

Principeverzoek

Irisstraat, Ridderkerk



Ridderkerk, 4 september 2025
Kenmerk SRO: SR250130

1. Aanleiding

In dit principeverzoek vraagt Wooncompas de gemeente Ridderkerk om medewerking te verlenen aan een herontwikkeling aan de Irisstraat in Ridderkerk. Het voornemen is om 21 woningen te slopen, de Irisstraat te verleggen en om hier conform prestatieafspraken ca. 70 appartementen te realiseren. In het voorliggende verzoek wordt de beoogde ontwikkeling op deze locatie nader toegelicht. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Met dit principeverzoek wordt verkend of de gemeente Ridderkerk medewerking wil verlenen aan de realisatie en herinrichting van de planlocatie met bijhorende planologische procedures.

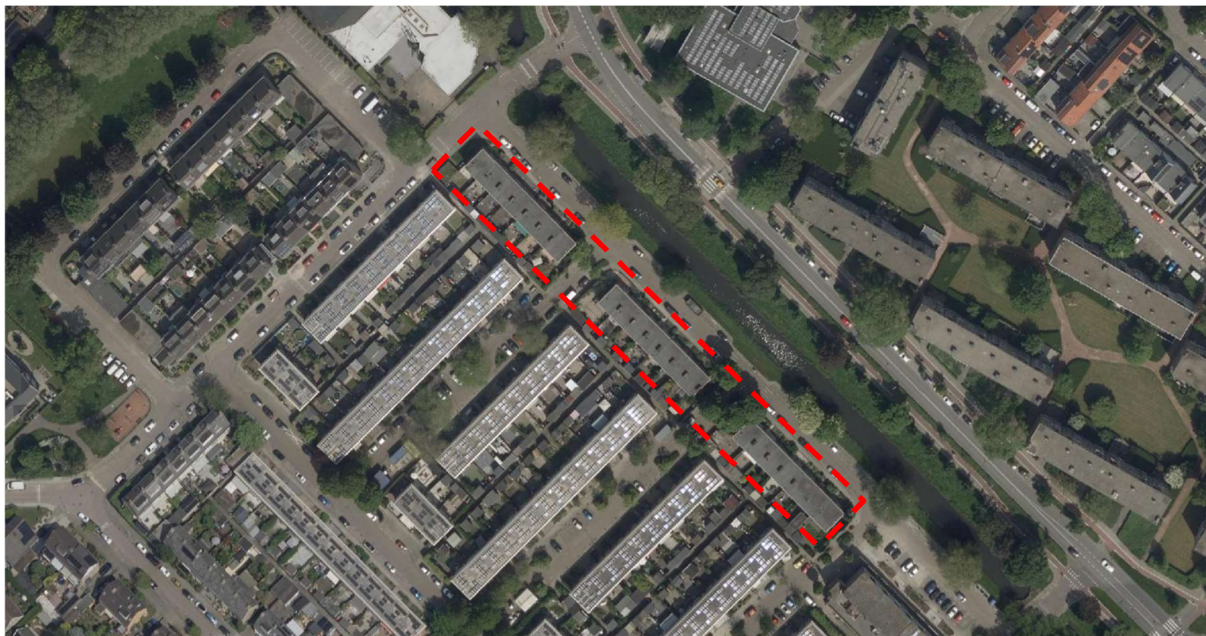
Leeswijzer

In dit principeverzoek wordt eerst in paragraaf 2 ingegaan op de ligging en de ruimtelijke context van de locatie. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht (paragraaf 3), waarna in paragraaf 4 ingegaan wordt op de informatieavond met omwonenden. In paragraaf 5 en 6 wordt kort ingegaan op resp. de beleidsmatige aspecten en de milieu-planologische haalbaarheid (onderzoek door BURO SRO). Deze notitie sluit af met een samenvattende conclusie (paragraaf 7). Het blijkt dat het een passende ontwikkeling is dat sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Ruimtelijke context

Het initiatief heeft betrekking op een zone aan de Irisstraat, in de Bloemenbuurt, ten zuidwesten van het centrum van Ridderkerk. Het betreft Irisstraat 17 t/m 37, waar nu 21 grondgebonden woningen aanwezig zijn. Het betreft bebouwing uit 1965 in twee bouwlagen en plat afgedekt.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de ligging en impressies van de bestaande situatie weergegeven.



Globale begrenzing plangebied (bron: PDOK)



Bestaande situatie (bron: Google streetview, augustus 2024)



Bestaande situatie, gezien vanaf Burgemeester de Zeeuwstraat (bron: Google streetview, mei 2021)

3. Beoogde ontwikkeling

Voor het initiatief aan de Irisstraat zijn in opdracht van Wooncompas door diederendirix architectuur & stedenbouw drie ruimtelijke modellen ontwikkeld als basis voor de toekomstige woningbouwontwikkeling (toegevoegd als bijlage 1: 'Stedenbouwkundige verkenning en verkaveling', d.d. 04-09-2025'). Het ruimtelijke model met 1 groot bouwgeheel (model 3) is tijdens de verkenning komen te vervallen. De twee ruimtelijke varianten: model 1 met 3 gebouwen of model 2 met 2 gebouwen zijn verder onderzocht.

In beide modellen wordt uitgegaan van de realisatie van 70 tot 80 woningen. Het eerste model kent een indeling met drie compactere bouwblokken, wat zorgt voor een kleinschaligere en gevarieerde verkaveling. Onderstaande afbeeldingen geven de verschillende modellen weer. Het tweede model heeft een indeling met twee bouwvolumes met een grotere footprint wat resulteert in meer ruimte tussen de gebouwen. Onderstaande afbeeldingen geven de verschillende modellen weer.



Verschillende modellen (bron: diederendirix architectuur & stedenbouw, d.d. 04-09-2025)

In beide modellen is sprake van het verleggen van de Irisstraat, hierdoor kunnen de appartementen bij het water worden gepositioneerd. Daarbij wordt rekening gehouden met de bestaande groenstructuur van de Bloemenbuurt: het groen en water zal in de beoogde opzet beter op elkaar aansluiten.

Tijdens de informatieavond op 13 mei 2025 zijn beide modellen aan omwonenden en belanghebbenden gepresenteerd. Op basis van de opgehaalde reacties en voorkeuren zal één van de modellen worden gekozen als basis voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan: deze keuze is onderbouwd in paragraaf 4. De gekozen variant wordt na overeenstemming over het principeverzoek met de gemeente verfijnd en vertaald naar een concreet plan met bijbehorend woningprogramma en inrichting van de openbare ruimte.

4. Participatieavond

Zoals hiervoor beschreven is op 13 mei 2025 een participatieavond gehouden voor omwonenden en belanghebbenden (zie volledige Participatieverslag in bijlage 2). Op deze avond hadden zijn de twee ruimtelijke modellen (toekomstbeelden) gepresenteerd, waar de bezoekers zijn geraadpleegd over hun ideeën voor deze uitwerkingen. Daarnaast is ook nog advies gevraagd voor de inrichting van het groen en hun beeld bij een fijne leefomgeving. Hieronder is een korte opsomming van de belangrijkste terugkoppeling per onderdeel weergegeven:

Openbare ruimte

- De bewoners wilden graag een brug over het water, die de Bloemenbuurt verbindt met het (H)OV en de Burg. De Zeeuwstraat.
- De huidige groene beleving werd als positief ervaren. Ook groen in een toekomstscenario is voor velen van belang.
- In de openbare ruimte zouden zij graag een toevoeging zien zoals bijvoorbeeld een speeltuin, voetbalveldje etc.. Dit werd meerdere keren geopperd.

Verkeer en parkeren

- Er is veel parkeerdruk in de wijk door diverse omstandigheden (kerk, horeca, bewoners Burg. De Zeeuwstraat). Het moet kritisch gekeken worden of ook in het omliggende gebied de parkeersituatie verbeterd kan worden.
- In de IJssstraat wordt hard gereden, verkeersdrempels en snelheid remmende maatregelen in het nieuwe ontwerp zijn gewenst.
- Graag zien bewoners meer laadpalen in de wijk.
- Er zijn ideeën vanuit de Bethelkerk om extra parkeerplaatsen toe te voegen, hierover treedt zij zelf in overleg met de gemeente.

Stedenbouwkundig:

- De speelsheid/gelaagdheid in beide uitwerkingen werd als positief ervaren.
- De twee gebouwen geven meer zicht en ruimtelijkheid vanuit de Burg. De Zeeuwstraat
- Hoogte moet passend zijn, het gebruik van verschillende bouwhoogtes draagt hier aan bij.

Overige aandachtspunten

- Er is veel gesproken over doorstroming vanuit eengezinswoningen door ouderen/senioren. Wooncompas gaat kijken hoe ze hier invulling aan kan geven.
- Bij het ontwerp moet nagedacht worden over de privacy naar de omliggende blokken. Denk hierbij vooral aan positionering van de balkons, het plaatsen van bijvoorbeeld leibomen aan de parkeervakken.
- "Het gaat om de balans tussen groen en parkeren!"

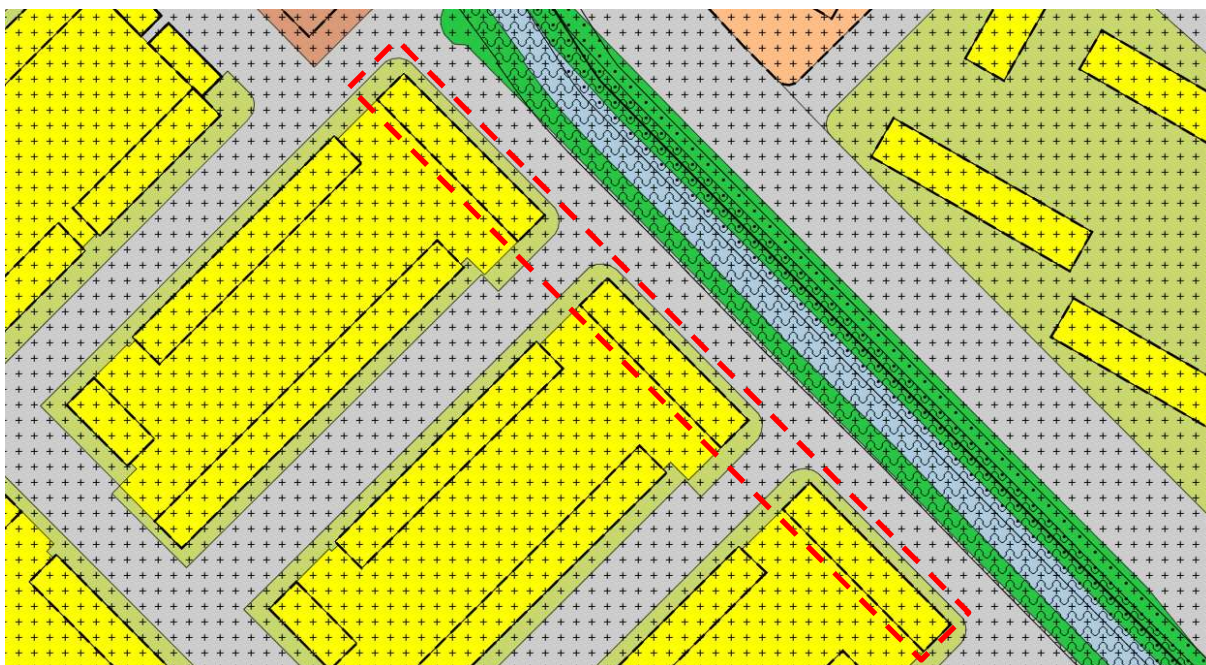
Verdere uitwerking

Ondanks voor beide varianten draagvlak is, wil Wooncompas in het vervolgtraject de variant met twee bouwvolumes verder onderzoeken. Deze opzet is financieel beter haalbaar omdat de kosten beter verdeeld kunnen worden over de woningen. Daarnaast biedt dit toekomstbeeld meer mogelijkheden om de openbare ruimte functioneel in te delen.

5. Beleidskader

Omgevingsplan gemeente Ridderkerk

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Ridderkerk. Binnen het plangebied gold het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk'. Een uitsnede van dit bestemmingsplan is weergegeven op de navolgende afbeelding.



Uitsnede voormalig bestemmingsplan Woongebied Ridderkerk (bron: omgevingsloket.nl)

De gronden zijn voorzien van de functie 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Binnen 'Wonen' mag binnen het bouwvlak gebouwd worden en de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen. Het initiatief past qua bebouwing (bouwvlak en bouwhoogten) niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. De ontwikkeling is gelet op de omvang aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij nadere uitwerking van het plan zullen de treden van de ladder doorlopen worden. In dat verband is het vooral van belang om de behoefte te onderbouwen. De reële verwachting is dat dit afdoende kan worden onderbouwd, temeer 50% van de woningen wordt gerealiseerd met voorrang voor 55+.

Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. Er zijn zeven provinciale vernieuwingsambities geformuleerd. Voor het onderhavige initiatief is met name 'sterke steden en dorpen in Zuid-Holland' van belang. Hieraan levert het initiatief een bijdrage. Het initiatief is verder niet in strijd met de overige ambities.

De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van het provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen. In artikel 7.43 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan bepalingen in acht neemt ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Onder voorwaarden kan ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Er is sprake van een vorm van 'inpassen', omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. De beoogde woningen worden zorgvuldig ingepast en door het verleggen van de IJssstraat ontstaat ook ruimte voor het vergroenen van de locatie. De ruimtelijke kwaliteit zal derhalve niet in het geding zijn.

Omgevingsvisie Ridderkerk 2035

De Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Ridderkerk. In de omgevingsvisie komen de onderwerpen zoals ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, cultureel erfgoed en sociaal aan bod. Het heeft een planhorizon tot 2035. De identiteit en het karakter van Ridderkerk is in 3 kernwaarden samen te vatten. Sterke wijken, goed verbonden; groenblauwe oase, kloppend hart.

De voorgenomen ontwikkeling heeft raakvlakken met kernwaarden 1 en 2 van het gemeentelijke beleid. Het aantal woningen wordt in het kader van dit initiatief uitgebreid én er ontstaan mogelijkheden voor het inrichten van ontmoetingsplekken in de (beweegvriendelijke) openbare ruimte. Hiernaast is het plangebied direct gelegen aan één van de HOV-punten van de dorpsring.

Verder sluit de uitbreiding van de Irisstraat aan bij de kernwaarde '*sterke wijken, goed verbonden*'. De locatie biedt voldoende ruimte voor uitbreiding en de voorgestelde ontwikkeling is in dat opzicht passend binnen de beleidskaders.

Ook wordt een groene invulling van het projectgebied nagestreefd, met aandacht voor de lokale biodiversiteit. Onder meer schuilmogelijkheden voor fauna, groene daken, insectenhôtels, oevervegetatie en een diverse beplanting maken deel uit van het plan. Hiermee draagt het initiatief actief bij aan de realisatie van de kernwaarden zoals gedefinieerd in het gemeentelijke beleid.

6. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Voor de beoogde ontwikkeling moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Derhalve zijn hieronder de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu globaal beoordeeld.

Duurzaamheid

De appartementen worden gasloos en volgens de BENG-eisen gerealiseerd. Verder worden de mogelijkheden van conceptbouw en bouwen in hout, alsook andere duurzaamheidsmaatregelen nog nader onderzocht. Gesteld kan worden dat voldaan zal worden aan de te stellen eisen op het gebied van duurzaamheid.

Gezondheid

Door het verleggen van de Irisstraat ontstaat ruimte voor het vergroenen van het gebied, wat een gunstig effect zal hebben voor het voorkomen van hittestress. Daarnaast zal ingezet worden op het stimuleren van bewegen.

Ook aan de hand van de overige onderdelen van de fysieke leefomgeving wordt duidelijk dat het aspect gezondheid op voorhand geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen zoals gedefinieerd in artikel 3.21 van het Bkl. Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen dient erop toe te worden gezien dat de geluidsbelasting niet hoger is dan de standaardwaarden, zoals bedoeld in artikel 5.78t lid 1 Bkl. Het plangebied ligt in het geluidaanachtsgebied van diverse lokale wegen en van de Rijkswegen A15 en A16. In het vervolgproces, bij een positief besluit op dit vooroverlegplan, zal akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd worden, om aan te tonen dat er met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Milieuzonering

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een milieugevoelige activiteit, namelijk wonen. Van belang is om na te gaan of er milieubelastende activiteiten in de omgeving aanwezig zijn, die invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Andersom geredeneerd kan de woning ook een negatief effect hebben op het functioneren van omliggende bedrijven. In 2024 heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gepubliceerd, om daarmee alle (bedrijfs)activiteiten met een hindercontour vanwege geur- en/of geluidproductie in één passende term te vangen. Anderzijds wordt, zolang er geen nieuw beleid door de gemeente is vastgesteld teruggesproken op de oude richtlijnafstanden. Ten oosten van het plangebied zijn verschillende voorzieningen gevestigd, zoals een kapper, restaurants en cafés. Deze voorzieningen vallen allemaal binnen de positie 'functiemenging', waarvoor een richtafstand van 0 tot 10 meter voor geldt. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Daarnaast is aan de westzijde van het plangebied een kerk aanwezig, welke behoort tot positie 1. In 'gemengd gebied' geldt dan een richtafstand van 10 meter; daar wordt aan voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat wat betreft activiteiten en milieuzonering er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Luchtkwaliteit

De planlocatie ligt in een aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijnstof (PM₁₀), zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Hier zijn activiteiten die leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit niet zonder meer toegestaan. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 3.000 woningen (twee ontsluitingswegen) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Archeologie

Het onderhavige perceel heeft in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk') archeologische verwachtingswaarden. Er geldt een vrijstelling voor een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 200 m² en voor een bouwwerk dat niet dieper dan 50 centimeter kan worden geplaatst. Het initiatief overschrijdt deze grenzen, waardoor in het vervolgtraject archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Cultuurhistorie

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen vormt voor het voorgenomen initiatief.

Bodem

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een bodemgevoelige functie. Derhalve dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde (woon-)functie. Hiertoe zal in het

vervolgtraject een (verkenkend) bodemonderzoek uitgevoerd worden om aan te tonen dat voldaan wordt aan de eisen uit de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Externe veiligheid

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. In de omgeving bevinden zich de A15 en A16, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het onderhavige perceel ligt echter niet binnen de brand- en gifwolkaandachtsgebieden van deze transportroutes. Deze routes vormen geen belemmering.

Wel bevindt het initiatief zich binnen het brandaandachtsgebied van een buisleiding van Gasunie. Hierbij dient een afweging plaats te hebben ten aanzien van het plaatsgebonden risico en zal een verantwoording hiervan opgesteld moeten worden. Dit komt in het vervolgtraject nader aan bod.

Natuur

De voorgenomen ontwikkeling omvat sloop van bebouwing en een nieuwe terreininrichting. Hiervoor dient een Quickscan natuur uitgevoerd te worden om de effecten op beschermde flora en fauna inzichtelijk te maken.

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op ca. 13,5 km afstand van dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen in het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Gelet op die grote afstand zal het initiatief naar verwachting geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied. In het vervolgtraject kunnen evenwel Aeriusberekeningen van de aanleg- en gebruiksfase opgesteld worden om dit nader te onderbouwen.

Water

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van woningen, waarbij het verhard oppervlak wellicht iets zal toenemen. Het ligt aan het definitieve ontwerp of daadwerkelijk watercompensatie vereist is.

Daarnaast zal aandacht besteed moeten worden aan eisen vanuit klimaatadaptatie. Hiertoe worden in het vervolgtraject de mogelijkheden verder onderzocht voor het bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater, het toepassen van halfverharding en het vergroenen e.d.

Parkeren

Voor wat betreft het parkeren zal worden voldaan aan het gemeentelijk beleid, zoals weergegeven in de 'Nota parkeernormen 2024 Gemeente Ridderkerk'. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid tot het toepassen van een reductie op de autoparkeernormen omdat de ruimtelijke ontwikkeling is gelegen nabij een halte voor hoogwaardig openbaar vervoer. Ook wordt de mogelijkheid voor deelauto's onderzocht.

Verkeer

Het initiatief gaat gepaard met een toename van het aantal wooneenheden en daarmee van de verkeersgeneratie. Aangezien de Irisstraat hierbij opnieuw wordt aangelegd, wordt in dat verband rekening gehouden met de toename. Daarnaast dient verkeerskundig beoordeeld te worden of met name de aansluitingen op de Burgemeester de Zeeuwstraat voldoet. Naar verwachting zal het aspect verkeer hier geen belemmering zijn.

Welstand

Er zal worden voldaan aan de eisen van de Welstandsnota 2009 van de gemeente Ridderkerk. Hiertoe zal het initiatief in het vervolgtraject ook besproken worden met de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Op dit punt worden geen belemmeringen verwacht.

7. Tot slot

Het initiatief past niet binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan, maar op basis van de (globale) toetsing aan het beleidskader en aan de haalbaarheidsaspecten, kan gesteld worden dat hier sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op basis van het plan verzoekt Wooncompas de gemeente Ridderkerk om mee te werken aan de herontwikkeling van de zone aan de IJssstraat, zodat een ruimtelijke procedure opgestart kan worden, waarmee de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

Bijlagen:

Bijlage 1. Stedenbouwkundige verkenning en verkaveling', d.d. 04-09-2025

Bijlage 2. Verslag participatieavond 13 mei 2025