



PRINCIPEVERZOEK

Project Hollandsestraat
Slikkerveer Ridderkerk



Inhoud

Inleiding	4
Kader	4
Huidige situaties	5
Participatie met omwonenden en huidige huurders	5
Eerste bijeenkomst	6
Tweede bijeenkomst	7
Aanpassing n.a.v. participatieronde 2.....	8
Toelichting planaanpassingen.....	8
Stedenbouwkundige onderbouwing	9
Conclusie	9
Bijlages	10

Inleiding

Woningcorporatie Wooncompas is voornemens haar wooncomplexen (complexnummers 43 en 46) aan de Hollandsestraat, Henegouwsestraat en omgeving te vervangen door nieuwbouw. In totaal gaat het om 162 bestaande woningen.

- Complex 46 omvat 66 verouderde appartementen, verdeeld over twee haakvormige woongebouwen, gelegen aan de Hollandsestraat 13 t/m 107 (oneven) en de Prinses Beatrixstraat 17 t/m 32 in Ridderkerk.
- Complex 43 bestaat uit 96 portiek-etagewoningen, verdeeld over vier rijen woonblokken aan de Hollandsestraat 80 t/m 119 (even), de Henegouwsestraat 39 t/m 102 en de Reijerweg 41 t/m 87 (oneven).

1: Hollandsestraat, naar noorden gericht



2: Henegouwstraat, naar noorden gericht



De huidige woningen verkeren in een zodanig slechte staat dat sloop-nieuwbouw het enige realistische scenario is. Het programma voor de nieuwbouw bestaat uit circa 256 gelijkvloerse huurappartementen in de sociale en middenhuurcategorie, geschikt voor diverse doelgroepen, waaronder ouderen en één-, twee- en driepersoonshuishoudens. Met dit plan worden circa 94 woningen meer teruggebouwd dan er worden gesloopt, zodat we kunnen inspelen op de toenemende vraag naar duurzame en toegankelijke woningen. Daarmee bevorderen we de gewenste doorstroming binnen Ridderkerk.

Om de haalbaarheid van de gewenste nieuwbouw te onderzoeken, is dit principeverzoek opgesteld. Wooncompas verzoekt de gemeente op basis van dit document aan te geven of zij bereid is medewerking te verlenen aan de verdere planontwikkeling.

Kader

In de prestatieafspraken 2024–2027 tussen de gemeente Ridderkerk en Wooncompas is het project Hollandsestraat opgenomen. De daarin genoemde woningaantallen sluiten aan bij het in dit principeverzoek gepresenteerde plan.

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen de geldende voorschriften van het vigerende omgevingsplan. De belangrijkste afwijkingen betreffen:

- De maximale bouwhoogte.
- De overschrijding van de bebouwingsgrens.

Daarnaast wordt een (marginaal) deel van de nieuwe bebouwing voorzien op gemeentegrond. Om dit mogelijk te maken, zal een grondruil moeten worden gerealiseerd tussen Wooncompas en de gemeente Ridderkerk.

Huidige situaties

Complex 43 bestaat stedenbouwkundig uit lintbebouwing met rijen woonblokken. Het gebied bevat relatief veel groen, al is de kwaliteit hiervan wisselend. Tussen de woonblokken bevindt zich veel privégroen. Complex 46 bestaat uit twee haakvormige woongebouwen. De huidige situatie is als volgt:



Voor beide complexen geldt dat de bouwkundige staat slecht is. De woningen bevatten veel asbesttoepassingen en zijn deels nog uitgerust met open verbrandingstoestellen. Daarnaast beschikken de woningen over een slechte en matige plattegrond, met weinig tot geen toekomstwaarde. Ook op het gebied van energieprestaties scoren de woningen slecht: ze hebben een energielabel tussen E en G, met een gemiddelde van labelklasse F.

Participatie met omwonenden en huidige huurders

Er hebben twee participatiebijeenkomsten plaatsgevonden met omwonenden en zittende huurders. De eerste bijeenkomst vond plaats in september 2021 en betrof de haakvormige blokken (complex 46) aan de Hollandsestraat. De tweede bijeenkomst vond plaats in september 2023 en ging over de rijen woonblokken (complex 43) aan de Henegouwsestraat en omgeving.

Beide bijeenkomsten zijn goed bezocht. Bij de eerste inloopbijeenkomst zijn nog geen plannen getoond, maar is gevraagd wat de buurt als kans(en) ziet en wat als bedreiging(en) op deze plek. Vooraf is meegedeeld dat Wooncompas gelijkvloerse woningen wil terugbouwen (appartementen), én dat Wooncompas - vanwege de wooncrisis - meer woningen wil terugbouwen dan er nu zijn. Bij de tweede bijeenkomst is een (grof) verkavelingsplan gepresenteerd.

Eerste bijeenkomst (september 2023)

Tijdens deze bijeenkomst is geen concreet plan gepresenteerd. In plaats daarvan is aan de hand van de huidige situatie input opgehaald bij omwonenden over de kansen en zorgen die zij zien rondom de herontwikkeling. Daarbij is meegenomen dat Wooncompas, vanwege de woningnood, de ambitie heeft om meer woningen terug te bouwen dan er worden gesloopt. Belangrijke thema's die tijdens de bijeenkomst naar voren kwamen, zijn:

- Bouwhoogte van de nieuwbouw.
- Parkeren en verkeer.
- Groen.
- En uiteraard wat verder ter sprake werd gebracht door omwonenden.

Over de nieuwbouw/ruimtelijk

- De nieuwbouw mag in principe iets hoger worden gebouwd, maar niet te veel; bijvoorbeeld geen twee of drie extra lagen. Daarbij is het belangrijk om rekening te houden met de bestaande woningen in de omgeving, door voldoende afstand te bewaren en de bebouwing niet te dicht op elkaar te plaatsen.
- De nieuwbouw moet aansluiten qua uitstraling op de huidige woningen in de wijk.
- Bewoners willen graag liften in de nieuwbouw.
- Graag diverse doelgroepen in de nieuwbouw.
- Kan er rekening gehouden worden met het voorkomen van inkijk vanuit de nieuwbouw op bestaande bouw?
- Betere oplossing voor afvalcontainers: huidige plek zorgt voor zwerfvuil, spreiding gewenst.
- De omliggende woningen zijn niet allemaal onderheid. Het is daarom van belang om bij de keuze voor het funderingssysteem van de nieuwbouw rekening te houden met de bestaande situatie in de omgeving.

Over het achterveld/binnenterreinen

- Extra parkeerplekken op achterveld maken.
- Een speelplek.
- Sociaal veilige plek, voorkomen van een hangplek.
- Een (besloten) binnentuin.

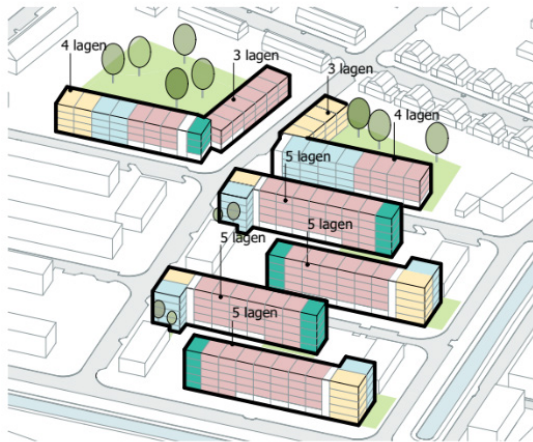
Over het groen

- Gebruik groen om privacy te waarborgen van de omliggende woningen.
- Houd rekening met goede regenwaterafvoer vanwege klimaatverandering.

Op basis van bovenstaande input is een ruimtelijk model opgesteld en is in oktober 2024 opnieuw een inloopbijeenkomst voor omwonenden georganiseerd.

Tweede bijeenkomst (oktober 2024)

Bij de tweede bijeenkomst is het volgende plan gepresenteerd waarbij één bouwlaag is toegevoegd aan het plan.



Figuur – Vogelvluicht en situatie



De reacties waren als volgt:

Algemeen

- Benieuwd naar planning sloop.
- Benieuwd naar bouw- en slooproute.
- Brandtrap in nieuwbouw afsluiten.
- Lichte baksteen toepassen.

Prinses Beatrixstraat

- Bouwhoogte naar 4 lagen aan de kopse kant i.p.v. de getoonde 5 lagen (4x reactie).
- Bouwhoogte naar 4 lagen, overall (2x reactie).
- Bouwhoogte naar 3 lagen (1x reactie).
- Woningrij minder i.v.m. zon/schaduw (1x reactie).
- Graag achterpad t.b.v. huisnummers Beatrixstraat 33-41 (4x reactie).
- Privacy waarborgen door geen ramen toe te passen op kopgevels nabij privétuinen.

Hollandsestraat

- Bouwhoogte naar 3 lagen i.p.v. de getoonde 4 lagen (1x reactie).
- Bouwhoogtes omdraaien; van 4 naar 3 en van 3 naar 4 (2x reactie).
- Bouwhoogte mag niet belemmerend werken voor de zon (2x reactie).
- Parkeren goed ingetekend (1x reactie).

Zorgen om

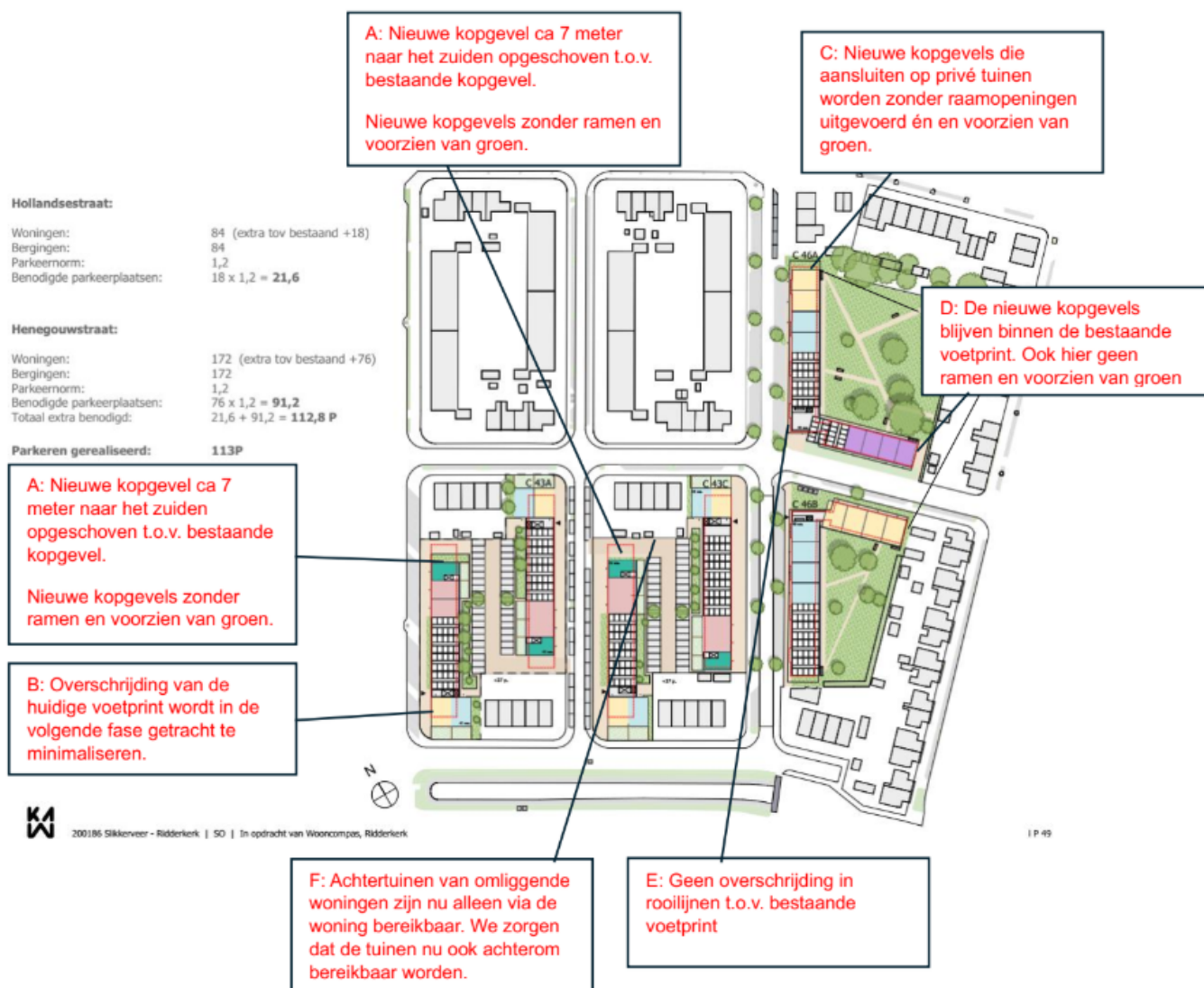
- Parkeren.
- Verkeersbewegingen.
- Snelheid -> dus gaat erger worden bij meer verkeer.
- Extra woningen is dus meer verkeer en parkeren.

Minder zorgen om

- Samenhang in de wijk.
- Bewoners kijken uit naar vernieuwing in de wijk.

Aanpassingen n.a.v. participatieronde 2

Op basis van de participatiebijeenkomsten en persoonlijke gesprekken met direct omwonenden is het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. In de volgende paragraaf wordt dit plan toegelicht. De rode lijnen in het model geven de voetafdruk van de bestaande bebouwing weer.



Toelichting op planaanpassingen

A: Vanwege de toevoeging van één extra bouwlaag ten opzichte van de bestaande situatie is ervoor gekozen om de kopgevels aan de noordzijde, die grenzen aan de achtertuinen van de aangrenzende grondgebonden woningen, circa 7 meter naar het zuiden te verschuiven. Hiermee ontstaat meer ruimte en wordt het negatieve effect op de bezonning vanuit het zuiden beperkt.

B: Vanuit stedenbouwkundige kwaliteit worden de nieuwe kopgevels aan de straatzijde omgezet naar de hoek, zodat een herkenbare straatwand ontstaat. Dit sluit ook aan bij de wens van de gemeente. Voor deze ingreep wordt de huidige voetprint (rood gekaderd) overschreden. Deze overschrijding markeert een maximale grens. In een volgende fase zal deze hoek verder worden uitgewerkt, in overleg met een nog te selecteren conceptuele bouwer, afhankelijk van de kenmerken van hun gestandaardiseerde woonproducten.

C: Vanwege de privacy van direct omwonenden worden de kopgevels die grenzen aan privé-tuinen niet voorzien van raamopeningen, in tegenstelling tot de huidige bebouwing waarin dat wel het geval is. Daarnaast worden deze nieuwe kopgevels groen uitgevoerd, zodat omwonenden uitkijken op beplanting in plaats van een steenachtige gevel.

D: De nieuwe kopgevels blijven, met uitzondering van de locatie waar de straatwand overhoeks wordt doorgezet, binnen de contouren van de huidige voetprint. Bij twee woonblokken – aan de Rijerweg en de Henegouwsestraat – worden de kopgevels circa 7 meter naar het zuiden verplaatst, zodat de toevoeging van een extra bouwlaag ten opzichte van de bestaande situatie wordt gecompenseerd.

E: Er wordt geen overschrijding van de bestaande rooilijnen voorgesteld.

F: De achtertuinen van de woningen aan de Beatrixstraat 33 t/m 41 worden in de nieuwe situatie bereikbaar via een achterpad en de aangrenzende parkeerkoffer. Momenteel zijn deze tuinen uitsluitend via de woning toegankelijk.

Stedenbouwkundige onderbouwing

Door beide complexen samen te voegen tot één project, ontstaat er ruimte om parkeren en groen op een zorgvuldige manier in te passen, waarbij het plan grotendeels op eigen terrein van Wooncompas wordt gerealiseerd. Bijlage 3 laat het volledig stedenbouwkundig beeld zien waarbij de plaanpassingen n.a.v. participatie (paragraaf 4.3) zijn verwerkt.

De huidige haakvormige bebouwing aan de Hollandsestraat (C46) is nu drie lagen hoog en langs de Beatrixstraat tweeënhalve lagen. Het voorgestelde plan volgt globaal hetzelfde bebouwingsvlak, maar gaat aan de Hollandsestraat naar vier lagen (één laag extra) en langs de Beatrixstraat naar 3 lagen (halve laag extra).

Stedenbouwkundig wordt een realistisch profiel voor de Hollandsestraat behouden. Daarnaast staat de nieuwe bebouwing op voldoende afstand van de kleinschalige woningen aan de Willemstraat, waardoor er geen conflicten ontstaan op het gebied van bezonning en uitzicht. Aan de Beatrixstraat wordt slechts een halve bouwlaag toegevoegd, waardoor de overgang naar de kleinschalige bebouwing aan de Willemstraat goed behouden blijft. Door de woonblokken aan de Hollandsestraat aan de noord- en zuidzijde iets korter te houden, ontstaat op die plekken zelfs een rustigere en betere aansluiting op de aangrenzende laagbouw dan in de huidige situatie.

De huidige rijen woonblokken aan de Reijerweg, Henegouwsestraat en Hollandsestraat (C43) bestaan uit vier bouwlagen. Het voorgestelde plan volgt grotendeels hetzelfde bebouwingsvlak, maar stelt een verhoging naar vijf bouwlagen voor. Op één kopzijde is het blok omgezet, waardoor daar een duidelijke straatwand ontstaat.

Stedenbouwkundig hebben we een overzichtelijk plan met gelijke massa van de blokken. We komen op de meeste plekken niet dichterbij de bestaande omliggende bebouwing dan nu het geval is. Op de begane grond worden woningen toegevoegd (nu niet het geval) waardoor de leefbaarheid en sociale controle zal toenemen.

Ons plan voorziet in parkeren op de binnengebieden van Wooncompas en langs de bestaande straten. Daarbij wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,0 per bestaande woning (conform de salderingsregeling) en 1,2 parkeerplaatsen per toegevoegde woning, zoals door de gemeente is aangegeven. Het grasveld achter de haakvormige blokken (C46) blijft, in lijn met de wens van de gemeente, behouden. De binnengebieden achter de woonblokken van de C43 worden naast parkeervoorzieningen ook groen ingericht, met een combinatie van privétuinen en collectief groen.

Hierbij bouwen we circa 256 woningen, waarvan circa 80% sociale huurwoningen in verschillende huursegmenten (twee- en driekamerappartementen) en circa 20% middenhuurappartementen.

Conclusie

Al met al zijn wij van mening dat op deze locatie een volkshuisvestelijke doelstelling kan worden gerealiseerd, met woongebouwen die passen in de bestaande omgeving en waarbij naar vermogen rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.



BIJLAGE:

1. Brief omwonenden met uitkomst eerste participatiebijeenkomst
2. Participatieverslag
3. Stedenbouwkundig plan (d.d. 17-03-2025);
4. Brief omwonenden juli 2025



WOONCOMPAS