 woningen. Dat staat in het kader van het beeldkwaliteitplan niet ter discussie. Het beeldkwaliteitplan voorziet in randvoorwaarden om de kwaliteit van de bebouwing te waarborgen.

De zienswijze is derhalve niet relevant in het kader van een vast te stellen beeldkwaliteitplan.

- b. Gesteld wordt dat het groen verdwijnt door bebouwing van het terrein. Het groen zoals dat in het plan is aangegeven zal versmallen en doodlopen in plaats van het doortrekken van het groengebied naar de begraafplaats toe.

#### Reactie

Bij de inrichting van het terrein aan de Lagendijk 104-106 worden de bestaande waterlopen verbreed en worden de oevers van het terrein zodanig breed uitgevoerd dat er sprake is van natuurlijke oevers met meer mogelijkheden voor groeninrichting en extra capaciteit voor waterberging. Door de inrichting langs de randen van het terrein, richting de omliggende bestaande woningen, wordt de Blaakwetering verbreed van 5 naar circa 10 meter met een oever van 8 meter. Aan de zijde van de Ferdinand Bolstraat wordt de waterloop met een breedte van 7 meter voorzien van 'inhammen' tot 15 meter breed en een oever variërend van 8 tot 15 meter. Het groen wordt langs de randen van het gebied verbreed ook richting de begraafplaats. Naast ruimte voor bebouwing is er derhalve ook veel ruimte voor openbaar gebied in de vorm van waterpartijen en groengebieden. De totale inrichting van het terrein is gericht op een verantwoorde overgang tussen het nieuwe woongebied naar de bestaande omgeving. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. Gesteld wordt dat de goothoogte nu maximaal 9 à 10 meter is en dat tijdens inspraakrondes is toegezegd dat de goothoogte maximaal 4 meter zou bedragen.

#### Reactie

De bouwhoogte(n) van de verschillende kavels verschilt per typologie van de clusters waarbinnen de woningen worden gerealiseerd. Bij de indeling van de woningtypes wordt een onderscheid gemaakt tussen goothoogte (hoogte snijpunt muur en dakvlak) en bouwhoogte (nok van het dak, hoogste punt woning).

Bij de woningen in de clusters van de 'Lagendijk' (3 kavels), 'traditionele stijl' (10 kavels) en 'villa stijl' (7 kavels) past een schuin dak in de beeldkwaliteit van het gewenst type woning. De goothoogte bedraagt respectievelijk 4-6 meter, 4,5 meter en 6 meter met een bouwhoogte van maximaal 10 tot 11 meter.

De woningen (7 kavels) in het cluster tegenover de Seringenstraat sluiten qua beeld aan op de uit 3 bouwlagen met plat dak bestaande drive-in woningen. In dit cluster 'modern stedelijk' wordt de kubistische bouwwijze mogelijk gemaakt met een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Op deze wijze worden er platte daken met eventueel gedeeltelijk (flauwe) schuine daken in dit cluster voorgeschreven, die aansluiten op de architectuur van de woningen aan de Seringenstraat.

Tijdens de eerste informatieavond (27 augustus 2003) is als algemeen punt door de omwonenden naar voren gebracht 'woningen met 1 bouwlaag en daarop een kapconstructie, goothoogte van

ongeveer 4 meter'. Deze wens is uiteraard gehoord. De exacte goot- en bouwhoogte is voor het eerst beschreven in het voorontwerpbestemmingsplan (oktober 2005). Een toezegging in het voortraject over een maximale goothoogte nog voordat de (concept) inrichting van het woongebied was gemaakt is niet gedaan. Het aansluiten van de nieuwe woningen qua architectuur en bouwhoogte op de aangrenzende bestaande woningen weegt in dit geval zwaarder dan een verplichte goothoogte van 4 meter. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d. Gesteld wordt dat het type woningbouw 'modern stedelijk' storend zal zijn tegenover het beeld van de bestaande woningen aan de Seringenstraat. Door de vele verschillende stijlen zal er geen sprake zijn van één wijk. De kubistische woningbouw op deze locatie is storend in het beeld. Daarnaast verstoort de kubistische woningbouw het landelijk beeld.

#### Reactie

De minimale afstand, vanaf de Seringenstraat 31 tot de voorgevel van de dichtstbijzijnde woning van het cluster modern stedelijk bedraagt 44 meter. De ruimte tussen beide woningen wordt gerekend vanaf de Seringenstraat ingevuld met de achtertuin(en) van de woningen aan de Seringenstraat, een groenstrook met voetpad langs de Blaakwetering, de waterloop (blaakwetering zelf) met een breedte van circa 10 meter, een talud met groenstrook van circa 8 meter, voetpad/rijbaan en voortuinen van de nieuwe woningen.

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Lagendijk 104-106 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 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 ontwikkeling van het terrein Lagendijk 104-106 is uniek. In plaats van projectmatige bouw is bewust gekozen voor een ontwikkeling op basis van particulier opdrachtgeverschap.

Het principe hierbij is dat de eigenaar van een kavel zelf een woning laat bouwen op basis van eigen woonwensen. Deze woonwensen kunnen sterk verschillen.

Om aan de woonwensen tegemoet te komen is het terrein zo ingericht dat er een keuzevrijheid is in zowel het gewenste type woning ('klassiek'- 'traditioneel'- 'modern') als de ligging van de kavel binnen een cluster van het gewenste type woning.

Om ervoor te zorgen dat er géén wildgroei van diverse bouwstijlen naast elkaar ontstaat en het terrein architectonisch 'verrommeld' zijn de bouwstijlen geclusterd. Bij het ontstaan van de clusters is gereageerd op de bouwstijl van de aangrenzende bestaande (woon)bebouwing.

De kubistische woningbouw sluit aan op de kubistische woningbouw van de woningen aan de Seringenstraat zelf. De 'drive-in' woningen bestaan uit drie bouwlagen met plat dak en zijn uitgangspunt geweest voor de kenmerken van het cluster 'modern stedelijk'.

Door de bouwstijl van de drive-in woningen toe te passen op het cluster tegenover de Seringenstraat is er sprake van een goede overgang tussen de twee woongebieden.

De aansluiting in architectuur van de nieuwe woningen weegt zwaarder dan het toepassen van een geheel andere bouwstijl. Het toepassen van clusters met verschillende bouwstijlen sluit daarnaast aan op de gewenste keuzevrijheid van de woningmarkt en de keuzevrijheid die in het kader van particulier opdrachtgeverschap wordt geboden bij het aanbieden van de kavels.

De zienswijze leidt gelet op bovenstaande uiteenzetting niet tot aanpassing van het plan.

Resumerend geven de ontvangen zienswijzen geen aanleiding om het beeldkwaliteitplan aan te passen.