

 Gemeente Ridderkerk

 **Bestemmingsplan** Woongebied

Ridderkerk

 Vastgesteld



20 november 2025

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Opzet bestemmingsplan	6
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk beleidskader	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.4.1	Omgevingsvisie Ridderkerk 2035	11
2.4.2	Wijkprogramma's	12
2.4.3	Duurzaamheid	12
2.4.4	Aangepast Integraal Accommodatieplan (AIAP)	13
2.4.5	Welstandsnota (2009)	15
2.4.6	Woonvisie Ridderkerk 2021-2026	15
2.4.7	Groen is onze toekomst	15
2.4.8	Actieplan Geluid 2019-2023	16
2.5	Conclusie	16
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke analyse	17
3.1	Visie op het plangebied	17
3.2	Beschrijving van de bestaande situatie	18
3.3	Continueren wijzigingsbevoegdheden	25
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Watertoets	29
4.3	Bedrijven en milieuzonering	33
4.4	Industrielawaai	37
4.5	Wegverkeerslawaaï	38
4.6	Bodem	38
4.7	Externe veiligheid	39
4.8	Kabels en leidingen	45
4.9	Luchtkwaliteit	45
4.10	Flora en fauna	46
4.11	Archeologie	47
4.12	Cultuurhistorie	51
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	61
5.1	Economische uitvoerbaarheid	61
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
Hoofdstuk 6	Juridische plantoelichting	63
6.1	Verantwoording planvorm	63
6.2	Opbouw regels	63

6.3 De bestemmingen

63

Bijlage 1 **Dorp Stad & Land (5 juli 2018) Cultuurhistorische waardenkaart
woongebieden Ridderkerk**

Bijlage 2 **Nota inspraak en overleg**

Bijlage 3 **Nota zienswijzen**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Ridderkerk wil het grootste deel van de woongebieden binnen de kern in één nieuw bestemmingsplan ondervangen. De vigerende plannen in deze gebieden zijn deels verouderd of deels vervangen door beheersverordeningen. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar, en dat bestemmingsplannen digitaal vervaardigd dienen te worden en digitaal raadpleegbaar dienen te zijn.

Vanaf begin 2000 heeft Ridderkerk een groot deel van de bestemmingsplannen geactualiseerd. Deze plannen zijn destijds digitaal getekend maar voldoen niet aan de actuele digitale standaarden. Ondertussen is een deel van deze bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar en mede daarom deels reeds vervangen door beheersverordeningen. Vanwege de wens om het grootste deel van de woongebieden in één plan onder te brengen, is een nieuw bestemmingsplan - het voorliggende - opgesteld. Door de vigerende plannen te combineren in één nieuw plan is het mogelijk om vergelijkbare en eenduidige regels op te stellen en gebruiks- en bouw mogelijkheden in de woongebieden op elkaar af te stemmen. Hierdoor wordt in vergelijkbare situaties rechtsgelijkheid gecreëerd. In tabel 1.1 zijn de vigerende plannen binnen het plangebied benoemd. Het plangebied is op kaart weergegeven.

Vigerende plannen	Onherroepelijk/ Vastgesteld	Type plan
Slikkerveer Rivieroevers	05-03-2009	Bestemmingsplan
Slikkerveer	25-11-2009	Bestemmingsplan
Ridderkerk West	09-09-2008	Bestemmingsplan
Ridderkerk Oost	29-06-2005	Bestemmingsplan
Park Ringdijk Slikkerveer	23-08-2013	Postzegelbestemmingsplan
Woning Reijerweg tussen 2 en 4	01-02-2013	Postzegelbestemmingsplan
Buurtgroen Bolnes en Slikkerveer	27-02-2014	Postzegelbestemmingsplan
Lift appartementengebouw Louise de Colignylaan	11-01-2013	Projectbesluit (3e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer)
Gezondheidscentrum	24-11-2010	Postzegelbestemmingsplan
Kievitsweg 71	26-10-2012	Postzegelbestemmingsplan
Kievitsweg 107	22-02-2018	Postzegelbestemmingsplan
Kievitsweg 119	10-09-2015	Postzegelbestemmingsplan
Rioolgemaal P01	22-02-2013	Postzegelbestemmingsplan

Hoveniersbedrijf Aardoom	12-11-2010	Postzegelbestemmingsplan
Herstructurering woongebied centrum	02-07-2015	Postzegelbestemmingsplan
Ontwikkeling Reyerpark	01-11-2013	Postzegelbestemmingsplan
Sportpark Reijerpark	04-07-2017	Postzegelbestemmingsplan
Appartementengebouw Graaf van Hoornsestraat	05-05-2015	Wijzigingsplan
Rotonde Vondellaan - Vlietlaan	26-03-2015	Postzegelbestemmingsplan
Ridderkerk-Zuid	12-09-2013	Beheersverordening
Rijkswegen en het Oosterpark	12-12-2013	Beheersverordening
Woude	24-03-2014	Beheersverordening

Tabel 1.1 Vigerende plannen binnen het plangebied

1.2 Opzet bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit betekent dat dit bestemmingsplan geen (grote) nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De bestemmingen gaan uit van het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing, zoals ook eerder al was toegestaan. Een verkenning heeft plaatsgevonden van het feitelijk gebruik van de panden en gronden in het plangebied. Deze verkenning is vanaf de openbare weg uitgevoerd. Daarnaast sluit het bestemmingsplan ook aan op de inhoud van de wijkprogramma's Slikkerveer, West, Oost en Drievliet en Bolnes. Deze wijkprogramma's zijn verder beschreven in hoofdstuk 3 (ruimtelijke analyse).

Waar mogelijk zijn in het bestemmingsplan zogenaamde eindbestemmingen opgenomen. Dat wil zeggen dat er binnen deze bestemmingen sprake is van een directe bouwtitel en dat geen uitwerking of wijziging meer nodig is. De bestemmingen zijn tevens gedetailleerd van opzet. Op enkele locaties waar in de toekomst ontwikkelingen zijn voorzien, is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierbij kan door middel van een wijzigingsprocedure de voorgenomen ontwikkeling geconcretiseerd kan worden. Het betreft een voortzetting van de planologische mogelijkheden uit de voorgaande plannen. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de juridische regeling van het plan.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een Toelichting, de Regels en de geometrisch bepaalde bestemmingen (de verbeelding). De toelichting bevat de nadere onderbouwing van de bestemmingslegging zoals in de regels en de verbeelding zijn gemaakt.

Hoofdstuk 2 van deze toelichting gaat in op de beleidskaders die op het plangebied van toepassing zijn. Hoofdstuk 3 behandelt de ruimtelijke analyse van het plangebied. Dit is gebeurd aan de hand van de wijkprogramma's. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens een overzicht van relevant onderzoek naar onder andere milieuaspecten. De economische uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat tenslotte de toelichting op de juridische regeling.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan moet worden getoetst aan het nu geldende relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieronder is dit beleid nader beschreven. Paragraaf 2.2 gaat in op het Rijksbeleid. Paragraaf 2.3 behandelt het provinciale en regionale beleid. Het relevante gemeentelijk beleid staat in paragraaf 2.4. Paragraaf 2.5 geeft vervolgens de conclusies.

Het Rijks- en provinciaal beleid zoals hieronder beschreven geven geen aanleiding voor specifieke keuzes of ontwikkelingen in het plangebied. Op gemeentelijk niveau wordt door middel van de omgevingsvisie en de wijkprogramma's richting gegeven aan de gewenste ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan sluit hierbij waar mogelijk aan.

2.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (11 september 2020)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitie. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;

2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

Deze belangen zijn vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen, zoals dit bestemmingsplan, moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco).

In het Barro is de waterkering rondom de Nieuwe Maas en de Noord aangeduid. Deze is in het bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' van een beschermende regeling voorzien. Door middel van deze regeling worden de eisen ten behoeve van waterveiligheid van het achterliggende gebied gewaarborgd.

Daarnaast zijn in het Barro buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen. Overeenkomstig de Structuurvisie Buisleidingen is aan de noordwestzijde van het plangebied, middels de aanduiding 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat' een reservering voor een buisleidingenstrook (voor toekomstige leidingen) opgenomen. Een beschrijving van het externe veiligheidsaspect hierbij is opgenomen in paragraaf 4.7.

Ten noordwesten van het plangebied bevinden zich twee waterwingebieden. Rondom deze waterwingebieden bevinden zich een grondwaterbeschermingsgebied en een boringsvrije zone. In paragraaf 4.2 is de uitwerking van dit grondwaterbeschermingsgebied voor het plangebied beschreven.

Binnen het plangebied zijn tevens een aantal belangrijke groenstructuren aanwezig, waaronder het Oosterpark en in Slikkerveer.

Voor het overige geeft het Barro geen specifieke regels voor dit bestemmingsplan.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar 'Omgevingsbeleid' vastgesteld. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. De omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities, beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven. De provincie wijzigt de verschillende onderdelen wanneer daartoe aanleiding is; de laatste integrale herziening (Herziening 2021) is op 2 februari 2022 door Provinciale Staten vastgesteld en op 15 maart 2022 in werking getreden.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid voor de gehele fysieke leefomgeving van de provincie Zuid-Holland.

Ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes

Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland, schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in 20 beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes.

cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving. De integrale kwaliteitskaart vat de vier lagen in één kaartbeeld samen. Met behulp van de kwaliteitskaart houden betrokken partijen bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De kwaliteitskaart biedt randvoorwaarden voor het maken van integrale afwegingen, die nader zijn geconcretiseerd in richtpunten. De richtpunten beschrijven de bestaande kenmerken en waarden, en de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen daarmee rekening kunnen houden. De kwaliteitskaart en bijbehorende richtpunten zijn regionaal vertaald in verschillende gebiedsprofielen. Deze gebiedsprofielen fungeren niet als toetsingskader, maar als handreiking voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Sindsdien zijn verschillende (partiële) herzieningen doorgevoerd. De Herziening 2021 is door Provinciale Staten op 2 februari 2022 vastgesteld. De omgevingsverordening bevat instructieregels. Die hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Ze hebben vooral betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen. Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn de meeste instructieregels in mindere mate van belang voor dit bestemmingsplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Ridderkerk 2035

De gemeente Ridderkerk heeft veel verschillende wijken met allemaal een eigen karakter. Samen vormen ze een unieke gemeente om te leven en te werken. Om dit unieke karakter optimaal te benutten legt de gemeente de kaders van het beleid tot 2035 vast in een Omgevingsvisie, vastgesteld in 2017. Deze visie geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen en laat ruimte voor initiatieven vanuit de Ridderkerkse samenleving. De visie is de basis voor alle (gemeentelijke) plannen.

De identiteit, het karakter van Ridderkerk is aansluitend op de structuurvisie uit 2009, in drie kernwaarden samen te vatten: 1. Sterke wijken, goed verbonden; 2. Groen-blauwe oase; 3. Kloppend hart.

Sterke wijken, goed verbonden

De wijken van Ridderkerk, veelal ontstaan als dorpen, zijn een absolute kernwaarde van Ridderkerk. Veel mensen waarderen vooral de identiteit die de verschillende wijken kenmerkt: Slikkerveer met zijn typerende woningen uit de jaren 30, Rijsoord en Oostendam als typische dijkdorpen, Bolnes met de nog steeds aanwezige historische watergerelateerde bedrijvigheid en het centrum van Ridderkerk, centraal gelegen in de gemeente. De sociale cohesie binnen de wijken is sterk. Dat uit zich in een sterk en hecht verenigingsleven en het feit dat nieuwe bewoners niet kiezen voor Ridderkerk, maar specifiek willen wonen in één van de wijken. De wijken Bolnes, Slikkerveer en Drievliet hebben een levendig wijkwinkelcentrum.

Groen-blauwe oase

De aanwezigheid van een rijke, stevige, groene infrastructuur, die de rand van Ridderkerk in een groene jas hult en de woon- en werkgebieden dooradert, is een belangrijke kernwaarde om te behouden en te versterken. Deze groene gebieden en het water dienen als buffer tegen de verstedelijkingsdruk van de regio Rotterdam en de regio Drechtsteden. Daarnaast dragen de groene gebieden en het water bij aan een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, werken en recreëren en een aantrekkelijk leefklimaat. De 'groen-blauwe kraag' van Ridderkerk is samengesteld uit de bestaande grotere groengebieden Oosterpark, Reyerpark, Donckse Bos en Donckse velden, de Gorzen, de Grienden en het Waalbos en uit de rivieren de Noord, de Nieuwe Maas en de Waal. Recent heeft de nieuwe inrichting van de Crezéepolder als getijddepark die groene omhulling versterkt.

Kloppend hart

Ridderkerk is uniek vanwege de centrale ligging van bedrijventerrein Donkersloot. Ongeveer de helft van het aantal werknemers in Donkersloot woont ook in Ridderkerk. Daarnaast kenmerkt de Ridderkerker zich door een hoge arbeidsethos. Ridderkerk heeft een werkend en kloppend hart, waar een grote diversiteit aan bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en winkels aanwezig is.



Afbeelding 2.1 Wijken van Ridderkerk (bron: Omgevingsvisie Ridderkerk)

2.4.2 Wijkprogramma's

Het wijkprogramma vormt de basis voor jaarplannen waarin concrete acties zijn opgenomen. In het programma is een overzicht opgenomen van projecten en initiatieven die verder uitgewerkt moeten worden of waarvan de haalbaarheid moet worden onderzocht. Het wijkprogramma heeft geen juridische status. Het is een document dat richting en sturing geeft aan de ontwikkelingen in de wijk voor de komende 10 jaar. In dit bestemmingsplan is aangesloten op de visie zoals deze is neergelegd in het wijkprogramma. Een uitgebreidere beschrijving van die visie is opgenomen in hoofdstuk 3.

2.4.3 Duurzaamheid

Het einde van fossiele brandstoffen is in zicht. Er is een transitie gaande naar CO₂-arme energievoorzieningen; woningen zullen op een andere manier verwarmd worden, we zullen ons met behulp van andere energiebronnen verplaatsen en het landschap zal daardoor veranderen. Hoe ziet dit eruit in Ridderkerk? En hoeveel hernieuwbare energiebronnen hebben we eigenlijk nodig om in 2050 aan de totale energievraag van Ridderkerk te kunnen voldoen? Daarnaast is ook de inrichting van de openbare ruimte, met het oog op klimaatadaptatie, een aandachtspunt.

Doel

In het Milieu- en Duurzaamheidsprogramma van de gemeente Ridderkerk is als doel gesteld om 40% CO₂ te reduceren in 2030 ten opzichte van 1990. Dit kan bereikt worden door energieprestatieverbeteringen, efficiëntere en zuinigere energieverbruik en door het verduurzamen van woningen en gebouwen. Belangrijke rode draden in de projecten om deze doelstellingen te bereiken zijn: energiebesparing, duurzame nieuwbouw, duurzame energieopwekking, mobiliteit en vervoer en de samenwerking met partners.

Het document 'Warmtevisie Ridderkerk, de route naar 2050' is op 10 december 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit document omvat de route naar een aardgasvrij Ridderkerk in 2050 en is met behulp van inwoners, netwerkbeheerder Stedin en verhuurder Wooncompas opgesteld.

In de Klimaatvisie Ridderkerk is de route die de gemeente voor ogen heeft uitgestippeld. Dit doet de gemeente samen met partners en inwoners, op weg naar een duurzaam 2050; een samenleving die bijna CO₂-neutraal is, klimaatbestendig en circulair. De Klimaatvisie gaat over 8 thema's: energiebesparing, energie opwekking, energie opslag, aardgasvrij wonen, duurzame mobiliteit, een circulaire samenleving, klimaatadaptatie, milieu: bodem, ondergrond, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid. Uitgangspunten hierbij zijn haalbaarheid en betaalbaarheid. Dit betekent dat de weg stap voor stap maar wel gestaag wordt bewandeld.

2.4.4 Aangepast Integraal Accommodatieplan (AIAP)

De gemeente Ridderkerk heeft circa 70 accommodaties in eigendom. Dit vastgoed ondersteunt de gemeente bij het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen op diverse beleidsterreinen, zoals onderwijs, kinderopvang, sport, cultuur, welzijn en zorg. In het collegeprogramma 2014-2018 is de uitvoering van een verbreed onderzoek naar alle accommodaties benoemd. Tevens is opgenomen dat de visie op maatschappelijk vastgoed en samenhangend beleid ten aanzien van de gemeentelijke gebouwen wordt ontwikkeld. Om uitvoering te geven aan bovenstaande ambities is het Integraal Accommodatie Plan (IAP) voor het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Ridderkerk opgesteld, dat op 14 april 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Het integraal accommodatieplan zorgt voor vernieuwing en optimalisatie van de accommodaties in de gemeente Ridderkerk. Daarnaast zijn er kansen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het IAP toont maatschappelijke kansen en biedt oplossingen voor de knelpunten in voornamelijk de sport- en onderwijsaccommodaties. Maatschappelijk vastgoed is echter een dynamisch onderwerp waarbij buiten de hiervoor vermelde wensen en knelpunten de komende jaren zeker nieuwe huisvestingsvraagstukken naar voren zullen komen. Door uit te gaan van het beleid, de huidige kennis van de accommodaties en de inzichten die zijn verkregen door het opstellen van het IAP zal hier in de toekomst makkelijker op geanticipeerd kunnen worden binnen het integrale kader van dit plan.

In de Actualisatie IAP (13 juni 2019) zijn vervolgens alle omkeerbare projecten van het IAP en nieuwe ontwikkelingen behandeld. Het in 2016 vastgestelde uitvoeringsprogramma Integraal Accommodatie Plan blijft gelden, tenzij in deze Actualisatie een ander scenario is omschreven.

2.4.5 Welstandsnota (2009)

De welstandscriteria vormen een vangnet om plannen te weren, die niet in de gemeente passen. Dit is het primaire doel van welstandstoezicht. Het kan voorkomen, dat de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn voor de beoordeling, maar dat het project wel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en Wethouders kunnen daarom na schriftelijk en gemotiveerd advies hiervan afwijken. Voor het geven van een advies over dergelijke gevallen zijn algemene criteria opgenomen, die ingaan op de kwaliteiten van goed vakmanschap en dienen om de bijzondere zeggenschap te beargumenteren. In de praktijk zal gelden, dat aan een plan hogere eisen worden gesteld naarmate het zich meer van zijn omgeving onderscheidt.

De welstandsnota koppelt inhoudelijke kennis aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures.

2.4.6 Woonvisie Ridderkerk 2021-2026

De gemeenteraad van Ridderkerk heeft op 1 juli 2021 de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 vastgesteld. De Woonvisie vormt een actueel kader voor het woonbeleid. De woonvisie wordt leidend bij de initiëring en uitvoering van nieuwe woningbouwontwikkelingen en gaat fungeren als beoordelingskader voor het college en de gemeenteraad.

In de Woonvisie is voorgesteld meer woningen te bouwen tot 2030 dan het bod dat in 2018 voor het Regioakkoord is gedaan. De meest recente Trendraming van de woningbehoefte van de provincie Zuid-Holland uit 2019 duidt op een grotere woningbehoefte dan in het Regioakkoord is benoemd. Dit betekent in ieder geval een opgave van afgerond 900 woningen voor de periode 2021 tot 2030. Maar de opgaven en knelpunten in de woningmarkt zijn zo groot, dat de gemeente meer ruimte wil geven voor woningbouw in Ridderkerk. Voorwaarde is wel, dat de kwaliteit van de plannen goed is en de plannen inspelen op de gemeentelijke visie en beleid. Meer realiseren dan de gemaakte regionale woningmarktafspraken (uit 2019) betekent ook dat de gemeente voor dit surplus wil openstaan voor het extra toevoegen van sociale corporatievoorraad. Daarnaast is per wijk aangegeven aan welk type woningen het meeste behoefte is.

2.4.7 Groen is onze toekomst

Op 7 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Ridderkerk de Groenvisie Ridderkerk vastgesteld. Hierin ambieert Ridderkerk de groenste gemeente van het eiland IJsselmonde te worden. In de visie schetst de gemeente de huidige groensituatie en wordt aan de hand van zes ambities weergegeven hoe haar doel van een 'sterk Ridderkerk waar bewoners gelukkig en gezond zijn' wil behalen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Omgevingsvisie waarin het versterken van groen-blauwe netwerken een grote rol speelt. De Groenvisie vloeit dan ook voort uit de Omgevingsvisie. De zes ambities zijn:

1. De groenste gemeente van IJsselmonde zijn;
2. De grote variatie aan samenhangende natuur in onze gemeente zorgt voor een rijke biodiversiteit;
3. Het groen in onze gemeente beschermt onze gezondheid en stimuleert gezond gedrag;
4. In 2050 is onze gemeente waterrobuust en klimaatbestendig;
5. De energietransitie heeft geleid tot een verbetering van ons openbaar groen;
6. Wij schatten (potentiële) groene ruimte letterlijk op waarde.

De belangrijkste groene gebieden in het woongebied zijn bestemd als 'Groen'. Daarnaast zijn de belangrijkste watergangen en open water bestemd als 'Water'. Door in het bestemmingsplan deze

gebieden als zodanig te bestemmen, dragen we bij aan het waarborgen van de ambities uit onze Groenvisie.

2.4.8 Actieplan Geluid 2019-2023

Op basis van de geluidsbelastingkaart heeft het college het Actieplan geluid 2019-2023 vastgesteld. Het doel is om zoveel mogelijk woningen onder de plandrempel te krijgen en het aantal (ernstig) gehinderden en slaapverstoorden terug te dringen. In dit Actieplan zijn concrete maatregelen opgenomen om dat doel te bereiken. De gemeenteraad heeft het Actieplan op 15 oktober 2019 vastgesteld.

2.5 Conclusie

Het Rijks- en provinciaal beleid geven geen aanleiding voor specifieke keuzes of ontwikkelingen in het plangebied. Op gemeentelijk niveau wordt door middel van de omgevingsvisie en de wijkprogramma's richting gegeven aan de gewenste ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan sluit hierbij waar mogelijk aan.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke analyse

3.1 Visie op het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Voorop staat het opstellen van een goede juridische regeling voor de beheerssituatie voor de komende 10 jaar in het gebied. Hieronder wordt per deelgebied (wijk) een visie op het gebied uiteengezet, gebaseerd op de omgevingsvisie en de wijkprogramma's. Omdat het bestemmingsplan conserverend is, zijn geen (grote) ontwikkelingen in het plan mogelijk gemaakt. Waar mogelijk zijn de beleidsdoelstellingen wel mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld door de bestaande hoofdgroenstructuren als zodanig te bestemmen, de bestaande infrastructuur van een verkeersbestemming te voorzien en de bestaande voorzieningen als zodanig te bestemmen.

Slikkerveer

Slikkerveer is een levensloopbestendige wijk, waar zowel jongeren, gezinnen als ouderen naar tevredenheid wonen. Er is een variatie aan woningen voor alle groepen. Ouderen kunnen in Slikkerveer zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Voorzieningen, welzijn en zorg zijn op elkaar afgestemd en goed bereikbaar. De zorg is dichtbij de bewoners, jong en oud. Slikkerveer is een gemeenschap waarin de bewoners zelfstandig functioneren en participeren. Alle doelgroepen vinden er een fijne plek om te leven en hebben hulp binnen handbereik wanneer ze die nodig hebben. Belangrijk blijven de burens en het contact met hen, met name voor ouderen. In Slikkerveer zijn voldoende mogelijkheden om anderen te ontmoeten. Het dorpse karakter van Slikkerveer komt tot uitdrukking in de inrichting van de wegenstructuur. Daarnaast blijft Slikkerveer een wijk met een menging aan functies. Juist die menging van kleinschalige bedrijvigheid in de woongebieden houdt de wijk levendig. Het winkelhart van de wijk, het Dillenburgplein, is levendig en veilig voor zowel bezoekers als ondernemers.

De wijk is groen, schoon, veilig en aantrekkelijk. Het groene karakter van Slikkerveer behouden we en waar mogelijk wordt het verder versterkt. Naast groen is ook water een beeldbepalend element in de openbare ruimte. Verder is er ruimte voor het uitlaten van honden, spelen, wandelen, fietsen en verblijven. De jeugd heeft een passende plek om te verblijven en te spelen. De cultuurhistorisch waardevolle elementen worden behouden en onderhouden.

In de afgelopen jaren heeft er een grootschalige herstructurering plaatsgevonden rond de Prinses Margrietstraat/Graaf Janstraat. Onder andere is hier een gezondheidscentrum gerealiseerd.

Ridderkerk-West

In de wijk Ridderkerk-West komen naast woningen ook kantoren, bedrijven, winkels, horeca, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen voor. De kwaliteit van de bebouwing is over het algemeen goed te noemen.

Ridderkerk-Oost

Wat betreft het totaalbeeld voor de wijk maakt de gemiddeld goede kwaliteit van de woningvoorraad ingrijpende investeringen als sloop en nieuwbouw overbodig. Behoud van de kwaliteit van de wijk staat hier voorop. Ten behoeve van met name ouderen is, via woningaanpassingen, wel een uitbreiding van het aantal levensloopbestendige woningen wenselijk. Het aantal (huur)woningen dat geschikt is om een dergelijke uitbreiding te realiseren, is echter gering. De huurwoningvoorraad omvat daarvoor teveel eengezinswoningen en kleinere appartementen. De conclusie is dan ook dat het toevoegen van levensloopbestendige woningen in Ridderkerk-Oost problematisch is.

Drievliet

Bij het ontwikkelen van Drievliet is vooral aandacht voor het samenleven van mensen. Drievliet moet zich verder ontwikkelen tot een woonwijk waarin iedereen (jong en oud) een plek heeft. Dit kan niet alleen ruimtelijk worden opgelost, maar vraagt ook wat van de mensen zelf en hoe ze met elkaar omgaan. Drievliet moet het groene karakter behouden en we moeten dat groene karakter versterken. Daarnaast moet de buitenruimte ruimte bieden om veilig te kunnen spelen, recreëren, ontmoeten, lopen, fietsen en parkeren. In de toekomst blijft de wijk voor iedereen goed bereikbaar. Ook kunnen mensen gemakkelijk en veilig reizen naar de omliggende groene recreatiegebieden en andere naastgelegen wijken. Er is een ruim aanbod aan voorzieningen in Drievliet, afgestemd op de behoeften van de bewoners. Er zijn veel ontmoetingsmogelijkheden voor alle leeftijden. Drievliet is door alle ontwikkelingen en verbeteringen een fijne, groene en rustige woonwijk om in te wonen en te leven. Starters, gezinnen en ouderen kunnen hier een woning vinden, die aan hun eisen voldoet.

Oosterpark

Ten zuiden van de wijken Ridderkerk-Oost en Drievliet ligt het recreatiegebied Oosterpark. Het gebied wordt begrensd door de Oosterparkweg aan de noordkant en de A15 aan de zuidkant. In recreatiegebied Oosterpark zijn diverse wandel- en fietspaden. Voor paarden is er een ruiterroute. Centraal in het gebied ligt een zandstrand met zwembijver.

3.2 Beschrijving van de bestaande situatie

Het plangebied 'Woongebied Ridderkerk' bestaat uit verschillende woonwijken met winkelveorzieningen, bedrijvigheid, sport- en speelgelegenheid, onderwijs-, zorg- en culturele voorzieningen. Hieronder wordt een en ander per deelgebied nader uiteen gezet.

Slikkerveer

Het grootste deel van het woongebied van Ridderkerk ligt tussen de rijksweg A15 en de Rotterdamseweg. Alleen de kernen Bolnes en Slikkerveer hebben zich ontwikkeld ten noordoosten van de Rotterdamseweg. Door het profiel en de inrichting van de Rotterdamseweg vormt deze weg een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen Slikkerveer en het aan de zuidwestelijke zijde van de weg gelegen woon- en centrumgebied van Ridderkerk.

Bebouwing

De belangrijkste ruimtelijke kaders worden gevormd door het hoge dijklichaam van de Ringdijk, het ruime profiel van de Rotterdamseweg en het groene en relatief open landgoed van Huys ten Donck. Slikkerveer ligt relatief laag ten opzichte van de dijk. Deze lage ligging wordt met name aan de noord- en noordoostelijke zijde van Slikkerveer versterkt doordat daar de buitendijkse bebouwing hoog aan de dijk is gesitueerd en uitkijkt over de bebouwde polder.

Binnen de genoemde ruimtelijke kaders vormen de Kievitsweg, de Willemstraat en de Oranjestraat de belangrijkste structuurassen. Veel wegen eindigen op de Kievitsweg, waarbij het ruimtelijk beeld wordt opgevangen door de markante bebouwing. De Kievitsweg vormt daardoor een strakke beëindiging van het rechte bebouwingspatroon van Slikkerveer.

De assen van de Kievitsweg en de Willemstraat vormen een ruimtelijke scheiding tussen de ter weerszijden van de weg tot ontwikkeling gekomen woon- en centrumgebieden. Ten zuidoosten van de Willemstraat bestaat de bebouwing met name uit lange rijen van grondgebonden eengezinswoningen, ten noordwesten voor een belangrijk deel uit meergezinshuizen. Binnen de min of meer centraal gelegen meergezinshuizen heeft zich een klein centrumgebied ontwikkeld.

Het gebied ten noordoosten van de Kievitsweg vormde reeds lange tijd een dorpsgebied waarbinnen zich een zekere ruimtelijke samenhang heeft ontwikkeld. Het gebied ten zuidwesten van deze weg is lange tijd onbebouwd gebleven. Naast een paar historische boerderijen komt hier ook nog een oude waterloop met onder meer een karakteristieke beplanting van knotbomen voor. Deze wordt versterkt door het geluidsscherm aan de zijde van de Rotterdamseweg.

De oorspronkelijke gefaseerde en planmatig ontwikkelde dorpsplattegrond van Slikkerveer is nog goed afleesbaar aan de hand van de bebouwingsstructuur, het wegenpatroon en de woningtypologie:

- aan de dijk gerelateerde bebouwing;
- lange slagen aan de zuidoostelijke zijde vanaf de dijk de polder in;
- naoorlogse clustervormige bebouwing in het noordwestelijk deelgebied;
- veelal uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen of uit de oudere aan de scheepswerven gerelateerde bebouwing in de randzones van Slikkerveer.

In een groot deel van het plangebied is met betrekking tot de beleving van de ruimte en het straatbeeld sprake van een verschil in noord-zuid- en oost-westrichting. Het straatbeeld van een groot aantal noord-zuidgerichte wegen (met name ten oosten van de Willemstraat) wordt bepaald door het rechte wegenpatroon en de sterke wandvorming door de relatief dicht op de weg gebouwde en vaak eenduidig vormgegeven woningen. Dit beeld wordt op meerdere plaatsen doorsneden met relatief brede, oost-westgerichte en minder intensief bebouwde zones, waarbinnen het beeld van de straat wordt bepaald door de beleving van bredere en veelal ook groenere ruimten.

De belangrijkste (toegankelijke) groengebieden - binnen het plangebied - betreffen een centraal in Slikkerveer gelegen groen- en waterverbinding langs de Stadhouderslaan en de Reijerweg. Hieraan ligt ook het eigentijdse centrumgebied van Slikkerveer, het Electropark en de noordelijke groenzone langs de dijk vanaf de Reijerweg tot aan de Randweg.

Op meerdere plekken komt een zeer karakteristieke bebouwing voor, in het bijzonder aan de Ringdijk, Willemstraat en Kievitsweg. Deels betreft dit oudere en als cultuurhistorisch waardevol aangemerkte

bebouwing; deels gaat het om bebouwing die bijzonder strategisch gelegen is ten opzichte van bijvoorbeeld structuur- of zichtassen.

Groen en water

Slikkerveer wordt gekenmerkt door een relatief dichte bebouwingsstructuur maar bezit, door de veelheid aan groen in de randzones, een groene setting. Deze groene setting komt ook terug langs de Benedenrijweg en de Willemstraat, waar een meer open bebouwingsstructuur is, met relatief diepe achtertuinen.

De groenstructuur sluit in grote lijnen goed aan bij de ruimtelijke bebouwingsstructuur van Slikkerveer, de ligging van het centrum accentueert en het historisch ruimtelijk onderscheid verduidelijkt tussen het noordoostelijke en het zuidwestelijk deelgebied. Met name bij de bredere dwarsassen van de Prinses Margrietstraat, de Johann Sebastian Bachstraat/Juliana van Stolbergstraat en de Amaliastraat komt de groenstructuur echter gefragmenteerd over. Hierdoor is een potentiële meerwaarde van een ruimtelijk onderscheid tussen het meer "stenige" karakter van de lengteassen en het "groene" karakter van de dwarsassen op dit moment slechts ten dele te ervaren. Slikkerveer heeft door de groene randzones en de centraal gelegen voorzieningen rondom het Dillenburgplein en in mindere mate rondom Prinses Margrietstraat haar eigen karakter evenwel weten te behouden.

Verkeer

Opvallend aan Slikkerveer is dat de wijk aan alle zijden door wegen wordt omringd, maar dat het aantal aansluitingen van de kern op de hogere wegenstructuur, het centrum en de overige wijken beperkt is. Binnen Slikkerveer zelf wordt de wegenstructuur bepaald door een min of meer orthogonaal wegenpatroon dat op een enkele plaats aansluit op de omliggende wegen.

Op diverse punten is echter wel een aansluiting voor het langzaam verkeer aanwezig. De min of meer geïsoleerde positie van Slikkerveer ten opzichte van de "hogere" wegenstructuur en ten opzichte van het centrum en de overige woongebieden van Ridderkerk heeft als voordeel dat de wijk in belangrijke mate is gevrijwaard van het intensief zwaar verkeer van en naar de aangrenzende bedrijventerreinen van Donkersloot en de Ringdijk. Toch is Slikkerveer niet gevrijwaard van enig zwaarder zoekverkeer en sluipverkeer door de woonwijk naar de bedrijventerreinen.

Ridderkerk-West

De ruimtelijk-functionele samenhang van Ridderkerk-West lijkt gecompliceerd. De historische ontwikkeling heeft tezamen met de directe nabijheid van het historische centrum en de binnen het deelgebied gelegen oude structuurlijnen (zoals de Lagendijk en de Blaakwetering) geleid tot een zekere organische hoofdstructuur en opdeling van de wijk in clusters van bebouwde en onbebouwde gebieden. Hierdoor is een grote rijkdom aan functies, sferen en tijdsbeelden waarneembaar.

Er is sprake van een stedelijk mozaïek dat bestaat uit ruimtelijk gedifferentieerde woongebieden met verschillende woontypologieën, groene ruimten en verspreid binnen het plangebied gelegen bedrijven en voorzieningen. Naast van oorsprong agrarische bebouwing langs de Lagendijk en kleinschalige, relatief oudere bebouwing komen ook meer recente en hogere gebouwen voor.

Het wegennet van Ridderkerk-West bepaalt samen met de aanliggende agrarische restgebieden en

de afscherpende groenzones in hoge mate het ruimtelijk kader voor de wijk. Binnen dit ruimtelijk kader vormen de Burgemeester de Zeeuwstraat, Populierenlaan, Sportlaan, Lagendijk, Koninginneweg en de Geerlaan de belangrijkste assen.

Hoewel het ruimtelijk kader aan de oostzijde diffuser is, is deze ook daar herkenbaar door:

- de historische bebouwing aan de Benedenrijweg;
- de Frans Halsstraat op de overgang van Ridderkerk-West naar het nieuwe centrumgebied;
- het ruime profiel van de naar het centrum leidende Geerlaan;
- de groenstructuur van de Blaakwetering met in de nabijheid daarvan de centrumontwikkeling van Ridderkerk.

Oude, goed waarneembare historische belijningen liggen met name in de randzones van het deelgebied. Hierbij gaat het in het bijzonder om de Blaakwetering - een oorspronkelijke waterloop gelegen tussen de oude dorpskern en de Waal - en om een aantal wegen die in ruimtelijke zin duidelijk waarneembare elementen vormen: de Ringdijk, Lagendijk, Kruisweg, Hogeweg, Oudelandseweg en een gedeelte van de Kievitsweg.

Bebouwing

Ridderkerk-West kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan bebouwing. Naast grotere aaneengesloten woonbuurten komen er verspreid gelegen kantoor- en bedrijfsgebouwen, winkels en maatschappelijke voorzieningen voor. Er is een duidelijke samenhang te onderkennen tussen de interne wegenstructuur, de min of meer blokvormige buurtindeling en de bebouwingsstructuur.

De hogere bebouwing staat met name op strategische plaatsen binnen de stedenbouwkundige structuur van Ridderkerk-West. Hierdoor worden binnen de complexe structuur van Ridderkerk-West ruimtelijke poorten en accenten gevormd, in het bijzonder aan de Populierenlaan die als een beeldbepalende stedelijke as ("drager") fungeert.

Woonbebouwing

- Oudere veelal vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen komen vooral voor aan de Lagendijk, Benedenrijweg / Ringdijk en de Oudelandseweg. Aan de Lagendijk ligt tevens een aantal monumentale boerderijen. Aan de Ringdijk / Benedenrijweg komt op een aantal plaatsen nog oude rug aan rug gebouwde woon- en bedrijfsbebouwing voor.
- Meer recente vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen komen eveneens voor in de omgeving van de Oudelandseweg en in een paar gebieden ten westen van de Burgemeester de Zeeuwstraat.
- De meergezinswoningbouw in de vorm van middelhoge portiek- of galerijwoningen komt vooral voor ten oosten van de lijn Burgemeester de Zeeuwstraat / Groen van Prinstererweg en langs de zuidrand van het park aan de Lohmanstraat. Deze bebouwing vormt deels ook een randbebouwing voor de daar achter gelegen woongebieden met eengezins rijenwoningen.
- Het zwaartepunt van de bebouwing in de vorm van woonflats en appartementen ligt in de directe omgeving van de Populierenlaan en het park aan de Lohmanstraat. De bebouwing vormt hier "ruimtelijke accenten". De veelal strategische gelegen hogere bebouwing langs de Populierenlaan vormt een ruimtelijke begeleiding van deze als stedelijke as functionerende weg. Ter hoogte van de aansluiting op de A15/A16 vervult de hogere bebouwing een poortfunctie. Andere strategisch gesitueerde gebouwen zijn het appartementencomplex "Lohmanpark" gelegen aan het park aan

de Lohmanstraat, de twee Prunusplantsoentorens en het seniorencomplex van de Riederborgh.

Bedrijven, kantoren en voorzieningen

De hoeveelheid bedrijven in West is beperkt. De meeste bedrijven liggen in de omgeving van de Lagendijk en de Oudelandseweg. Het gaat hierbij vooral om bedrijven die zich veelal - in tegenstelling tot kantoren en maatschappelijke voorzieningen - vanuit een aan-huis-gebonden situatie hebben kunnen ontwikkelen of die zich hebben ontwikkeld vanuit de van oorsprong agrarische bedrijfsbebouwing.

Ridderkerk-West biedt plaats aan een aantal (zelfstandige) kantoren. Zij bevinden zich voornamelijk op een aantal specifieke plekken aan de Populierenlaan en de Burgemeester de Zeeuwstraat (bijvoorbeeld in het zicht van een bocht van de weg of aan een groengebied).

Ook de maatschappelijke voorzieningen zijn voor het merendeel strategisch gelegen binnen de stedenbouwkundige structuur van Ridderkerk-West: Populierenlaan, Burgemeester de Zeeuwstraat / Blaakwetering / Koninginneweg. Op een aantal plaatsen is sprake van een meer besloten ligging van voorzieningen in de luwte van de Lagendijk of in middenterreinen van woonclusters (Jasmijnstraat en Meidoornlaan).

Aan de Sportlaan en Populierenlaan zijn diverse sportfaciliteiten aanwezig, waaronder het zwembad De Fakkel.

Detailhandel en horeca

West grenst aan het hoofdwinkelcentrum van Ridderkerk. Het is daarom niet verwonderlijk dat er slechts beperkt sprake is van detailhandelsvestiging en horeca in het gebied. Alleen aan de Platanenstraat, de Dr. Colijnstraat, De Koninginneweg en de Irisstraat is sprake van enige concentratie van winkels. De Winkelstrip aan de Irisstraat is grotendeels overgenomen door horecavestigingen. Deze ontwikkeling is een halt toegeroepen in het kader van het nog geldende paraplubestemmingsplan over horecabeleid. Het buurtwinkelcentrum aan de Platanenstraat heeft haar winkelfunctie behouden en is vooral interessant vanwege de ligging binnen de "woonzorgzone" rondom De Riederborgh. De winkels aan de Dr. Colijnstraat en de Koninginneweg liggen op loopafstand van het hoofdwinkelcentrum.

Overige winkelvestigingen en horecavoorzieningen komen verspreid in het plangebied voor, veelal in combinatie met wonen. Uitbreiding van het winkel- en horeca-areaal is, gelet op de afstand tot het hoofdwinkelcentrum en de keuze om genoemde functies daar te concentreren en eventueel uit te breiden, niet wenselijk, maar ook niet uitgesloten.

Groen en water

De bebouwing in Ridderkerk-West wordt gekenmerkt door een relatief dichte bebouwingsstructuur met veel eengezins rijenwoningen en meergezinshuizen (gestapelde woningen). Door de nog resterende agrarische gronden (deels gevuld met caravanstallingen) en een veelheid aan groene gebieden in een groot deel van de randzones is echter sprake van een duidelijke groene setting van de wijk. Met name aan de noordoost- en noordwestzijde gaat de wijk schuil achter een dichte

groenstructuur. Aan de zuidwestzijde wordt de wijk door een groot geluidsscherm en beplantingen aan het oog onttrokken.

De meer grootschalige groengebieden liggen met name in de buitenrandzones van Ridderkerk-West en bezitten een eigen ontsluitingsstructuur (Hogeweg en Kruisweg). Het sport- en recreatiegebied is via de Kastanjelaan en Populierenlaan ook vanuit andere wijken goed bereikbaar. De meeste groengebieden liggen redelijk goed verspreid over de wijk en zijn met elkaar doorgekoppeld, wat de bereikbaarheid en de bruikbaarheid als uitloopgebied ten goede komt.

Verkeer

De Rotterdamseweg vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor het stedelijke gebied van Ridderkerk. De wijk West is echter alleen door de Populierenlaan met de Rotterdamseweg verbonden. De Rotterdamseweg en - zij het indirect - de Verbindingsweg (deze ligt in het nieuwe Bedrijventerrein Nieuw-Reijerwaard) zorgen voor de aansluiting van de wijk West op het rijkswegennet van de A15 en A16. Hierbij is één van de meest bijzondere aansluitingen buiten beschouwing gelaten, namelijk de nogal abrupte aansluiting van de Kruisweg op de Parallelweg, waardoor een directe verbinding met de autosnelweg aanwezig is. De Rotterdamseweg en de Verbindingsweg vormen ook de verbinding met Bolnes respectievelijk Barendrecht. Beide wegen worden binnen het plangebied door de Populierenlaan verbonden.

Het centrumgebied van Ridderkerk is vanaf het rijkswegennet alleen via de Rotterdamseweg en van daaraf door middel van een omweg door het plangebied (Populierenlaan-Sportlaan-Koninginneweg) of via Donkersloot bereikbaar.

De belangrijkste verbindingen tussen de wijk West en het centrumgebied worden gevormd door de Geerlaan, Lagendijk, Koninginneweg en de Jonkheer van Karnebeekweg / Rembrandtweg. Voor de relatie tussen Ridderkerk-West en de andere wijken zijn vooral de Populierenlaan, Sportlaan, Geerlaan en Burgemeester de Zeeuwstraat van belang.

Door de nabijheid van de A15/A16 en de Rotterdamseweg bezit Ridderkerk-West op buurtniveau weinig directe aansluitingen vanuit de diverse te onderscheiden woonbuurten naar de omgeving.

Vooraf met betrekking tot de relatie tussen West en het nabijgelegen Slikkerveer vormen het profiel en de inrichting van de Rotterdamseweg een ruimtelijke scheiding tussen deze twee in elkaars nabijheid gelegen woonwijken. In het oostelijk deel van het plangebied is evenwel sprake van een fijnmazig wegenpatroon dat goed aansluit bij het centrumgebied van Ridderkerk.

Bevolking

De bevolkingsontwikkeling is in sterke mate afhankelijk van de woningproductie. Ridderkerk, en daarmee ook Ridderkerk-West, kent geen grootschalige uitleggebieden meer. Wel zijn er binnen de wijk enkele locaties waarvoor herstructurering is voorzien. Hiermee wordt relatief gezien geen substantieel aantal woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Er wordt mede in verband met de nog steeds dalende woningbezetting dan ook geen substantiële toename van het inwoneraantal verwacht.

Wonen

Ridderkerk kent een gevarieerd woningbestand. Circa 60% van de woningen is grondgebonden, bijna de helft van het totaal aantal woningen betreft koopwoningen (van de totale landelijke woningvoorraad is 70% een eengezinswoning, ruim 50% een koopwoning). Ridderkerk-West herbergt relatief veel etagewoningen, bijna 60% van de woningen wordt aangemerkt als een flat of etagewoning. Het aandeel woningen dat als ouderenwoning gekenmerkt wordt is met 2% relatief klein, indien in ogenschouw wordt genomen dat 29% van de bevolking ouder is dan 65 jaar. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het om specifiek voor ouderen bestemde woningen gaat, en niet om alle levensloopbestendige woningen. Het aandeel levensloopbestendige woningen is niet bekend. In het gebied zijn bij diverse renovaties van gestapelde bebouwing ook liften toegevoegd, juist om deze geschikt te houden / maken voor ouderen.

De woningen in Ridderkerk-West zijn relatief jong. Circa 10% van de woningen in Ridderkerk-West is van vóór 1945. Ruim tweederde van de woningen is na 1970 gebouwd.

Ridderkerk-Zuid en -Oost

De wijken Drievliet en Ridderkerk-Oost bestaan uit verschillende herkenbare eenheden. Met name de bouwperiode is goed herkenbaar. Het plangebied is op basis hiervan op te delen in grofweg drie deelgebieden:

- Kerkweg en omstreken (voornamelijk vooroorlogs);
- Ridderkerk Oost (gebouwd in de jaren 60);
- Drievliet (gebouwd in de jaren 70-80).

Kerkweg en omstreken

De Kerkweg is een oud en divers lint aan de westzijde van de wijk. Aan de Kerkweg zelf staan voornamelijk kleine woningen van één laag en een kap. Er staan rijwoningen, vrijstaande en aaneengebouwde woningen. De woningen hebben relatief grote tuinen. In sommige tuinen staat omvangrijke erfbebouwing. Sommige bewoners gebruiken deze bebouwing voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Op enkele plekken aan de Kerkweg staat wat nieuwere bebouwing, voornamelijk uitgevoerd in twee lagen met een kap. Aan de Kerkweg zijn op enkele plekken ook winkels of voorzieningen gevestigd. Deze functies passen in een dergelijk oud lint. In de noordoosthoek van dit deelgebied staan meerdere grotere gebouwen. Deze worden vooral gebruikt door maatschappelijke en zorgvoorzieningen. Aan de zuidzijde van dit deelgebied staan verschillende gestapelde woningen. Deze zijn in verschillende periodes gebouwd.

Een beperkte vorm van functiemening, in de vorm wonen, detailhandel, dienstverlening, en op een enkele plek een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit speelt zich met name af in het noordelijk deel van de Kerkweg richting het centrumgebied van Ridderkerk.

Ridderkerk-Oost is rigide van opzet in een rechthoekig patroon; een zogenaamde stempelwijk. Dit deelgebied heeft een zeer eenduidige ruimtelijke opbouw. Er staan veel dezelfde typen woningen.

Deze staan in twee duidelijk herkenbare buurten. Tussen deze buurten zit een voorzieningenstrip (Plein Oost) met enkele winkels en basisscholen die als losse objecten in een groene setting staan.

Drievliet

De wijk Drievliet is ontwikkeld in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw en opgedeeld in zogenaamde kwartieren. Er is naar gestreefd om ieder kwartier een eigen gezicht/karakter te geven, zodat er in deze omvangrijke wijk duidelijk herkenbaar woongebiedjes zijn. Dit is gedaan door per kwartier te kiezen voor een verbijzondering van de stedenbouwkundige opzet. Daarnaast is elk kwartier architectonisch anders vormgegeven. Op het eerste gezicht is hierdoor een grote variatie aan woonmilieus en buurtjes ontstaan. De variatie is ruimtelijk gezien echter niet zo heel ruim door een beperkte variatie aan woningtypen en verkavelingsvormen. Een bijzondere woningbouwvorm met een heel eigen opzet is gerealiseerd aan de Watermolen. Hier gelden dan ook specifieke bouwregels ten aanzien van de erfbebouwing.

De groen- en waterstructuur is belangrijk voor deze wijk. Het water langs de zuid- en westzijde maakt de overgang naar het Oosterpark. Op enkele plaatsen is de waterstructuur de wijk in getrokken. Aan de waterstructuur is een min of meer doorgaande groenstructuur gekoppeld. Overig groen ligt in kleine clusters verspreid door de wijk, als onderdeel van een kwartier. Op een aantal plaatsen grenzen grote tuinen direct aan beeldbepalende watergangen.

Binnen dit deelgebied liggen verspreid een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals basisscholen en ouderenhuisvesting. Dit zijn duidelijk herkenbare losse objecten binnen het stedenbouwkundig patroon.

Nabij de belangrijke entree van Drievliet ligt een voorzieningencluster met detailhandel, horeca, diensten en dergelijke rond het winkelcentrum Vlietplein. Hier is de bebouwing verdicht en is vooral gestapeld gebouwd.

3.3 Continuëren wijzigingsbevoegdheden

Op vijf locaties binnen het plangebied worden de wijzigingsbevoegdheden uit de vigerende plannen overgenomen. Het betreft de volgende locaties:

1. Herstructureringslocatie "kop" Willemstraat

Voor deze bedrijfslocatie zijn reeds langere tijd plannen geformuleerd voor de ontwikkeling van woningbouw. Door de bijzondere ligging in de as van de weg kan een nieuw oriëntatiepunt voor Slikkerveer ontstaan. Gelet op de schaal maat en typologie van de omgeving ligt een invulling van het perceel met eengezinsrijenwoningen voor de hand. In dat geval kan aan de noord- en de zuidzijde een bebouwingsstrook worden gerealiseerd. Dit heeft de voorkeur boven een enkele strook met woningen in de noord-zuidrichting, waarbij hetzij aan de westzijde, hetzij aan de oostzijde een achterkantensituatie zou ontstaan. Afhankelijk van de verkozen woningbreedte en wijze van schakeling zijn totaal 8 tot 12 grondgebonden woningen inpasbaar. Bij die aantallen is het parkeren ook eenvoudig oplosbaar in het openbaar gebied. Invulling met appartementen is gelet op de ligging in de as van de Willemstraat een interessante optie. Een opbouw in twee woonlagen met een grote bewoonbare kap is daarbij ruimtelijk gezien goed inpasbaar. Een gebouw met een noord-zuidgericht atrium is goed inpasbaar in de beschikbare ruimte op de kavel. Wel dient in dat geval een gebouwde parkeervoorziening onder het complex te worden gerealiseerd. Deze mag maximaal 1 m boven het maaiveld uitsteken, waardoor enerzijds privacy voor de bewoners ontstaat en anderzijds toch het contact met de straat voldoende blijft. De parkeerkelder kan vanaf de noordzijde toegankelijk worden gemaakt. Afhankelijk van de woninggrootte en de vormgeving en maatvoering van het atrium zijn totaal 24 tot maximaal 32 woningen goed inpasbaar. Bij die aantallen kan de parkeerkelder ook nog voldoende ruimte bieden voor bergingen en dienstruimten en is het parkeren in het openbaar gebied nog goed oplosbaar. Mogelijke herstructurering van deze locatie hangt samen met bedrijfsbeëindiging ter plaatse. Voorzien is in een wijzigingsbevoegdheid.

2. Prinses Irenestraat

De aanwezige postduivenvereniging en gymzaal zal worden geregeld middels een aanduiding 'maatschappelijk'. Met deze aanduiding wordt zowel de functie als de omvang van de gebouwen geregeld. Na sloop van de gebouwen kan burgemeester en wethouders middels een wijzigingsbevoegdheid de opgenomen aanduiding 'maatschappelijk' verwijderen.

3. Herstructureringslocatie Zabo-terrein

Deze locatie betreft het noordwestelijke deel van het terrein van het transportmiddelenbedrijf Zabo bv. Het aan de zijde van de Benedenrijweg gelegen deel van de locatie blijft bij het bedrijf in gebruik. In verband met de directe nabijheid van de grondgebonden woningen aan de Oranjestraat en de Kievitsweg, wordt deze locatie meer geschikt geacht voor de bouw van woningen dan voor nieuwvestiging van een bedrijf. Een belangrijk aandachtspunt voor de ontwikkeling van de locatie is een goede ruimtelijke aansluiting op de door achtertuinen bepaalde woonomgeving aan de zuid- en westzijde. Daarnaast moet afstand in acht worden genomen tot het aan de zuidoostzijde gelegen bedrijfsgebouw van Zabo bv. De woningen moeten worden ontsloten door middel van een langs deze bedrijfsbebouwing aan te leggen ontsluitingsweg vanaf de Prinses Margrietstraat. Enige groene afscherming van de achterzijde van de bedrijfsbebouwing is daarbij gewenst. Verder ligt het voor de hand om zoveel mogelijk met de achtertuinen van de nieuwe woningen aan te sluiten op de achtertuinen van bestaande bebouwing. Tot slot moet in de stedenbouwkundige opzet van het toekomstige woonbuurtje rekening worden gehouden met de eventuele toekomstige sloop en nieuwbouw ter plaatse van de gestapelde woonbebouwing aan de zuidzijde van de Prinses Margrietstraat. Dit kan vooral door (ook) aan deze zijde enige afstand te houden. Uitgaande van de omvang van de locatie, de noodzakelijk aan te houden afstanden van bebouwing tot de naastgelegen panden en tuinen en de benodigde (openbare) parkeerplaatsen biedt de locatie ruimte voor de bouw van circa 6 grondgebonden woningen. Uitgaande van woningen in twee lagen met kap is een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m toereikend. Aangezien nog geen duidelijkheid bestaat over de exacte invulling van de locatie en hierover ook nog overleg plaats zal moeten vinden met belanghebbenden is in het bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheid maar alleen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarbij zijn het maximaal aantal woningen en de goot- en bouwhoogte vastgelegd.

4. Sportlaan/Van der Brugghenstraat

De locatie ligt op de hoek van de Sportlaan en de Groen van Prinstererweg tegenover het park aan de Lohmanstraat en het sportveldencomplex. De locatie omvat de gronden van het tankstation, Tamoil en De Sprint. Gezien de bijzondere ligging van de locatie in het zicht van de kruising Populierenweg / Sportlaan ligt de bouw van een representatief appartementengebouw met een eigen parkeerkelder het meest voor de hand (met eventueel een deel eengezinswoningen als overgang naar de oostelijk gelegen woonstraat. De locatie kan echter pas worden benut voor woningbouw nadat de bedrijfsvestiging is opgeheven. De locatie biedt ruimte aan de bouw van circa 40 (luxe) appartementen. Bij de ontwikkeling van een appartementengebouw op deze locatie wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 17 m en een afstand uit de as van de omliggende wegen van ten minste 12 m. Op basis van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per appartement zal rekening moeten worden gehouden met de aanleg van totaal circa 72 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en in een gedeeltelijk gebouwde voorziening. Ook hier geldt dat op het moment van realisering actuele CROW-normen zullen moeten worden toegepast. Omdat de bedrijfsfunctie nog niet is opgeheven, wordt de bedrijfsbestemming gehandhaafd en worden de gronden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw met een bouwhoogte van maximaal 17 m (alsmede verkeersdoeleinden, verblijfsgebied, tuinen, groenvoorzieningen en water).

5. Vlietlaan

Het betreft het agrarische hulp- en nevenbedrijf aan de Vlietlaan. De wijzigingsbevoegdheid maakt, om dit te bewerkstelligen, twee nieuwe woningen mogelijk. Daarbij wordt uitgegaan van handhaving van de twee bestaande woningen op deze locatie.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Op basis van de onderzochte informatie worden geen bijzondere belemmeringen verwacht voor de vaststelling van het bestemmingsplan ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 Watertoets

Waterbeheer en watertoets

In een vroeg stadium van de planvorming moet overleg worden gevoerd met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Hollandse Delta. Deze is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Rijkswaterstaat is waterbeheerder van de Nieuwe Maas, die ten noorden van de Ringdijk ligt (buiten het bestemmingsplangebied).

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen met betrekking tot de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (zowel kwalitatief als kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Beleidslijn grote rivieren

Voor het buitendijkse gebied is de Beleidslijn Grote rivieren van toepassing. Deze beleidslijn is op 14 juli 2006 in werking getreden en geldt voor alle grote rivieren. Deze beleidslijn biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed dan de voormalige Beleidslijn Ruimte voor de rivier. De veiligheid staat hierbij voorop. Belangen worden echter integraal afgewogen, restricties ten aanzien van ontwikkelingen gelden daardoor alleen voor

gebieden die van belang zijn voor waarborging van de veiligheid. De voorwaarden die in de beleidslijn gesteld worden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed.

Nationaal Waterplan

Het Rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het Rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.
- Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 heeft het Waterschap Hollandse Delta (WSHD) haar doelen opgeschreven. De doelen voor deze planperiode zijn afgeleid van de ambities voor de langere termijn (2050). Deze ambities worden, nog meer dan voorheen, beïnvloed door de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd, waar het waterschap samen met haar partners voor staat. Het omgaan met de gevolgen van een veranderend klimaat én het tegengaan van verdere klimaatverandering springen hierbij het meest in het oog. Naast de ambities voor de lange termijn en

de doelen die we in 2027 bereikt willen hebben, gaat het Waterbeheerprogramma ook in op de strategie om te komen tot realisatie van deze doelen. De doelen voor 2027 en de strategie vormen de basis voor de concreet uit te voeren maatregelen. De maatregelen zelf maken geen deel uit van dit WBP, maar worden elk jaar opnieuw bepaald in het kader van de reguliere planning- en controlcyclus van het WSHD.

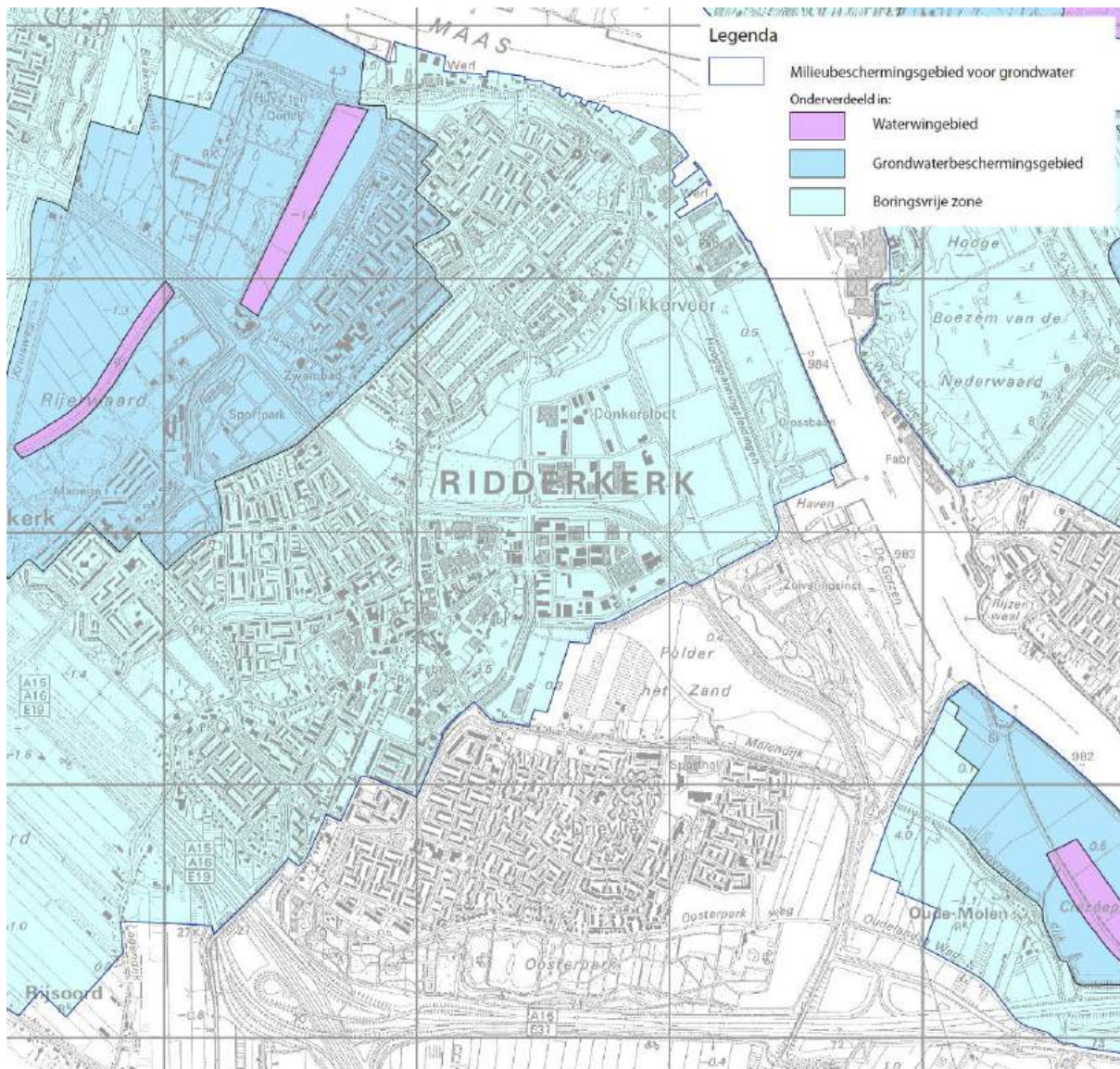
Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied bestaat uit de woonwijken Slikkerveer, West, Oost, Zuid en Drievliet. Volgens de bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem ter plaatse uit klei. Hier is sprake van grondwatertrap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen de 0,4 en 0,8 meter beneden het maaiveld en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden het maaiveld ligt.

Waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied

Ten noordwesten van het plangebied bevinden zich twee waterwingebieden. Rondom deze waterwingebieden bevinden zich een grondwaterbeschermingsgebied en een boringsvrije zone. Het plangebied ligt deels binnen de boringsvrije zone en het grondwaterbeschermingsgebied, onderdeel van het milieubeschermingsgebied voor grondwater zoals vastgesteld in de provinciale milieuverordening (zie afbeelding 4.1). Deze milieubeschermingsgebieden zijn aangewezen om het grondwater dat wordt gebruikt voor de drinkwaterbereiding te beschermen. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelden specifieke eisen bij (bouw)activiteiten. Deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland 2021. Aangezien deze regels reeds zijn vastgelegd in de voornoemde verordening en op basis daarvan afdoende kunnen worden gehandhaafd, heeft dit aspect geen verdere vertaling in de regels van dit plan gekregen.



Figuur 4.1 Waterwingebied (paars), grondwaterbeschermingsgebied (donkerblauw) en boringsvrije zone (lichtblauw) (bron: Provinciale milieuverordening).

Waterkwantiteit

In het plangebied liggen meerdere sloten en singels. Het grootste deel van het plangebied valt onder het peilbesluit Oost-IJsselmonde. Voor peilvak 27B geldt een peil van NAP -1,55 m. Voor peilvak 27C is dat NAP -2,10 m, voor peilvakken 27F en 27G NAP 2,00 m. Ook valt een klein gedeelte onder het peilbesluit Reijerwaard-Oost. Het deel van het plangebied gelegen in Reijerwaard-Oost ligt in peilvak 28B. Hier geldt een vast peil van NAP -1,35 m. In de peilvakken 27C-01, 27C-02 en 27G-01 geldt een afwijkend peil.

Veiligheid en waterkeringen

De Ringdijk is een primaire waterkering categorie A. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de kern- of beschermingszone van deze waterkering. Hiervoor is een dubbelbestemming opgenomen.

Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Dit betekent dat geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Binnen de bestemmingen bestaat wel de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet vergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen.

Vanwege de consoliderende aard biedt het bestemmingsplan weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren. Wel biedt het bestemmingsplan de flexibiliteit om - bijvoorbeeld binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Water' oevers aan te passen en zo de mogelijkheden tot waterberging te verruimen. De realisering van nieuw water is ook binnen diverse andere bestemmingen juridisch mogelijk.

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Water en waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn in ieder geval de hoofdwatervangsten in het plangebied bestemd als 'Water'. De onderhoudsstroken rondom de hoofdwatervangsten zijn voorzien van de beschermende dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', waar in beginsel geen bebouwing mag worden opgericht in het kader van de onderliggende bestemmingen. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' waarin een beschermende regeling is opgenomen. Daarnaast is het ook mogelijk om water te realiseren binnen vrijwel alle andere bestemmingen, zoals 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. In het kader van het vooroverleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan aan het Waterschap Hollandse Delta toegestuurd. Eventuele opmerkingen naar aanleiding van het vooroverleg worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en normstelling

Bij de vaststelling van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor deze afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieuhinder. Voor elke bedrijfsactiviteit is de minimale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaats gevonden. In Bijlage 2 bij de regels is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen met daarin de lijst van bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden in beginsel ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Op basis van de systematiek van milieuzonering wordt voor bedrijfslocaties bepaald welke categorie bedrijfsactiviteiten kan worden uitgeoefend zonder dat er sprake is van een kans op onaantvaardbare milieuhinder. Deze categorie, die per bedrijfsbestemming wordt bepaald, wordt de algemene toelaatbaarheid genoemd.

Onderzoek

In het bestemmingsplangebied zijn, ondanks dat het om woonwijken gaat, diverse niet-woonfuncties aanwezig. Het gaat om individuele bedrijfspercelen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (scholen, kerken, begraafplaatsen, verenigingsgebouwen, woonzorgcentra e.d.), recreatieve voorzieningen (dierenweide) en ook agrarische percelen (tabel 4.1). De meeste niet-woonfuncties zijn van origine ontstaan langs de historische linten / routes in het plangebied, maar vele maatschappelijke voorzieningen zijn ook meeontworpen bewust midden in de woonwijken. Van deze niet-woonfuncties gaat een richtafstand uit, waarbinnen volgens de VNG-brochure in beginsel geen gevoelige functies (zoals woningen) zouden mogen worden gerealiseerd. In sommige gevallen, met name bij de bedrijfspercelen, wordt deze richtafstand niet behaald. Er is echter sprake van een bestaande, historisch gegroeide situatie. De VNG-brochure ziet alleen op nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft geen voornemens de bestaande 'strijdige' situaties aan te pakken, daar er geen dagelijkse overlast bekend is.

Straat	Nummer	Functie
Bizetstraat	3	nutsvoorziening
Johann Sebastian Bachstraat	1a	nutsvoorziening
Reijerweg	62a	nutsvoorziening
Anna Paulownastraat	2	nutsvoorziening
Bourgondischelaan	6 t/m 12a	diverse autobedrijven en montage bedrijven (cat2)
Bourgondischelaan	6a	nutsvoorziening
Prins Bernhardstraat	2	nutsvoorziening

Prinses Beatrixstraat	16a	Ypsilon Service Techniek CV techniek
Willemstraat	naast 218	nutsvoorziening / garage bij Kievitsweg 80
Willemstraat	73	Elektrotechnisch bedrijf Ipskamp
Sophiastraat	4 t/m 8	montage bedrijf (cat2)
Sophiastraat	17	bedrijfsmatige functie
Emmastraat	10	scheepsmodelbouw
Emmastraat	17	opslag functie
Benedenrijweg	83	nutsvoorziening / garage bij Kievitsweg 80
Benedenrijweg	125 en 127	Stalling en verhuur oldtimers (127) en bedrijfswoning (125)
Benedenrijweg	69a	Stoeterij
Benedenrijweg	66/66a	bedrijfsmatige opslag
Ringdijk	206 t/m 208	garagebedrijf J. de Vries
Nassaustraat	15	Aannemingsbedrijf Kooijman
Nassaustraat	35-37	Garagebedrijf Van de Berg
Oranjestraat	44/44a	Loodgietersbedrijf met showroom en boven wonen (Rieske)
Prinses Margrietstraat	54 a	nutsvoorziening
Prinses Margrietstraat	1	opslag en kringloopwinkel
Prinses Margrietstraat	165	nutsvoorziening
Kievitsweg	3	computerservice Vermeulen
Brederostraat	1a	nutsvoorziening
Industrieweg	10	gemeentewerf / oplaadstation
Sportlaan	13	benzineverkooppunt zonder lpg zonder woning
Sportlaan	15	autobandenhandel De Sprint
Sportlaan	6a	nutsvoorziening
Sportlaan	8a	nutsvoorziening en zendmast
Goudenregenplantsoen	573	nutsvoorziening
Acaciastraat	7	nutsvoorziening
Hogeweg	1	nutsvoorziening
Burgemeester de Zeeuwstraat	3	Bezineservicestation
Mr. Van Houtenstraat	1	nutsvoorziening

Mr. Troelstrastraat	2	brandweerkazerne
Koninginneweg	175a	nutsvoorziening
Hovystraat	1-1a	hoveniersbedrijf Aardoom en bedrijfswoning
Benedenrijweg	65	gemaal
Ds. Caspar van Gendtstraat	2	nutsvoorziening
Lagendijk	achter 109	opslag
Lagendijk	219	Verkoop auto-onderdelen (Kranendonk)
Lagendijk	221	Nutsvoorziening
Lagendijk	130	diverse kleinschalige bedrijfsfunctie
Oudelandseweg	59	Autoschadeherstelbedrijf met spuitinrichting
Fresiastraat	1a	Nutsvoorziening
Burgemeester Kruijffstraat	39	Nutsvoorziening
Geerlaan	253	Nutsvoorziening
Kerkweg	45	Bedrijfsmatige activiteit op achter terrein, voor (bedrijfs)woning
Kerkweg	181	Bedrijfsmatige activiteit op achter terrein, voor (bedrijfs)woning, TBS Ted Betonboringen en Sloopwerken
Kerkweg	207	Bedrijfsmatige activiteit op achter terrein, voor (bedrijfs)woning, Bouwbedrijf Nijman
Kerkweg	219a t/m 219e	diverse bedrijven en skischool
Kerkweg	221a	Nutsvoorziening
Kerkweg	110	P&S Afbouwssystemen
Kerkweg	116	glaszetter - reclamebureau
Kerkweg	120	woning met grote loods op achtererf
Kerkweg	172a	Nutsvoorziening
Oosterparkeweg	19/21	nutsvoorzieningen
Kloosplantsoen	199	Nutsvoorziening
Kloosplantsoen	182	Nutsvoorziening
De Mérodelaan	2	Nutsvoorziening
Van Lennepstraat	1	Nutsvoorziening
Bilderdijklaan	2a	Nutsvoorziening
Bilderdijklaan	78	Gemaal gerealiseerd

Meerkoet	47	Nutsvoorziening
Koolmees	32	Nutsvoorziening
Fazant	141	Nutsvoorziening
Lijster	7	Nutsvoorziening
Patrijs	84	nutsvoorziening
Pelikaan	69	nutsvoorziening
Watermolen	124a	nutsvoorziening
Rosmolen	187	nutsvoorziening
Paltrokmolen	53	nutsvoorziening
Torenmolen	3	nutsvoorziening
Houtzaagmolen	86	nutsvoorziening
Brasem	153	nutsvoorziening
Karper	95	nutsvoorziening
Forel	73	nutsvoorziening
Bliek	40	nutsvoorziening
Vlietlaan	6	nutsvoorziening
Steur	101	nutsvoorziening

Tabel 4.1 Bestaande functies binnen het plangebied

Conclusie

Voor de bedrijfsbestemmingen in het bestemmingsplan is de voorheen geldende bestemming in de meeste gevallen overgenomen. Met het toekennen van een algemene toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in de lagere categorieën worden knelpunten ten aanzien van milieuhinder in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen. Binnen het bestaande woongebied zijn in sommige gevallen bedrijven gesitueerd vanuit een historisch gegroeide situatie. Omdat het geen nieuwe bedrijvigheid betreft staat dit aspect de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 Industrielawaai

Beleid en normstelling

Rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken', zijn geluidzones vastgesteld zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder (Wgh). Deze bedrijven worden ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. Met deze geluidzone wordt een zonering aangebracht tussen geluidbelastende activiteiten en geluidgevoelige bestemmingen. Voor bedrijven geldt dat geluidruimte wordt gereserveerd. Tegelijkertijd wordt de omgeving beschermd tegen onaanvaardbare (cumulatieve) geluidsbelasting. Tot de geluidzone behoort het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de buitengrens van de geluidzone. Buiten een geluidzone mag de totale geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Binnen de geluidszone zijn woonbestemmingen en andere geluidgevoelige bestemmingen slechts toelaatbaar indien de geluidsbelasting op de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Voor nieuwe geluidgevoelige functies, zoals woningen, geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Er is voor nieuwe woningen binnen de geluidszone wel vaststelling van een hogere waarde tot 55 dB(A) mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders kan een hogere grenswaarde vaststellen indien blijkt dat maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ondervinden van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Op basis van de geluidsbelastingkaart heeft het college het Actieplan geluid 2019-2023 op 15 oktober 2019 vastgesteld. Het doel is om zoveel mogelijk woningen onder de plandrempel te krijgen en het aantal (ernstig) gehinderden en slaapverstoorden terug te dringen. In dit Actieplan zijn concrete maatregelen opgenomen om dat doel te bereiken. De gemeenteraad heeft het Actieplan op 15 oktober 2019 vastgesteld.

Onderzoek

IJsselmonde-Noordrand

Het meest noordelijke deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het gezoneerde industrieterrein 'IJsselmonde-Noordrand'. Op dit terrein zijn inrichtingen gevestigd die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Een dergelijk terrein is gezoneerd en er gelden beperkingen voor de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone. Deze functies zijn slechts onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Indien de geluidsbelasting ter plaatse meer dan 50 dB(A) bedraagt ten gevolge van het industrieterrein, moeten hogere waarden worden vastgesteld om de continuïteit van de bestaande bedrijfsmatige activiteiten te kunnen blijven waarborgen. Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe woningen toevoegt, worden bij dit bestemmingsplan ook geen hogere waarden vastgesteld.

De afgelopen jaren zijn delen van het bedrijventerrein IJsselmonde-Noordrand omgevormd naar woonwijken en/of groen en recreatiegebieden. De feitelijke geluidbelasting in de omgeving van het bedrijventerrein ligt waarschijnlijk lager dan op grond van de saneringscontouren wordt aangenomen.

Conclusie

Het plan maakt geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk binnen de geluidzones van het gezoneerde bedrijventerrein IJsselmonde-Noordrand. Ter plaatse van bestaande woningen wordt de uiterste grenswaarde van 55 dB(A) niet overschreden. De wet geluidhinder, onderdeel industrielawaai, staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

4.5 Wegverkeerslawaaï

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten (bijvoorbeeld (bedrijfs)woningen) mogelijk. Er worden ook geen nieuwe wegen voorzien. Daarom is geen onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

4.6 Bodem

Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.

Onderzoek

Bodemkwaliteitskaart (2012)

Voor de gemeente Ridderkerk is een bodemkwaliteitskaart opgesteld, welke in 2012 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Ridderkerk is hierbij opgedeeld in verschillende zones (voornamelijk gebaseerd op de functie van het gebied) en per zone is een inventarisatie gemaakt van alle aanwezige bodemonderzoeksgegevens. Deze gegevens zijn gebundeld en leiden tot een profiel van de bodem in deze zone.

Conclusie

Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen en/of functiewijzigingen mogelijk, waardoor onderzoek naar de bodemkwaliteit in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de kwaliteit van de bodem onvoldoende is voor de huidige functies. Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.7 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b. het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- c. het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet-

en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren. De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven. In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in het "Besluit transportroutes externe veiligheid" en de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen". Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is sinds 1 januari 2011 geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is. Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Structuurvisie Buisleidingen

De Structuurvisie Buisleidingen is een nadere uitwerking van het nationale belang zoals is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die de Rijksoverheid heeft uitgebracht in het kader van de actualisatie decentralisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Daarin is bepaald dat het netwerk aan buisleidingen essentieel voor de energievoorziening en voor het veilig vervoeren van gevaarlijke stoffen is. Buisleidingtransport blijft de komende decennia een wezenlijke rol vervullen in de Europese gas- en grondstoffenmarkt. De vraag naar buisleidingtransport en daarmee de vraag naar nieuwe leidingen en leidingverbindingen zal nog toenemen. Het Rijk kiest in verband met het vergroten van de concurrentiekracht voor het versterken van de ruimtelijk-economische structuur. Borgen van ruimte voor buisleidingen voor transport van (gevaarlijke) stoffen is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. De nationale belangen die het Rijk in die Structuurvisie vastlegt, worden gerealiseerd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de Structuurvisie Buisleidingen wil het Rijk verdere duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingtransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de

toekomst zullen voortgaan, zal in deze Structuurvisie met name de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent hebben.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ridderkerk beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid van november 2011. Deze beleidsvisie bevat het samenhangend beleid ten aanzien van externe veiligheid. In de visie is een bijlage opgenomen met een overzicht van alle risicobronnen met bijbehorende risico's. In de bijlagen is tevens een scenario-analyse opgenomen van de meest waarschijnlijke en worst-case ongevalsscenario's. De beleidsvisie is kaderstellend voor het nemen van ruimtelijke besluiten en het verlenen van vergunningen waarbij externe veiligheid in het geding is.

Onderzoek

Uit de Visie Externe Veiligheid kan worden afgeleid dat er in en rondom het plangebied diverse risicobronnen aanwezig zijn; een groot deel van de gemeente ligt in het invloedsgebied van één of meer risicobronnen (de in het plangebied aanwezige hogedruk aardgastransportleidingen zijn in dit bestemmingsplan voorzien van de beschermende dubbelbestemming 'Leiding - Gas'). Ondanks dit gegeven vindt nergens in de gemeente een overschrijding van de wettelijke grenswaarde van het plaatsgebonden risico plaats. Uit het rapport kan dan ook tevens worden geconcludeerd dat er vanuit het milieukundige aspect van de externe veiligheid geen knelpunten te verwachten zijn voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Wel is in de gemeente Ridderkerk sprake van een aantal grote invloedsgebieden van bedrijven en transporten. Ten gevolge van deze grote invloedsgebieden moet bij ruimtelijke ontwikkelingen een groepsrisicoverantwoording plaatsvinden.

Inzichtelijk is gemaakt welke effecten kunnen optreden wanneer een incident plaatsvindt rond een risicobron en tot op welke afstand dit gevolgen heeft. Hierbij zijn verschillende scenario's beschouwd. De VRR heeft een advies gekoppeld aan de verschillende zones:

- Ontwikkeling ongewenst / Niet wenselijk;
- Object moet aan harde kwaliteitseisen voldoen;
- Object moet aan gewenste eisen voldoen vanuit zelfredzaamheid en hulpverlening;
- Object ligt in aandachtsgebied.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden getoetst aan dit advies. De inzet van hulpdiensten voldoet aan de wettelijke verplichtingen. Belangrijkste aandachtspunten zijn de bereikbaarheid van straten met een hoge parkeerdruk, de bereikbaarheid van de landelijke alarmlijn, de lokale files, de bluswatervoorzieningen rond objecten met oude gebruiksvergunningen en geboorde putten rond bedrijven zonder gebruiksvergunning.

De gemeente Ridderkerk hanteert voor externe veiligheid de volgende ambities:

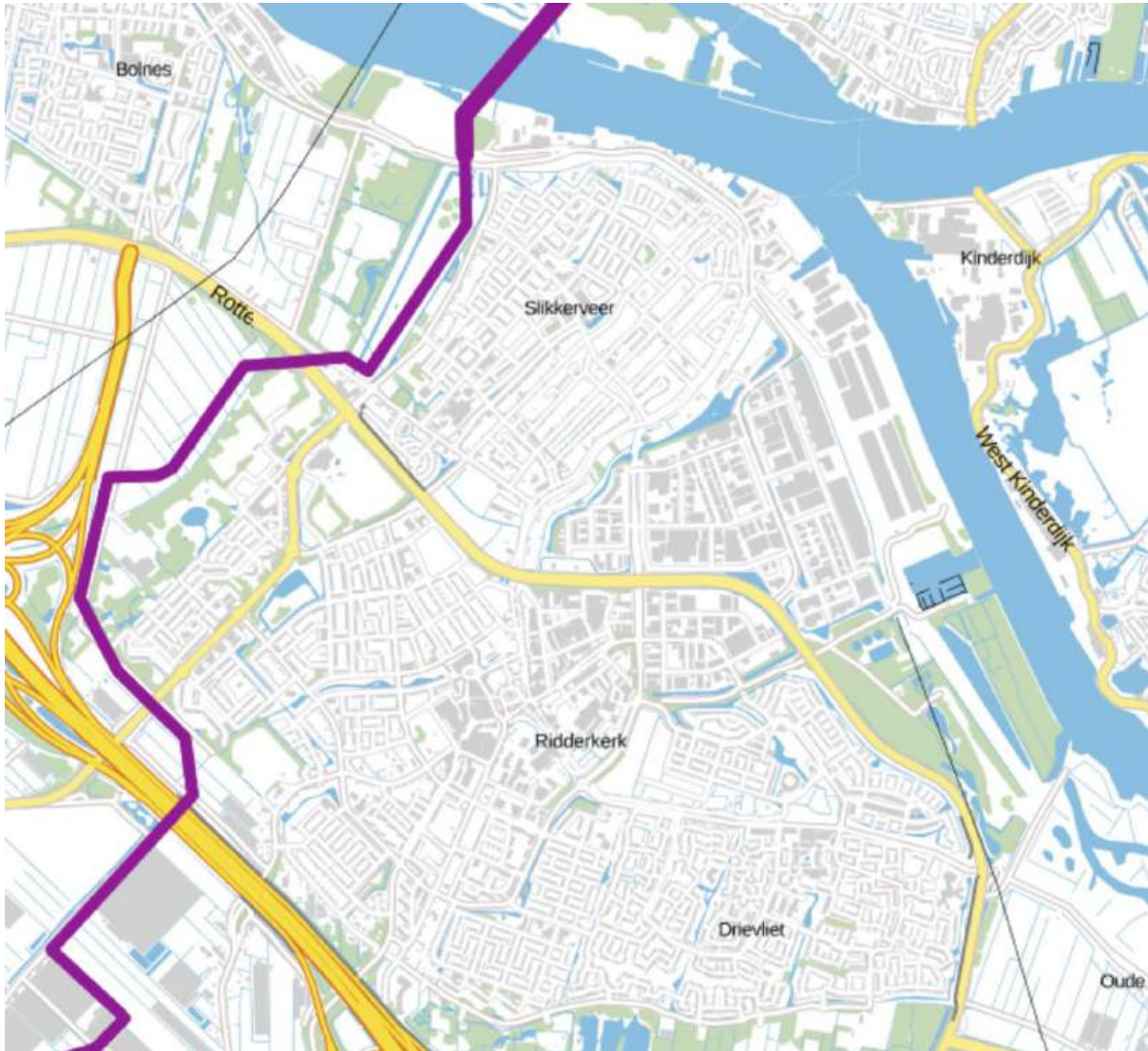
1. Ridderkerk is en blijft zo veilig mogelijk voor risico's van gevaarlijke stoffen. Deze ambitie wordt als volgt bereikt:
 - a. Waar mogelijk het advies van de VRR opvolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.
 - b. Als dit niet mogelijk is dan wordt het instrument Mal Groepsrisico toegepast.
2. Nieuwe risicobronnen worden in principe geweerd uit de gemeente, uitgezonderd op bedrijventerreinen mits aan concrete voorwaarden wordt voldaan.

3. Streven naar uitplaatsing van de risicobronnen uit de woonomgeving (tankstations).
4. De gemeente brengt de beheersbaarheid op orde (inzet hulpdiensten, bereikbaarheid ed).
5. Aanpassen route gevaarlijke stoffen als ruimtelijke ontwikkelingen daar aanleiding toe geven.
6. Voor risicocommunicatie wordt aangesloten bij de landelijke overheidscampagnes.

Buisleidingenstrook (reservering)

Aan de noordwestzijde van het plangebied is een buisleidingenstrook gereserveerd voor toekomstige leidingen overeenkomstig de Structuurvisie Buisleidingen (zie afbeelding 4.5). Op dit moment is het nog onduidelijk wat voor soort leidingen hier komen te liggen. De buisleidingenstrook is nu gereserveerd voor aardgas, olieproducten en chemicaliën die provincie- en landoverschrijdend zijn. Volgens de Gasunie is de strook indertijd vastgesteld voor hoge druk aardgasleidingen met een maximale diameter van 48 inch. In principe is de strook bedoeld voor allerlei soorten stofcategorieën die vervoerd worden per leiding. Dit betekent dat met alle scenario's rekening dient te worden gehouden. Voor toxische leidingen geldt dat de 100% letaliteitscontour tot ruim 100 meter ver kan reiken. Er kunnen geen buitenactiviteiten plaats vinden binnen deze contour. Op advies van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu wordt er voor dit plan rekening gehouden met een toekomstige hogedruk aardgasleiding van maximaal 48 inch. Het invloedsgebied zal maximaal 580 meter bedragen bij een werkdruk van 80 bar. Bij de aanleg van een nieuwe leiding is de exploitant van de leiding verantwoordelijk dat de PR 10₋₆ per jaar contour van de leiding binnen de belemmeringsstrook blijft. Het plaatsgebonden risico zal daarom geen belemmering vormen voor het bestemmingsplan.

Vooruitlopend op de aanleg van leidingen is in dit bestemmingsplan de aanduiding 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat' opgenomen om het oprichten van nieuwe bouwwerken binnen de buisleidingenstrook te voorkomen.



Afbeelding 4.5 Ligging reservering buisleidingenstrook

Beknopte verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de buisleidingenstrook dient op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het groepsrisico te worden verantwoord. In deze verantwoording wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal aanvullend advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied goed bereikbaar is. Het plangebied wordt nabij de buisleidingenstrook ontsloten door de Populierenlaan, de Randweg en de Rotterdamseweg. Deze route kan gebruikt worden als vluchtroute voor de aanwezige personen. Hiermee kunnen zij van de risicobron af vluchten (afhankelijk van welke risicobron). Gelet op bovenstaande zijn de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten goed te noemen.

Bij toxische en hittescenario's is echter vaak niet vluchten maar schuilen de beste optie. De woningen en andere gebouwen bieden goede schuilmogelijkheden. Omdat het effect van een scenario met een gasleiding (hittescenario of toxisch scenario) meestal niet geneutraliseerd of beperkt kan worden door de brandweer (zeker bij een hittescenario kan de brandweer niet dichtbij genoeg komen), is de meest effectieve actie het afsluiten van de leiding (niet ter plaatse maar door de leidingeigenaar bij de dichtstbijzijnde afsluiter).

Zelfredzaamheid

Het uitgangspunt is dat de meerderheid van de aanwezige personen binnen het plangebied zelfredzaam zullen zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden beschouwd als minder zelfredzame personen. Ouders/verzorgers begeleiden de kinderen en ouderen, zodat zij gezamenlijk kunnen vluchten. In het kader van een effectieve zelfredzaamheid kan er gedacht worden aan NL alert. Daarnaast dienen nooduitgangen niet aan de zijde van de risicobronnen te worden gerealiseerd en is het van belang dat aan de zijden van de risicobronnen zo min mogelijk glasoppervlak wordt gerealiseerd.

Daarnaast zal de zelfredzaamheid worden vergroot door preventieve voorlichting/communicatie richting de omwonenden. Het is belangrijk in noodplannen een incident met de gasleiding/leidingenstrook te beschrijven als scenario en het handelingsperspectief te beschrijven. Een omroepinstallatie (voor het communiceren van instructies voor de aanwezigen) kan daarnaast erg nuttig zijn.

Conclusie

Het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de vaststelling van het plan niet in de weg staat.

4.8 Kabels en leidingen

In het plangebied en de directe omgeving liggen, zoals in paragraaf 4.7 reeds is aangegeven, diverse planologisch relevante hogedruk aardgastransportleidingen. Deze bevinden zich met name aan de zuidzijde van het plangebied (ongeveer onder / parallel aan de Oosterparkweg / Hogeweg) en aan de westzijde van het plangebied (ongeveer onder / parallel aan de Eikendreef / Populierenlaan / westelijke plangrens). Deze zijn voorzien van de beschermende dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Voor het overige zijn er geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen of waterleidingen met een regionale functie. Ook komen er geen bovengrondse hoogspanningsverbindingen voor.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Bij de vaststelling van bestemmingsplannen moet vanuit het oogpunt van de gezondheid van de mens rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit. Als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan mogen de grenswaarden voor luchtkwaliteit, die zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, niet worden overschreden.

Onderzoek

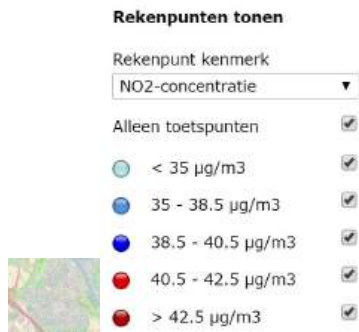
Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard en er worden dan ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daardoor is het vaststellen van dit bestemmingsplan aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In afbeelding 4.6. zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2015 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2016.



Afbeelding 4.6 Overzicht concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2.5}$, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool 2016)

Uit afbeelding 4.6 blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2.5}$ respectievelijk maximaal $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} (beide $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) en $\text{PM}_{2.5}$ ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 7, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

In het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

4.10 Flora en fauna

Huidige situatie

Het plangebied bestaat voornamelijk uit woongebied met op verspreid liggende locaties kleine bedrijvigheid, andere niet-woonfuncties en groenvoorzieningen.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Dit betekent dat binnen de juridische regeling geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen mogelijk zijn. Het plan biedt wel ruimte tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al dan niet omgevingsvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen.

Resultaten onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Aangezien het bestemmingsplan consoliderend van aard is, treden er door dit plan geen negatieve effecten op in de beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de wet Natuurbescherming nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend. Aangezien het plan conserverend van aard is, zijn er geen grote ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten. Binnen de planregeling zijn wel kleinschalige ontwikkelingen mogelijk. Hierbij geldt de Wet Natuurbescherming altijd. Dat betekent dat van de initiatiefnemers wordt verwacht dat ze zich aan de bepalingen uit de wet houden en in elk geval altijd de zorgplicht toepassen.

Conclusie

Omdat het bestemmingsplan consoliderend van aard is, worden er niet direct ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De Wet natuurbescherming staat hierdoor de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.11 Archeologie

Regelgeving en beleid

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Onderzoek

De gemeente Ridderkerk heeft in 2013 erfgoedbeleid en beleidsinstrumenten vastgesteld, waaronder de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Ridderkerk. Hiermee is een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen gewaarborgd. Dit beleid sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld en dat sinds 1 september 2007 van kracht is. Doel van het archeologisch beleid is (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden. Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden binnen een te ontwikkelen plangebied vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Bewoningsgeschiedenis

Rond het jaar 1000 werden de veengebieden op IJsselmonde ontgonnen. Door het graven van sloten werd het veen ontwaterd, zodat het gebied geschikt werd voor bewoning en landbouw. De oudste middeleeuwse bewoningssporen zijn in het hart van IJsselmonde te vinden op een veenondergrond. Vindplaatsen uit de 11e - 13^e eeuw in Ridderkerk zijn bekend uit het Reyerbos.

Door het inklinken van de bodem als gevolg van het ontwateren van het veen kwamen de ontgonnen gebieden zo laag te liggen, dat ze door dijken beschermd moesten worden tegen binnendringend water. Op den duur ontstond zo in de centrale en oostelijke delen van IJsselmonde een grote polder, de Riederwaard. De oudst bekende vermelding van de waard dateert uit 1214. De voortgaande klink van het veengebied zorgde er uiteindelijk voor dat de bewoning daar tot een eind kwam en zich richting de rivieren de Maas en de Merwede verplaatste.

Het plangebied bevond zich in de Late Middeleeuwen in het oosten van de Riederwaard. In de periode 1373-1375 gaat de Riederwaard als gevolg van overstromingen ten onder. De schade was enorm: nederzettingen als West-Barendrecht, Oost-Barendrecht en ook Ridderkerk verdronken en de uitgestrekte ontginningen van de Riederwaard gingen verloren.

In een oorkonde uit 1064, waarover onder historici een discussie over de echtheid bestaat en die mogelijk van enige decennia later dateert, is sprake van een reeks goederen en kerken waaronder Riede iuxta Merwede ('Riede bij de Merwede'). Het dorp Riede of Ridderkerk is langs de Merwede, die vroeger tussen de Riederwaard en de huidige polder Donkersloot stroomde, ontstaan. In 1105 is sprake van een kerkelijke functionaris van Riede, terwijl een kerkgebouw voor het eerst in 1277 wordt vermeld. Dit gebouw is bij de overstroming van de Riederwaard ten onder gegaan. Er wordt wel verondersteld dat de huidige Nederlands hervormde kerk zich min of meer op dezelfde plaats bevindt als de eerste kerk van Ridderkerk. Bevestigd is dit niet; booronderzoek wees uit dat de ophogingslagen van het huidige kerkhof zich op het overstromingsdek van 1373-1375 bevinden. Aanwijzingen voor voorafgaande bebouwing zijn niet vastgesteld.

Op een plek zo'n kilometer ten noorden van de historische kern van het huidige Ridderkerk begon in 1371 heer Willem van den Woude met de bouw van een kasteel in de Riederwaard, Huis te Woude. Het was nog niet afgebouwd op het moment dat de Riederwaard overstroomde. Vertrouwend op een succesvolle herinpoldering van het gebied werd in 1418 begonnen met het herstel van de schade die het kasteel sinds 1373-1375 had opgelopen. In hetzelfde jaar echter werden de muren van het kasteel tijdens vijandelijkheden tussen de Hoeken en Kabeljauwen omver getrokken. Bij de herinpoldering van de gebieden van de oostelijke Riederwaard in de 15^e eeuw zijn de restanten van het huis met een deel van het erbij horende land net buitendijks gebleven. Hierna raakt het terrein overdekt met sedimenten en werden de overblijfselen eeuwenlang aan het zicht onttrokken. Pas eind jaren zestig van de vorige eeuw werden de ondergrondse resten van het kasteel weer blootgelegd en konden ze door opgravingen worden onderzocht.

Het overstroomde land van de Riederwaard werd in de eeuwen die volgden op de rampjaren 1373-1375 in fasen weer ingedijkt. Het plangebied bevindt zich in het areaal van de voormalige polders Oud Reijerwaard (1404) en Nieuw Reijerwaard (1441). De polders waren van elkaar gescheiden door de Lagendijk. Deze dijk is ook nu nog goed te vervolgen in het huidige stratenpatroon in het plangebied. Op het punt waar de Lagendijk (Ringdijk/Westmolendijk) tegen de dijk langs de Noord (Merwede) aanliep, ontwikkelde zich in de noordelijke oksel het huidige dorp Ridderkerk met huizen en boerderijen om de kerk. Verdere bebouwing was op en langs de genoemde dijken te vinden. Eeuwenlang was dit het vertrouwde beeld van de nederzetting Ridderkerk.

In het noorden van het plangebied ontwikkelde zich langs de Ringdijk de nederzetting Slikkerveer. In de 19^e en 20^e eeuw bevonden zich daar, buitendijks langs de Noord en de Nieuwe Maas, scheepswerven met toeleveringsbedrijven. Het overgrote deel van de mannelijke inwoners was werkzaam bij één van deze bedrijven. Aan het eind van de 20^e eeuw sloten vele ondernemingen hun poorten

Rond 1900 bestonden grote delen van het plangebied nog uit open poldergebied; alleen langs de dijken was bebouwing te vinden. De afgelopen decennia is dat beeld drastisch veranderd; de weilanden en akkers zijn verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor uitgestrekte wijken met duizenden woningen en bijbehorende voorzieningen.

Archeologische verwachting

Over de bewoningsgeschiedenis van het plangebied in het Neolithicum (tot 2000 voor Chr.), Bronstijd (2000-800 voor Chr.) en IJzertijd (800 voor Chr.-begin jaartelling) zijn uit het bestemmingsplangebied geen gegevens bekend. Er zijn vanaf de jaren 1980 bij grondwerkzaamheden wel enkele vindplaatsen uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen getraceerd. Voor het gehele plangebied geldt dan ook dat er in het bodemtraject top veen (Formatie van Nieuwkoop) - basis overstromingsdek van 1373 een middelgrote kans is op de aanwezigheid van sporen uit de Romeinse tijd en een middelgrote kans op de aanwezigheid van archeologische sporen uit de Late Middeleeuwen A en B tot 1373. Daar waar zich stroomgordels in de ondergrond bevinden, kunnen ook resten uit de prehistorie aanwezig zijn.

Als gevolg van de 14^e-eeuwse overstromingen kunnen eventueel oorspronkelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden uit de eraan voorafgaande perioden zijn geërodeerd.

De vindplaats Huis Te Woude verdient speciale aandacht. Het terrein staat op de CHS aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde (monumentnummer 6450). Het terrein heeft niet de status van beschermd rijksmonument, maar conform zowel de provinciale richtlijnen ten aanzien van archeologie in ruimtelijke planvorming, als de gemeentelijke regels omtrent het archeologiebeleid, zoals verwoord op de AWK Ridderkerk, staan behoud en bescherming van de archeologische waarden voor wat betreft dit terrein voorop.

Verder zijn vooral de oude dijktracés kansrijk voor het aantreffen van bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen (vóór en na 1373) en de Nieuwe tijd. Het binnendijs gebied van het dorp Slikkerveer valt hier ook onder.

Aanbevelingen

Waarde - Archeologie 1

Voor de vindplaats Huis Te Woude (monumentnummer 6450, dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'), geldt in principe behoud in situ; dat wil zeggen op de oorspronkelijke locatie. Voor dit terrein geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) ongeacht de diepte en het terreinoppervlak van de verstoring.

Waarde - Archeologie 2

Voor de historische dijktracés (Waarde - Archeologie 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 vierkante meter beslaan.

Waarde - Archeologie 3

Voor de rest van het plangebied (Waarde - Archeologie 3) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan. Voor in dit gebied gelegen water geldt de onderwaterbodem als marge van toegestane verstoringsdiepte.

Conclusie

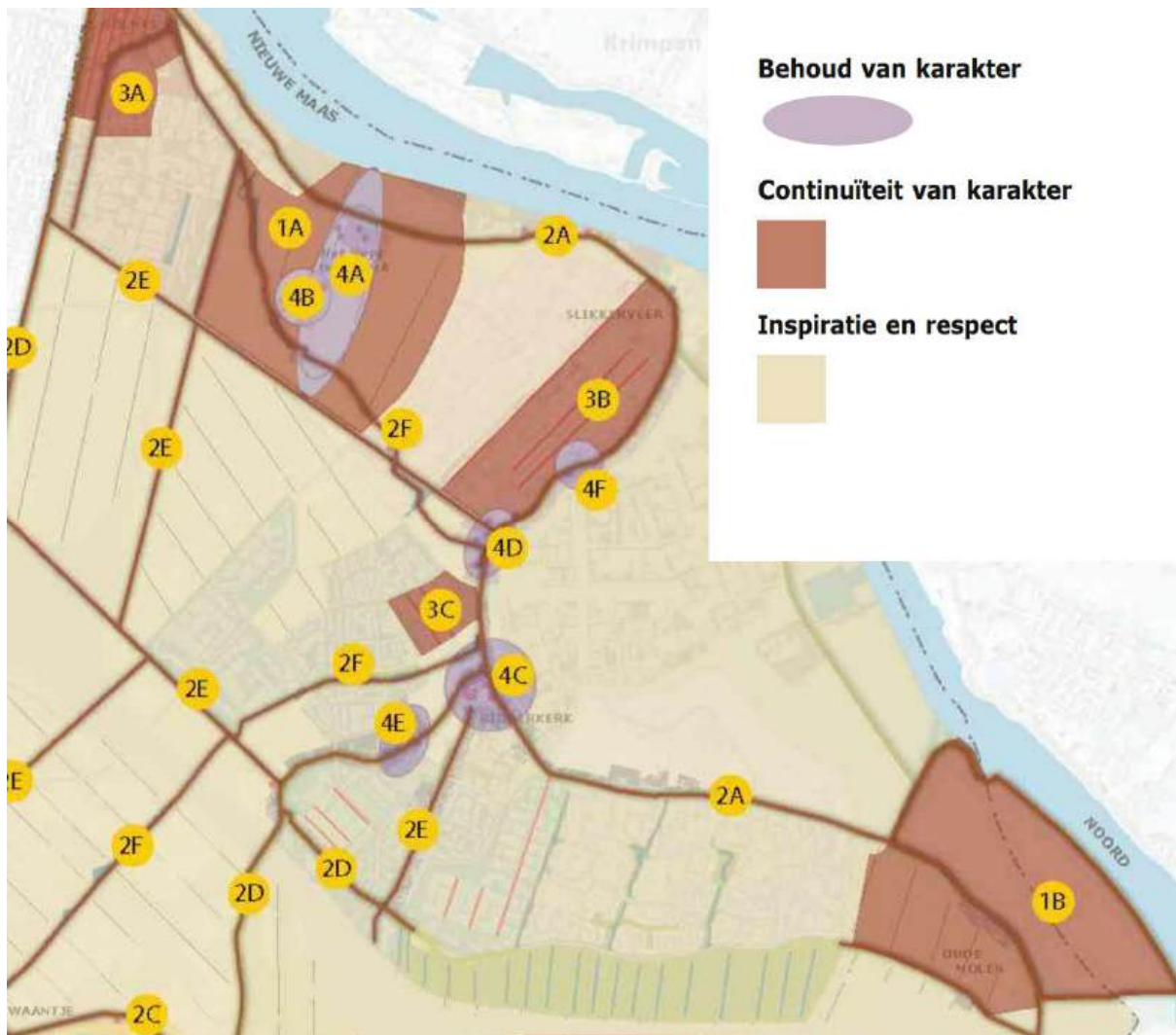
Voor de gronden die zijn aangemerkt als grote kans op het aantreffen van archeologische sporen in het plangebied moet, voorafgaand aan bouwwerkzaamheden (met per dubbelbestemming een verschillende verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte) een vergunning worden aangevraagd als de verstoringsmarges van het bestemmingsplan worden overschreden (per Waarde-Archeologie zijn de vrijstellingsmarges anders). De gemeente toetst dan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning of een archeologisch onderzoek daadwerkelijk nodig is.

4.12 Cultuurhistorie***Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland***

De provincie Zuid-Holland heeft de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) vastgesteld. Inzet van de provincie is er op gericht het cultureel erfgoed te beschermen en versterken. De CHS is daarom opgenomen in de streekplannen en in de Nota Regels voor Ruimte. De CHS vormt de basis voor toetsing van en advisering over bestemmings- en bouwplannen van gemeenten en erfgoedaspecten.

Gemeentelijk beleid

In september 2013 is het gemeentelijk beleid over cultuurlandschap en historische stedenbouw vastgesteld. In dit beleidsstuk is de ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis van Ridderkerk beschreven.

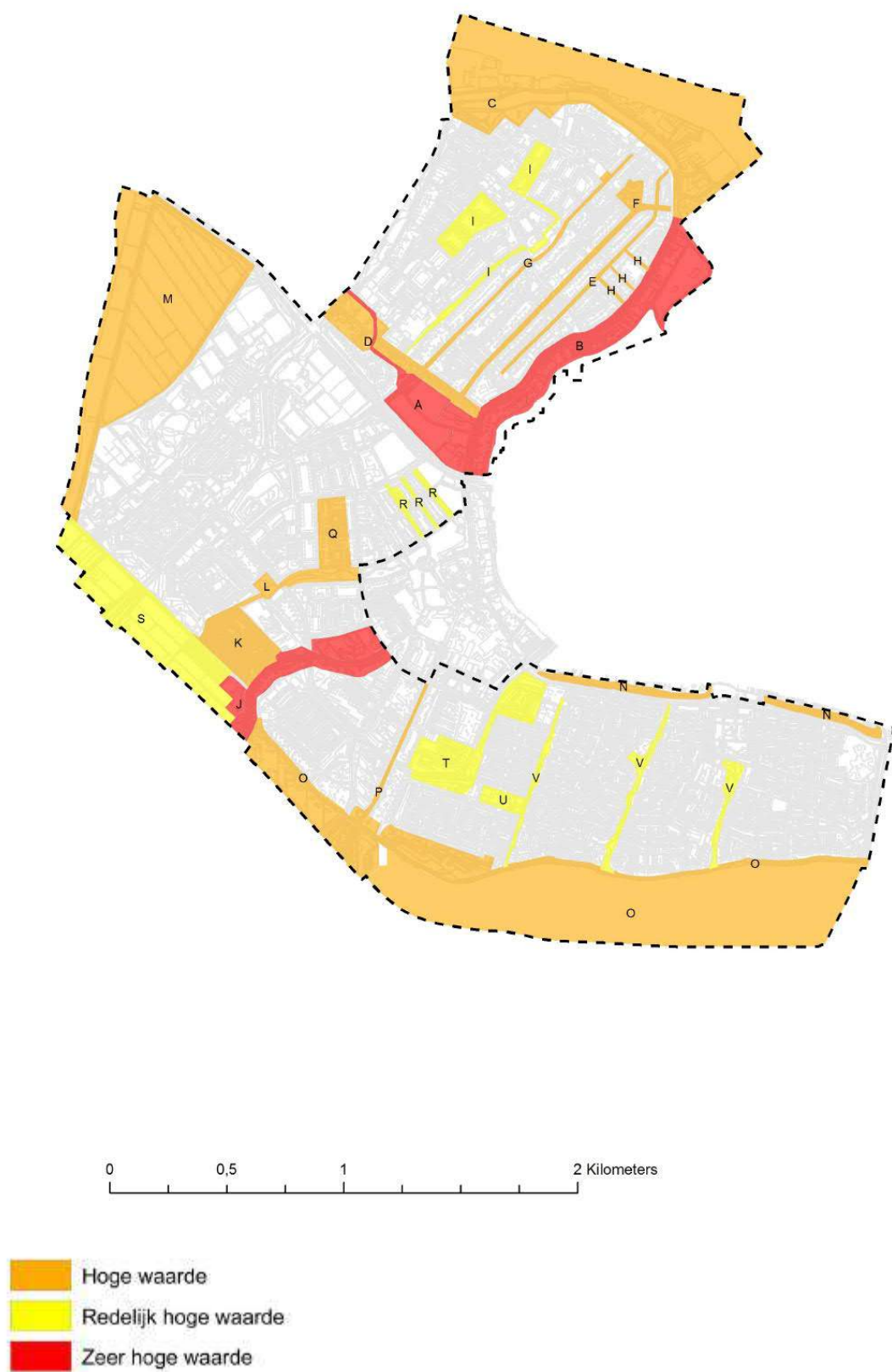


Afbeelding 4.7 Erfgoedbeleid gemeente Ridderkerk (bron: gemeente Ridderkerk)

Cultuurhistorische Waardenkaart Woongebieden Ridderkerk

Ridderkerk beschikt met de Kersingel, de dijkprofielen, de Kerkweg en de restanten van het voormalig agrarisch landschap over een cultuurhistorisch waardevolle kern. In 2018 is een Cultuurhistorische Waardenkaart voor de woongebieden van Ridderkerk vastgesteld (Bijlage 1 Dorp Stad & Land (5 juli 2018) Cultuurhistorische waardenkaart woongebieden Ridderkerk). De waardering van cultuurhistorische elementen is gebaseerd op de criteria zoals opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Voorbeelden van criteria zijn zeldzaamheid, representativiteit, conservering en gaafheid. Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Historische geografie



Afbeelding 4.9 Historische geografie ter hoogte van plangebied (bron: Stichting Dorp, Stad en Land)

De volgende historische structuren bevinden zich in het plangebied:

Slikkerveer

Zeer hoog gewaardeerde structuren

- Blaakwetering (A)
- Dijklint Ringdijk Oost (B)

Hoog gewaardeerde structuren

- Dijklint Ringdijk Noord (C)
- Kievitsweg (D)
- Nassaustraart (E)
- Oranjestraat en Electropark (F)
- Willemstraat & Plantsoen met tuinmuur (G)
- Dwarsstraten Electrostraat, Amaliastraat, Prins Hendrikstraat (H)

Redelijk hoog gewaardeerde structuren

- Wederopbouw woongebied (I)

Ridderkerk-Centrum, -West, -Oost en Drievliet

Zeer hoog gewaardeerde structuren

- Dijklint Lagendijk (J)

Hoog gewaardeerde structuren

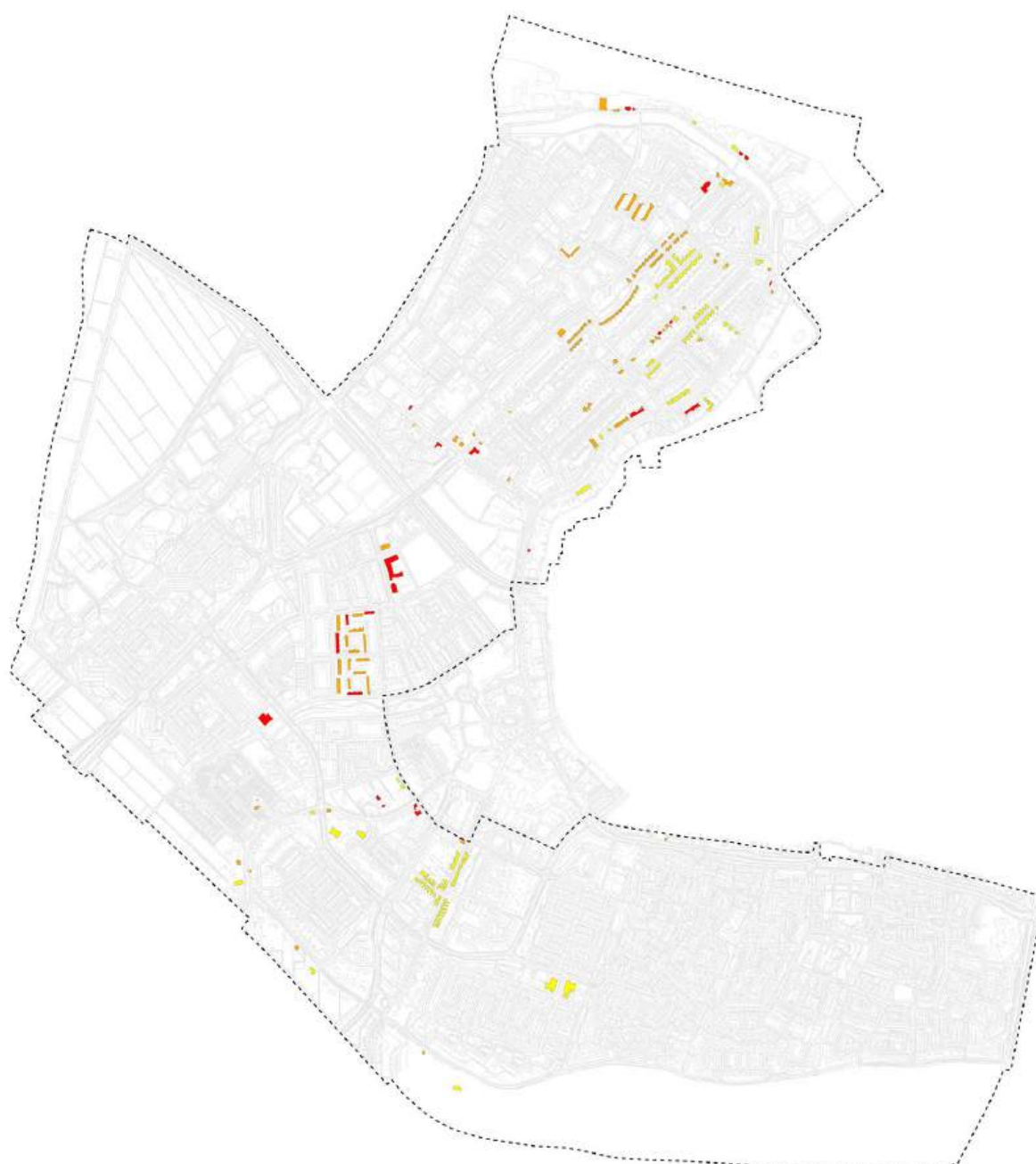
- Begraafplaats Vredehof (K)
- Dijklint Middenmolendijk (N)
- Dijklint Oudelandseweg - Oosterparkweg (O)
- Polderweg Kerkweg (P)
- Polderweg Kruisweg en restant polderlandschap (M)
- De Blaak
- Wederopbouw-ensemble Jhr. Van Karnebeekstraat, Mr. Troelstrastraat, Jhr. De Savornin Lohmanstraat, Mr. Kesperweg (Q)

Redelijk hoog gewaardeerde structuren

- Polderweg Hogeweg en fragment polderlandschap (S)
- Wederopbouw-ensemble Slotemaker de Bruinestraat, Talmastraat en de Dr. Kuiperstraat (R)
- Wederopbouw-ensemble Vondellaan, A.M. de Jonghstraat, Huygensplantsoen (T)
- Wederopbouw-ensemble De Mérodelaan (U)

Historische bouwkunst

Binnen de woongebieden van Ridderkerk is diverse historische bouwkunst. De historische bouwkunst is onderverdeeld in bouwkunst met zeer hoge, hoge en redelijk hoge waarde.



Cultuurhistorische waardenkaart bouwkunst Ridderkerk

- Hoge waarde
- Redelijk hoge waarde
- Zeer hoge waarde

0 0.25 0.5 1 Kilometers

Afbeelding 4.10 Historische bouwkunst ter hoogte van plangebied (bron: Stichting Dorp, Stad en

*Woongebied Ridderkerk
vastgesteld, 20 november 2025*

Land)

De panden op onderstaande adressen zijn aangemerkt als historische bebouwing en bevinden zich in het plangebied. Voor een uitgebreide beschrijving van de kenmerken per pand wordt verwezen naar het rapport 'Cultuurhistorische Waardenkaart Woongebieden Ridderkerk' (Bijlage 1).

Slikkerveer

Zeer hoog gewaardeerde bouwkunst

- Benedenrijweg 161-179, Ringdijk 216-316
- Bourgondischelaan 1 (Wilhelminakerk)
- Kievitsweg 71, 73A-H
- Kievitsweg 112
- Oranjestraat 91-93
- Oranjestraat 1010-103
- Ringdijk 35
- Ringdijk 136
- Ringdijk 408
- Ringdijk 410
- Ringdijk 456-458
- Willemstraat 257

Hoog gewaardeerde bouwkunst

- Amaliastraat 19
- Benedenrijweg 127
- Benedenrijweg 141-159
- Benedenrijweg 349
- Emmastraat 10, Achter Emmastraat 10 (v/h Sophiastreet 13)
- Henegouwsestraat 1-37 en 2-38 / Reijerweg 3-39, Hollandsestraat 36-72
- Juliana van Stolbergstraat 17-19
- Kievitsweg 80
- Oranjestraat 31-33
- Oranjestraat 34
- Oranjestraat 87
- Oranjestraat 95-97
- Oranjestraat 99
- Oranjestraat 105
- Oranjestraat 107
- Oranjestraat 119, Juliana van Stolbergstraat 24 / Oranjestraat 121, Juliana van Stolbergstraat 15
- Oranjestraat 141-151
- Oranjestraat 198
- Prins Bernhardstraat 2
- Reijerweg 60
- Ringdijk 362
- Ringdijk 460
- Ringdijk 486 (bij)
- Sophiastreet 10

- Stadhouderslaan 29
- Stadhouderslaan 343-345
- Willemstraat 39C-F
- Willemstraat 41-71, 42-92, 58-84, 85-131, 98-104 en 145-159
- Willemstraat 218
- Willemstraat 255

Redelijk hoog gewaardeerde bouwkunst

- Amaliastraat 21
- Amaliastraat 32-34 en Graaf Adolfstraat 38 / Churchillplein 4-5, Amaliastraat 27
- Benedenrijweg 125
- Benedenrijweg 129
- Benedenrijweg 135
- Benedenrijweg 181-211
- Electrostraat 1 en 3
- Electrostraat 5-7
- Graaf Adolfstraat 1-23, 2-36, 25-27 en 29-51 / Nassaustraat 17-25, 156-162, 159-177 en 164-166 / Prinses Beatrixstraat 10-16, 1-7, 2-8 en 9-15
- Kievitsweg 97
- Nassaustraat 89
- Nassaustraat 90-108 en 91-129
- Oranjestraat 3-9
- Oranjestraat 35
- Oranjestraat 89 en Amaliastraat 23A en B
- Ringdijk 176-194
- Ringdijk 238-252
- Ringdijk 412
- Ringdijk 426
- Sophiastraat 15, 17
- Willemstraat 239

Ridderkerk-Centrum, -West, -Oost en Drievliet

Zeer hoog gewaardeerde bouwkunst

- Baron Mackaystraat 38-48 / Jhr. De Savornin Lohmanstraat 3-25 / Jhr. Van Karnebeekweg 8-42 / Mr. Kesperweg 74-120
- Hovystraat 64
- Koninginneweg 150
- Lagendijk 88A
- Lagendijk 105A, 107, 109
- Seringenstraat 1, 3

Hoog gewaardeerde bouwkunst

- Baron Mackaystraat 1-11, 2-36 / Dr. Colijnstraat 27-39, 48-58 / Mr. Thorbeckestraat 1-11, 2-34, 36-46 / Jhr. De Savornin Lohmanstraat 27-49 / Mr. Kesperweg 2-36, 38-72, 122-156
- Kerkweg 52-54
- Lagendijk 128

- Lagendijk 177-179
- Lagendijk 219
- Margriete van Comenestraat 8
- Middenmolendijk 163
- Oosterparkweg 33
- Oudelandseweg 53
- Burg. De Zeeuwstraat 296A, C

Redelijk hoog gewaardeerde bouwkunst

- Burg. Kruijffstraat 1-31, 2-28 / Kerkweg 86-104, 119-149
- Da Costalaan 1
- De Genestetstraat 2
- Kerkweg 60-78, 71-105
- Lagendijk 76 (achter)
- Lagendijk 112
- Lagendijk 130
- Lagendijk 187
- Oosterparkweg 27-29
- Oudelandseweg 47
- Van den Broekstraat 2

Uitgangspunten voor de toekomst

De zeer hoog gewaardeerde en hoog gewaardeerde structuren en panden zijn cultuurhistorisch waardevol en in goede staat. Behoud van deze panden en structuren is wenselijk. Indien dat niet mogelijk is, moet bij eventuele sloop en nieuwbouw zoveel mogelijk aangesloten worden op de cultuurhistorische waarde in de omgeving. De redelijk hoog gewaardeerde panden en structuren zijn weliswaar ondersteunend aan het totaal van cultuurhistorische waarden, maar zijn op zichzelf aangetast.

De Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden zijn gedetailleerd bestemd. De bestaande maatvoering geldt als de maximale maatvoering. Met de opgenomen vergunningsplicht voor het slopen/een sloopverbod wordt de bebouwing beschermd tegen (grootschalige) ingrepen. De Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - monument'. De cultuurhistorisch waardevolle panden met zeer hoge en hoge waarde zijn voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. De cultuurhistorisch waardevolle structuren met zeer hoge en hoge waarde zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Met deze aanduidingen wordt ingezet op de bescherming en het behoud van de cultuurhistorische waarden. Deze juridische regeling komt overeen met het al vastgestelde bestemmingsplan 'Centrum Ridderkerk'.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Met het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, waarbinnen door particulier initiatief wijzigingen in de bebouwing en functies kunnen ontstaan, of waarvoor met toepassing van één van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden (die een continuering zijn van de voorheen geldende planologische mogelijkheden) veranderingen in de bestemming kunnen worden doorgevoerd. De kostenverhaalsverplichting geldt pas op het moment van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hiertoe is in de regels van dit bestemmingsplan een bepaling opgenomen die dat verplicht stelt.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

In het kader van inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan Woongebied Ridderkerk gedurende zes weken ter inzage gelegd van 8 februari 2019 tot en met 21 maart 2019. Daarnaast werd op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overleginstanties in het kader van het vooroverleg. Er zijn vier inspraakreacties binnengekomen en eveneens vier adviezen van de overlegpartners. De binnengekomen inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota inspraak en overleg. Deze Nota is toegevoegd als Bijlage 2 Nota inspraak en overleg.

Zienswijzen

De wijzigingen die voortkwamen uit de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is, op grond van afdeling 3.4 Awb, gedurende zes weken ter inzage gelegd van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota zienswijzen. In deze Nota staat ook aangegeven op welke punten het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd wordt. Deze Nota is toegevoegd als Bijlage 3 Nota zienswijzen.

Vaststelling

De wijzigingen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de vaststelling van het plan. Na vaststelling ligt het plan nog eenmaal gedurende zes weken ter inzage; de beroepstermijn.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze is vormgegeven.

6.1 Verantwoording planvorm

Zoals in de inleiding is aangegeven, is het bestemmingsplan consoliderend van aard, waarbij een redelijk gedetailleerde wijze van bestemmen is toegepast. Recente ontwikkelingen (vergunde bouwplannen) zijn daarbij - vergelijkbaar met reeds bestaande situaties - voorzien van een passende regeling.

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden. Ook moeten ze digitaal uitwisselbaar worden gemaakt. Er is een aantal standaarden door het toenmalige Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruik gemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.2 Opbouw regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (Hoofdstuk 1 Inleidende regels)
- Bestemmingsregels (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels)
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels)
- Overgangs- en slotregels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

6.3 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen gegeven aan het plangebied. Hieronder wordt ingegaan op de inhoud van deze bestemmingen. Uitgangspunt is het legale gebruik van de bestemmingen.

Agrarisch

Deze bestemming is toegekend aan in het plangebied aanwezige agrarische gronden. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is bouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak waarbij de maximale goothoogte is aangegeven op de verbeelding en de omvang is vastgelegd in de regels.

Bedrijf

De bedrijvigheid heeft de bestemming 'Bedrijf'. Daarbij is een categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' en 'functiemenging' aangegeven. De afstand tot gevoelige functies bepaald mede de toelaatbaarheid van de bedrijven. Voor de bedrijven wordt een passende regeling opgenomen, overeenkomstig de huidige milieucategorie. Op de verbeelding zijn de bouw mogelijkheden aangegeven door middel van maatvoeringsaanduidingen. Nutsvoorzieningen hebben de speciale aanduiding 'nutsvoorziening'. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend daar toegestaan waar op de verbeelding een aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen. Aan de situering en afmetingen van bebouwing, de situering ten opzichte van de weg en de ontsluiting en inrichting van verkeersvoorzieningen, kan door het college van burgemeester en wethouders nadere eisen worden gesteld. Om bepaalde activiteiten en bouwwerken uit te sluiten, te beperken of juist wel toe te staan, zijn specifieke gebruiks- en afwijkingsregels opgenomen.

Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation

Voor het gasdrukmeet- en regelstation aan de Hogeweg is deze bestemming opgenomen. De Gasunie ziet voor dergelijke installaties graag een eenduidige en uniforme wijze van bestemmen. De bestemmingsregeling is hetzelfde als die voor het gasdrukmeet- en regelstation aan de Oosterparkweg. Gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Detailhandel

In het plangebied zijn enkele detailhandelsvestigingen gelegen. Bedrijfsgebouwen dienen binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken te worden geprojecteerd. In de bouwregels zijn maatvoeringen voor goot- en bouwhoogten opgenomen. Indien ter plaatse een bedrijfswoning is toegestaan, dan is deze op de verbeelding aangeduid.

Dienstverlening

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening. De maximale goothoogte is aangegeven met een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding. Daar waar sprake is van een plat dak is gebruik gemaakt van een maximale bouwhoogte.

Gemengd - 1

Daar waar zowel kantoren als maatschappelijke functies binnen één bestemming zijn toegestaan is de bestemming 'Gemengd - 1' toegekend. Daar waar ook dienstverlening is toegestaan is voorzien in een nadere aanduiding. De maximale goothoogte is aangegeven met een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding. Daar waar sprake is van een plat dak is gebruik gemaakt van een maximale bouwhoogte.

Gemengd - 2

Daar waar zowel detailhandel als wonen op de begane grond binnen één bestemming is toegestaan, is de bestemming 'Gemengd - 2' toegekend. Daar waar ook dienstverlening, detailhandel, horeca of maatschappelijke functies zijn toegestaan, is voorzien in een nadere aanduiding. Voor horeca gelden drie verschillende aanduidingen, met eigen nadere regels. Het perceel met de aanduiding 'opslag' mag uitsluitend worden gebruikt voor opslag. De handel in en opslag van vuurwerk is niet toegestaan. De maximale goothoogte is aangegeven met een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding. Daar waar sprake is van een plat dak is gebruik gemaakt van een maximale bouwhoogte.

Groen

Kenmerkende groenstroken binnen het plangebied zijn bestemd met de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn beplanting, geluidswerende voorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Binnen de bestemming is ook water toegestaan.

Horeca

De zelfstandige horecabedrijven in dit plangebied zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn geen nieuwe functies toegestaan. De toelaatbaarheid voor wat betreft de horecabedrijven is gerelateerd aan de Staat van Horeca-activiteiten. Bij deze voorzieningen zijn geen woningen toegestaan.

Kantoor

De zelfstandige kantoren in dit plangebied zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn geen nieuwe functies toegestaan.

Maatschappelijk

De in het plangebied aanwezige scholen en kerken hebben de bestemming 'Maatschappelijk'.

Recreatie

De sportvelden zijn bestemd met de bestemming 'Recreatie'. Binnen deze bestemming is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Dit regelt het maximaal te bebouwen oppervlak binnen het bouwvlak.

Sport

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvelden en gebouwde sportvoorzieningen met verenigingsgebouwen en daarbij behorende ondergeschikte horeca.

Tuin

De voortuinen en soms delen van de zijtuinen behorende bij de woningen vallen niet onder de bestemming 'Wonen'. Deze zijn apart bestemd als 'Tuin'. Reden hiervoor is dat het niet wenselijk is om hier erfbebouwing toe te staan. Alleen erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Verkeer

Wegen met een stroomfunctie (over het algemeen 50 km/h-wegen) inclusief bijbehorende voet- en fietspaden zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen met een verblijfsfunctie (over het algemeen 30 km/h-wegen) daarentegen hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze laatste is gericht op het verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Binnen deze bestemming zijn tevens de in het plangebied aanwezige (grotere) speelvoorzieningen opgenomen. De speelvoorzieningen zijn begrensd met de aanduiding 'speelvoorziening'.

Water

De gronden die aangewezen zijn voor water zijn bestemd voor waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding. Binnen deze bestemming mag alleen worden gebouwd indien dit noodzakelijk is voor bijvoorbeeld oeververbindingen, of ten behoeve van de kwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater.

Wonen

Wonen is de belangrijkste functie binnen het plangebied. De vigerende rechten zijn in dit bestemmingsplan overgenomen, conform de systematiek van het bestemmingsplan Bolnes. De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor het wonen, alsmede het wonen met aan-huis-geboden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven. De woonfunctie blijft in deze gevallen de hoofdfunctie. Daarom zijn aan deze activiteiten een maximale omvang en specifieke gebruiksregels verbonden.

Andere functies binnen de bestemming 'Wonen' zijn door middel van een aanduiding op de planverbeelding weergegeven. Het bouwen van hoofdgebouwen is slechts toegestaan binnen het bouwvlak. De voorzijde van het bouwvlak valt samen met de bestaande voorgevel. Afhankelijk van het type woning zijn de volgende dieptes gehanteerd voor het bouwvlak:

- Vrijstaande woningen: max. 12 m diep, of 15 m diep indien de afstand vanaf de achtergevel tot aan de perceelsgrens meer dan 8 m bedraagt;
- Twee-aaneengebouwde woningen: de bestaande diepte;
- Aaneengebouwde woningen: de bestaande diepte.

Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande wooneenheden binnen het bouwvlak, tenzij anders is aangegeven door middel van een aanduiding. In dat laatste geval is exact aangegeven hoeveel wooneenheden binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Bij wooneenheden gaat het zowel om zelfstandige wooneenheden (complete woningen) als onzelfstandige wooneenheden (kamers, waarbij de bewoners gebruik moeten maken van gemeenschappelijke ruimten, zoals keuken en badkamer). Een toename van het aantal wooneenheden door splitsing van woningen of door het kamergewijs verhuren van een woning is in strijd met het bestemmingsplan. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is tevens een bestaand bouwwerk ten behoeve van de woning toegestaan. Het bestaande bouwwerk ter plaatse van die aanduiding wordt aangemerkt als bijgebouw, ondanks dat het bouwvolume niet ondergeschikt is.

De bestaande goothoogte is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen, en door middel van een maatvoeringsaanduiding weergegeven op de verbeelding.

Vrijstaande woningen mogen binnen het bouwvlak conform de regels van het hoofdgebouw worden uitgebreid. Buiten het bouwvlak mogen uitbreidingen van hoofdgebouwen uitsluitend plaatsvinden in de vorm van aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen. In de planregels zijn de bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen opgenomen.

Voor erkers is een afwijkende regeling opgenomen. Bestaande erkers van meer dan één bouwlaag zijn binnen het bouwvlak opgenomen. Erkers van maximaal één bouwlaag zijn toegestaan, mits deze niet dieper zijn 2 m.

Monumenten

Binnen de wijk staat een aantal gezichtsbepalende objecten die verwijzen naar het verleden van Ridderkerk. Deze gezichtsbepalende objecten hebben op de verbeelding de aanduidingen 'cultuurhistorische waarden' of 'specifieke bouwaanduiding - monument' gekregen.

Leiding - Gas (dubbelbestemming)

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een aardgasleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. De belangen van de dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de ander daar voorkomende bestemmingen.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Binnen het plangebied komen de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 3 voor. Binnen deze dubbelbestemmingen geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden.

Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

De cultuurhistorisch waardevolle structuren met een (zeer) hoge waardering hebben in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden of werken, geen bouwwerken zijnde, is een omgevingsvergunning benodigd. Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag wordt dit belang afgewogen.

Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de belangen van de waterkering. Deze functie is vooropgesteld ten opzichte van de op deze gronden samenvallende functies.

Waterstaat - Waterstaatkundige functie (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de belangen van de waterstaatkundige functie

van bepaalde watergangen. Deze functie is vooropgesteld ten opzichte van de op deze gronden samenvallende functies.

Bijlage 1 Dorp Stad & Land (5 juli 2018)
Cultuurhistorische waardenkaart woongebieden
Ridderkerk

CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART WOONGEBIEDEN RIDDERKERK

13 JUNI 2017

Vereniging tot bevordering, ondersteuning en instandhouding van landschappelijk en stedelijk schoon



COLOFON

COLOFON

Cultuurhistorische Waardenkaart woongebieden Ridderkerk

In opdracht van:
Gemeente Ridderkerk

Uitgevoerd door:
Stichting Dorp, Stad en Land
Adviseurs ruimtelijke kwaliteit
Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
3001 GC Rotterdam
010 280 9445
www.dorpstadenland.nl
info@dorpstadenland.nl

Projectteam:
Suzanne Loen
Vincent Voorhoeve
Lisanne van den Bulk
Irina van der Vlag
Bert van der Kruk

Datum: 13 juni 2017

Teksten, foto's en kaarten zijn gemaakt door Dorp, Stad en Land, tenzij anders vermeld.

© Dorp, Stad en Land 2017

INHOUDSOPGAVE

INHOUD	3
INLEIDING	5
Werkwijze	5
Bewonersavond	7
Bronnen	7
ACHTERGROND	9
Ontstaansgeschiedenis	9
Typering onderzoeksgebied	11
INVENTARISATIE EN WAARDERING DEELGEBIEDEN	17
Slikkerveer	19
Structuren	20
Panden	35
Ridderkerk-Centrum, -Oost, -West en Drievliet	
Structuren	72
Panden	88
CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	106
Conclusies	
Aanbevelingen	106
BIJLAGEN	
Historische Geografie en Historische Bouwkunst	
Cultuurhistorische Waardenkaart plangebied Ridderkerk (pdf)	
Cultuurhistorische Waardenkaart plangebied Ridderkerk (GIS-shapefiles)	



Afbakening onderzoeksgebied

1. INLEIDING

In opdracht van de gemeente Ridderkerk heeft Dorp, Stad en Land de cultuurhistorische waarde van bouwkundige objecten en landschappelijke en stedenbouwkundige structuren van de wijken Slikkerveer, Ridderkerk-Centrum, Ridderkerk-West, Ridderkerk-Oost en Drievliet in kaart gebracht. Deze gebieden ontwikkelden zich langs de lange historische lijnen in het landschap van de polders Oud en Nieuw Reijerwaard.

Deze lijnen bestaan uit (oude) zeedijken, polderdijken, polderwegen en watergangen. De hoge zeedijk (Ringdijk, West- en Middenmolendijk) en de polderdijken (Lagendijk en Oudelandseweg) maakten ontginning en bewoning mogelijk. De polderwegen (Hogeweg, Kievitsweg, Kruisweg en Kerkweg) verdeelden de polders in ontginningsvlakken en verbonden gebieden met elkaar. Langs deze dijken en wegen bevinden zich ook fragmenten van het oude agrarische polderlandschap met historische boerderijplaatsen.

Door veranderingen in het landschap hebben sommige dijklichamen zoals de West- en Middenmolendijk deels of volledig hun primaire waterkerende functie verloren. De watergangen Blaak en Blaakwetering waren ooit wadkreken die als sloten werden opgenomen in het watersysteem van de polders, waarna ze in de naoorlogse periode werden omgevormd tot parksingels en kleinere stedelijke watergangen.

In de wijken rond de historische kern van Ridderkerk, zoals bijvoorbeeld in het voormalige dorp Slikkerveer is goed te zien hoe Ridderkerk een bloeiperiode doormaakte waarin ook de scheepsbouw en de industrie betrokken waren bij de bouw van scholen en woningen. Met deze tastbare herinneringen aan haar geschiedenis beschikt Ridderkerk zo over een cultuurhistorisch waardevol gebied waarin de historische ont-

wikkeling van het gebied goed afleesbaar is. In opdracht van de gemeente Ridderkerk heeft Dorp, Stad en Land een Cultuurhistorische Waardenkaart voor de wijken Slikkerveer, Ridderkerk-Centrum, Ridderkerk-West, Ridderkerk-Oost en Drievliet opgesteld.

Deze waardenkaart is een vervolg op de historische waardenkaart die Dorp, Stad en Land in 2016 vervaardigde voor de historische kern van het centrum van Ridderkerk en een uitwerking van het Erfgoedbeleid Ridderkerk 2013. De historische waardenkaart vormt de basis voor de vertaling van dit beleid naar het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de gehanteerde werkwijze toegelicht en is een overzicht van de gebruikte bronnen opgenomen.

WERKWIJZE

De betreffende panden en structuren zijn eind 2016 en begin 2017 vanaf de openbare weg gefotografeerd. Daarnaast is voor nadere beoordeling gebruik gemaakt van openbare bronnen zoals Google Streetview, Bing Maps en Topotijdreis. Op basis van bovengenoemd beeldmateriaal zijn de panden en elementen van een cultuurhistorische waardering voorzien.

De waardering van cultuurhistorische elementen is gebaseerd op de criteria die genoemd zijn in het document “Rekening houden met cultuurhistorische waarden” (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, juni 2012).

Deze criteria zijn: zichtbaarheid, relatie met historische gebeurtenissen, gaafheid, conservering,

zeldzaamheid, samenhang en context, betekenis voor de kennis over het verleden, representativiteit. De criteria zijn door DSL gerangschikt op volgorde van belangrijkheid en voorzien van toelichting ten behoeve van de toepassing en transparantie van de waardering van de elementen:

1. Ontstaansgeschiedenis: herkomst, relatie met historische gebeurtenissen, betekenis voor de kennis over het verleden.
2. Samenhang en context: ensemblewaarde, relatie met omgeving zowel fysiek als functioneel.
3. Zichtbaarheid: beleefbaarheid en invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.
4. Zeldzaamheid: hoe uniek is het: lokaal, regionaal, nationaal.
5. Representativiteit: is het een voorbeeldig exemplaar van een type?
6. Conservering: technische kwaliteit, staat van onderhoud.

De totaalwaardering van elk element resulteert in de waarde ‘redelijk hoog’, ‘hoog’ of ‘zeer hoog’. In de bijlage is een tabel opgenomen waarin is aangegeven welke criteria op de verschillende cultuurhistorische elementen van toepassing zijn. Bij 5, 6 of 7 toepasselijke criteria heeft het element zeer hoge cultuurhistorische waarde, bij 3 of 4 criteria hoge cultuurhistorische waarde en bij 1 of 2 criteria redelijk hoge cultuurhistorische waarde.

Tot slot zijn de cultuurhistorisch waardevolle panden en structuren van een beschrijving voorzien. De beschrijvingen zijn geordend per waarderingscategorie en bestaan uit enkele feitelijke gegevens (o.a. locatie-aanduiding, ouderdom, functie, etc.), een beschrijving van de kenmerken van het pand of de

structuur, een waardering, de relevante waarderingscriteria en een toelichting op de waardering.

Bij het bepalen van de ouderdom en het adres is gebruik gemaakt van vakliteratuur, bouwdoossiers verschaft door de gemeente en kadastrale gegevens *De cultuurhistorische waardering van bouwkunst heeft in principe alleen betrekking op het hoofdgebouw. Op bijgebouwen en latere aanbouwen is, tenzij nadrukkelijk vermeld, de waardering niet van toepassing.*

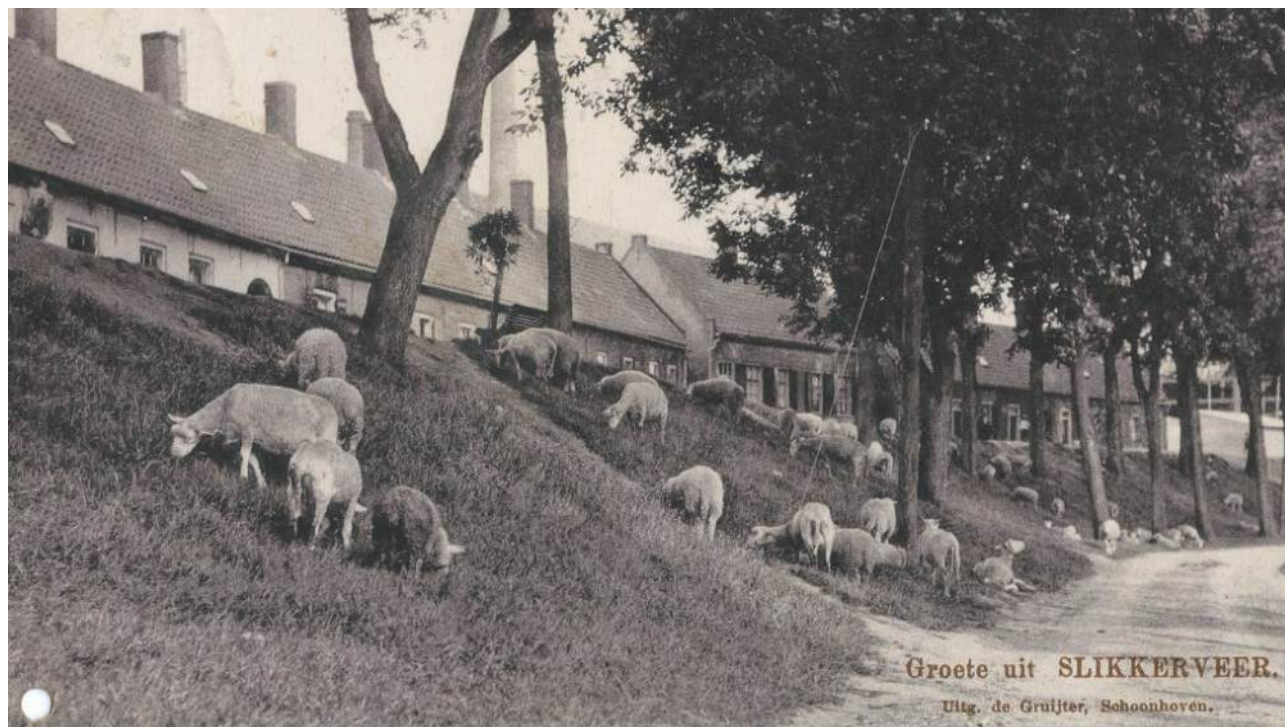
Het criterium conservering is niet van toepassing op historische groenstructuren. De cultuurhistorische waarde kan daarom ook van toepassing zijn op recente (vervangende) beplantingselementen voor zover deze passen bij de oorspronkelijke aanleg.

BEWONERSAVOND

Naast ambtelijk en bestuurlijke afstemming is op dinsdag 21 maart 2017 de werkwijze en enkele voorbeelden van waardering van structuren en objecten aan bewoners gepresenteerd.

Voor deze bijeenkomst waren alle bewoners uit het onderzoeksgebied door de gemeente uitgenodigd.

Er waren ruim 30 bewoners bij de avond aanwezig. De bewoners kregen tijdens deze bijeenkomst de mogelijkheid om te reageren op de inventarisatie en waardering. Waar nodig is de waardering en zijn de beschrijvingen in dit rapport naar aanleiding van deze reacties aangepast.



Ringdijk in Slikerveer (www.oudridderkerk.nl)

BRONNEN

Bij het opstellen van de cultuurhistorische waardenkaart is van de volgende bronnen gebruik gemaakt.

Documenten:

- Erfgoedbeleid Ridderkerk (2013)
- Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk (DSL, juni 2016)
- Cultuurhistorische objecten: IJsselmonde en Eiland van Dordrecht (Landschapsbeheer Zuid-Holland, 2011)
- Groene Kaart (Gemeente Ridderkerk, 2013)
- Jongere bouwkunst en stedenbouw 1800-1945: Ridderkerk (Provinciaal Bestuur van Zuid-Holland, 1995)
- Rekening houden met cultuurhistorische waarden (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2012)
- Naoorlogse stadswijken: Tussen Park en Stad (Wageningen, 2009)
- Atlas van de Wederopbouw Nederland 1940-1965: Ontwerpen aan Stad en land (Rotterdam, 2013)

Websites:

- bagviewer.kadaster.nl
- www.eilandijsselmonde.nl
- www.geschiedenisvanzuidholland.nl
- www.topotijdreis.nl
- www.oudridderkerk.nl



Ridderkerk en omgeving getekend op een kaart uit ca. 1540
(detail uit een afbeelding in B. Wouda (red.): 'Een schatkistje uit Reijerwaard', Barendrecht 2002)

2. ACHTERGROND

De geïnterpreteerde cultuurhistorisch waardevolle panden en elementen staan niet op zichzelf. Het zijn sporen van de ontwikkelingsgeschiedenis van Ridderkerk die teruggaat tot de negende eeuw na Christus. Een cultuurhistorische waardering is daarom alleen mogelijk als kennis wordt genomen van en rekening wordt gehouden met deze geschiedenis.

Aan de hand van historisch kaartmateriaal en verschillende documenten zoals het Erfgoedbeleid Ridderkerk 2013 is een korte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en een typering van het onderzoeksgebied opgesteld.

ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Eerste bewoning Riederwaard (8^{ste} - 14^{de} eeuw)

Ridderkerk is ontstaan op veengrond die vanaf de negende en tiende eeuw werd bewoond. Vanaf die tijd werd begonnen met de ontginning van het gebied waardoor het veen drastisch inklonk. Om het gebied tegen het buitenwater te beschermen legde men in de elfde en twaalfde eeuw dijken en kaden aan. Zo ontstonden het eiland Rhoon, de Zwijndrechtse Waard en de Riederwaard (samen: IJsselmonde). Het water vormde echter niet alleen een bedreiging voor de bewoners van IJsselmonde, het was met de visserij ook een belangrijke inkomstenbron. In de Riederwaard werd Riede, voorloper van het huidige Ridderkerk, gesticht. De naam van dit plaatsje wordt voor het eerst in historische bronnen uit 1105 genoemd. Nadat de Riederwaard in 1373 werd overspoeld werd de loop van de Donkersloot naar het oosten verlegd en kreeg zij de naam 'Merwede' de huidige Noord).

Inpoldering Nieuw en Oud Reijerwaard (14^{de} - 19^{de} eeuw)

Nadat de Riederwaard in de veertiende eeuw voor de vierde keer was overstroomd werd de waard opnieuw ingepolderd. In 1404 kwam Oud Reijerwaard gereed, in 1441 Nieuw Reijerwaard. De polders liepen in 1421 met de Sint-Elisabethsvloed nog eenmaal onder water. In 1424 werden zij bedijkt. De hoge zeedijken Ringdijk, West- en Middenmolendijk volgden grotendeels het tracé uit de elfde en twaalfde eeuw. Oud en Nieuw Reijerwaard waren aanvankelijk twee afzonderlijke polders gescheiden door de polderdijk Lagendijk. Na de bedijking van de polder Nieuw Reijerwaard werd de polder in blokken opgedeeld met elk een eigen ontginningsspatroon. De polderwegen Kievitsweg, Kruisweg, Kerkweg en Hogeweg vormden de grenzen van deze blokken en zijn nog steeds herkenbaar als lange lijnen in het landschap. Oud en Nieuw Reijerwaard werden gescheiden bemalen, eerst met behulp van windmolens, later met behulp van stoomgemalen en elektrische gemalen. Beide polders werden in lange stroken, verdeeld door de polderwegen in verschillende ontginnings-

vlakken, haaks op de dijken verkaveld. De boerderijen werden aan de uiteinden van de stroken, langs de dijken gebouwd. De percelen werden ingezet voor akkerbouw dan wel veeteelt. Vanaf de zeventiende eeuw was vlasteelt een belangrijke bron van inkomsten. Vanaf de negentiende eeuw kreeg de tuinbouw een groter aandeel in de Reijerwaard.

Eerste uitbreidingen Ridderkerk en Slikkerveer (19^{de} en 20^{ste} eeuw)

De eerste verdichtingen en uitbreidingen van de woongebieden vinden plaats langs de lange lijnen van de (voormalige) zeedijken, polderdijken Lagendijk en Oudelandseweg en de polderwegen Kerkweg en Kievitsweg. De eerste uitbreidingen in Ridderkerk vinden plaats langs de Kerkweg en westelijk tussen de Hovystraat, de Talmastraat, de Doctor Kuypersstraat en de Blaak. In de negentiende en twintigste eeuw maakt het dorp Slikkerveer een bloeiperiode door in de scheepsbouw en industrie. Het buitendijkse gebied de Rijderwaert transformeert van slikken en gorzen naar scheepswerven en industriegebied met o.a.

Scheepswerf Boele en generatorenfabriek Smit. Aan de Ringdijk verschijnen hier loodsen, fabrieken en voorname rederijwoningen. De aantallen arbeiderswoningen groeien gestaag. Daarin spelen ook de werkgevers uit de scheepsbouw en industrie een belangrijke rol. Op de poldervloer van Polder Nieuw Reijerwaard in Slikkerveer is duidelijk te zien dat de eerste vroege uitleg van het woongebied aan het begin van de twintigste eeuw de langgerekte slotenstructuur volgt.

Wederopbouwperiode 1945-1965

Na de oorlog steeg het aantal inwoners dat in Rotterdam werkte, waardoor de vraag naar woningen toenam en Ridderkerk verder werd uitgebreid. In deze periode van wederopbouw groeide Slikkerveer verder in westelijke richting en Ridderkerk eerst verder in westelijke richting, dan naar het zuiden. Hier zijn de typerende stempel-ensembles met middelhoge en laagbouw in een groene setting te vinden met randparken aan de Randweg in Slikkerveer en het Oosterpark langs de Oosterparkweg.

Tussen deze ensembles bevinden zich de typerende groene kernen waarin zich vaak voorzieningen- 'clusters' bevinden met scholen, kerken en sportgebouwen. Deze staan als losse objecten in een plantsoen. De hoogbouw langs de stadsranden markeert, zoals aan het Kloos-plantsoen, de overgang van stad naar het open landschap. Verder in oostelijke richting werd de zogenoemde 'bloemkoolwijk' Drievliet ontwikkeld waarin drie oude poldersloten zijn getransformeerd tot de parksingels Vogelvliet, Molenvliet en Visvliet.

TYPERING ONDERZOEKSGBIED

In het onderzoeksgebied komen een aantal historische (landschappelijke en stedenbouwkundige) lijnen bij elkaar: de (voormalige zeedijken) Ringdijk, Westmolendijk en Middenmolendijk, de polderdijken Lagendijk en Oudelandseweg, de polderwegen Kerkweg, Kievitsweg, Kruisweg en Hogeweg en de watergangen Blaak en Blaakwetering. Een groot deel van de cultuurhistorisch waardevolle elementen bevindt zich langs één van deze lijnen.

(VOORMALIGE) HOGE ZEEDIJKEN*Ringdijk*

De Ringdijk in Slikkerveer is van oorsprong een hoge zeedijk en volgt min of meer een middeleeuws tracé uit de elfde eeuw. Na overstromingen in de veertiende eeuw komt in de vijftiende eeuw de polder Nieuw Reijerwaard weer boven water en wordt omringd door de Ringdijk in het Noorden. De dijk heeft een smalle weg op de kruin en steile taluds. Het noordelijke tracé van de dijk dat grenst aan het buitendijkse gebied van de Ridderwaert en de Nieuwe Maas is een primaire waterkering en heeft een verzaamd profiel. Het oostelijke tracé dat grenst aan Polder Woude heeft nog haar oorspronkelijke profiel. Binnendijs aan de voet van de dijk bevindt zich de Benedenrijweg.

Middenmolendijk

De Middenmolendijk maakt deel uit van het tracé van de voormalige zeedijk Ringdijk, Westmolendijk, Middenmolendijk en Oostmolendijk. Aan de Middenmolendijk wordt het historische karakter bepaald door de dijk zelf met aan de oostzijde op en onderaan de dijk bebouwing. De oorspronkelijke context van het polderlandschap is overal verdwenen. Het dijklichaam is op twee plekken aangetast. Tussen de Westmolendijk en de Middenmolendijk is een deel weggegraven in de jaren 80 voor de aanleg van de Vondellaan en de Donkerslootweg. In de jaren 90 is bij de aanleg van de wijk Het Zand ter hoogte van de Molenvliet en de Visvliet nog een deel van de dijk weggegraven.

POLDERDIJKEN*Lagendijk*

De polderdijk Lagendijk verdeelt de Riederwaard in de

twee gescheiden polders Oud en Nieuw Reijerwaard met beide een eigen kavelrichting. De Lagendijk liep oorspronkelijk vanaf de Waal door tot aan de Sint Jorisstraat maar is ter plaatse van het stadscentrum door transformatie grotendeels verdwenen. Langs het dijklint met historische bebouwing bevinden zich nog fragmenten van het polderlandschap en een begraafplaats.

Oudelandseweg - Oosterparkweg

De Oudelandsdijk heet nu Oudelandseweg. De oorspronkelijk kade loopt van de Lagendijk tot aan Oude Molen waar hij samenkomt met de Middenmolendijk. De polderdijk heeft slechts op een klein deel zijn kenmerken van een kade behouden. In Ridderkerk-Zuid is de Oudelandseweg de zuidelijke grens van de Tuinbuurt en in Drievliet is de oude polderkade veranderd in de randweg Oosterparkweg. Hier vormt de weg de grens tussen de woonbebouwing en het Oosterpark. Tussen de Lagendijk en de Kerkweg heeft de Oudelandseweg nog het meest van zijn landelijke karakter als polderkade behouden.

POLDERWEGEN*Kerkweg*

De Kerkweg verbond vroeger Rijsoord aan de Waal met de historische kern van Ridderkerk (deels in de vorm van een landpad). De Kerkweg is inmiddels ter weerszijden bebouwd met hoofdzakelijk vroeg twintigste-eeuwse lage woonbebouwing. Op enkele plekken zijn kleinschalige bedrijfjes opgenomen en kent het lint een beperkte mate van functiemenging.

Kievitsweg

De Kievitsweg strekt zich in één lange rechte lijn uit en verbindt Bolnes met de Benedenrijweg bij Slikkerveer. De weg heeft verschillende gedaanten. Bij Slikkerveer is de Kievitsweg een van de oude lijnen waarlangs de bebouwing in Slikkerveer zich ontwikkeld heeft. De lintbebouwing bestaat hier zowel uit individuele bebouwing als projectmatig neergezette rijtjes arbeiderswoningen.

Kruisweg

De Kruisweg scheidt binnen de polder Nieuw Reijerwaard twee verkavelingsrichtingen en verbindt de Kievitsweg aan de Hogeweg. De evenwijdige richting aan de westzijde heeft geleid tot de richting van de A38. De schuine verkaveling is nog zichtbaar in het landelijke gebied ten oosten van de Kruisweg. De weg zelf is nog steeds een plattelandsweg.

Hogeweg

De Hogeweg verbond het Bolnesserdijkje met de Lagendijk. Van de Hogeweg is het westelijke deel verdwenen onder het knooppunt Ridderster. Het oostelijke deel vormt nu de zuidgrens van Ridderkerk-West.

WATERGANGEN*Blaakwetering en Blaak*

De Blaak en de Blaakwetering zijn waterlopen die hun oorsprong vinden in de krekken van het waddengebied dat aan de inpoldering voorafging. Zij zijn als poldersloten in het waterstelsel opgenomen en in de woongebieden getransformeerd tot parksingels en stedelijke watergangen.

“De naoorlogse uitbreidingen
vonden plaats eerst naar het
westen, vervolgens naar het
zuiden en oosten”

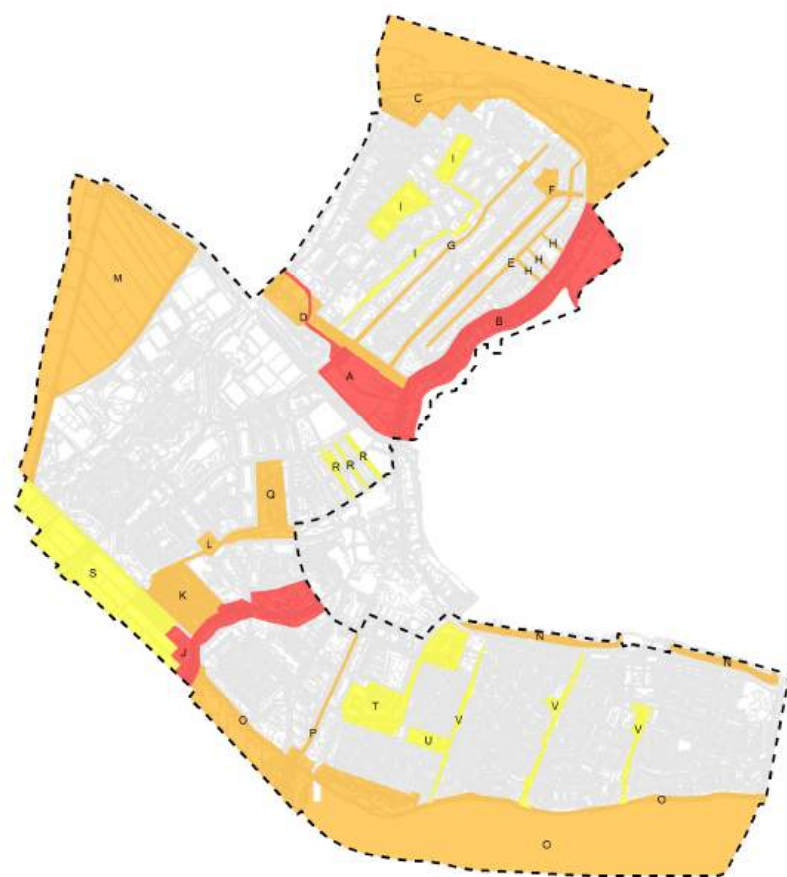


Topografische militaire kaart 1970 (www.topotijdreis.nl)



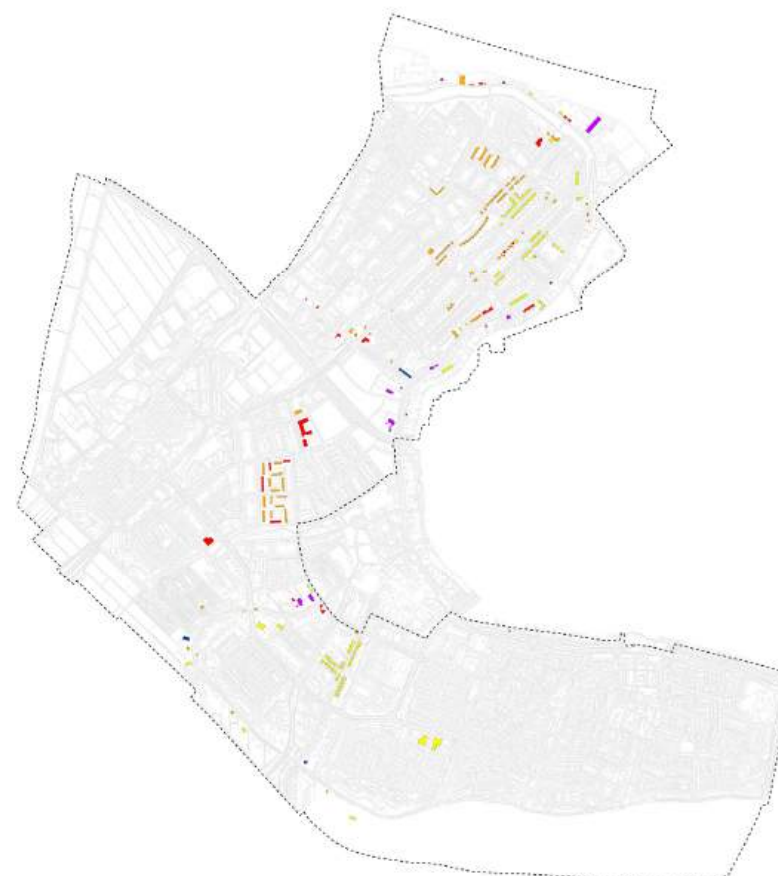
“In de jaren 80 breidde Ridderkerk uit met de wijk Drievliet in oostelijke richting”

Topografische kaart 1990 (www.topotijdreis.nl)



0 0,5 1 2 Kilometers

WAARDENKAART: HISTORISCHE GEOGRAFIE



Rijksmonument
Gemeentelijk Monument
WAARDE
Zeer hoge waarde
Hoge waarde
Redelijk hoge waarde

WAARDENKAART: HISTORISCHE BOUWKUNST

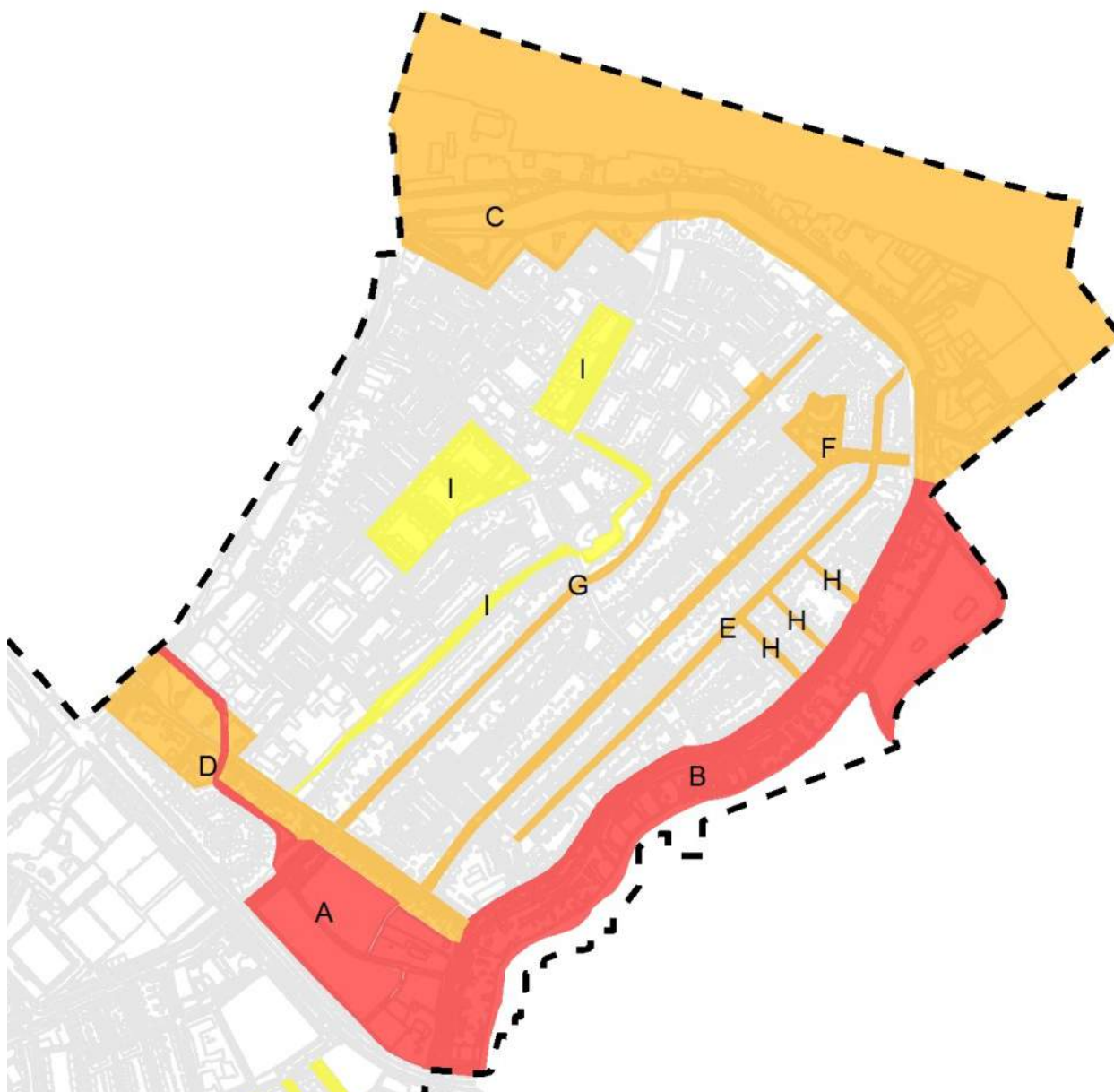
3. INVENTARISATIE EN WAARDERING

Tijdens het veldwerk zijn 24 structuren en 89 objecten geïnventariseerd en gewaardeerd. Om de lees- en bruikbaarheid van de kaart te vergroten zijn samenhangende objecten en structuren gebundeld tot ensembles. Hierna zijn de panden en structuren beschreven. De beschrijvingen en een overzicht van de inventarisatie zijn in dit hoofdstuk opgenomen (zie hoofdstuk 1 voor de waarderingssystematiek en de bijlage voor de bijbehorende tabel).

Het bovenstaande heeft geresulteerd in een cultuurhistorische waardenkaart die als bijlage bij dit rapport is gevoegd. De cultuurhistorische waardenkaart is uitgesplitst in twee waardenkaarten, één met historische geografie en één met historische bouwkunst. Bij historische geografie gaat het om landschappelijke en stedenbouwkundige structuren. Bomen, beplantingselementen, trappen, civieltechnische kunstwerken en andere objecten die van belang zijn voor de historische geografische structuren zijn in de beschrijving van de structuur benoemd en niet apart op de waardenkaart weergegeven. Bij historische bouwkunst gaat het om panden en andere bouwwerken zoals tuinmuren. De paarse vlakken betreffen Rijksmonumenten, de blauwe vlakken gemeentelijke monumenten. De rode vlakken betreffen zeer hoog gewaardeerde panden en structuren, de oranje vlakken betreffen hoog gewaardeerde panden en structuren en de gele vlakken redelijk hoog gewaarde panden en structuren.

De landschappelijke en stedenbouwkundige structuren zijn met een letter op de kaart weergegeven. Deze letter correspondeert met de letter bovenaan de beschrijvingen van de structuren. Tijdens het veldwerk zijn ook uitingen van beeldende kunst op, aan of naast gebouwen uit de wederopbouwperiode aangetroffen. Deze zijn niet gewaardeerd maar als een bijlage toegevoegd.

De Rijks- en gemeentelijke monumenten worden in dit onderzoek niet opnieuw beschreven. Voor een beschrijving en waardering wordt verwezen naar de monumentenlijst.



SLIKKERVEER

SLIKKERVEER

Deelgebied beschrijving

Langs de Ringdijk in Slikkerveer is het agrarische en industriële verleden nog beleefbaar door de historische bebouwing, door restanten van het slagenlandschap en het groene karakter van enkele historische boerderijplaatsen onderaan de dijk. De lange cultuurhistorische lijnen in dit gebied zijn de Ringdijk, de polderweg Kievitsweg en de watergang Blaakwetering.

Het groene dijklint van de Ringdijk is grotendeels onbebouwd, met her en der een verdichting met bebouwing op en aan de dijk, waardoor er veel uitzichten en doorzichten zijn naar het binnendijkse en buitendijkse gebied. In het binnendijkse gebied van de Ringdijk op de poldervloer van Polder Nieuw Reijerwaard is duidelijk te zien dat de eerste vroege uitleg van het woongebied aan het begin van de twintigste eeuw de langgerekte slotenstructuur volgt. Ook in de naoorlogse uitleg wordt soms de oude ontginningsstructuur gevolgd. Opvallend in dit gebied zijn de vroeg twintigste-eeuwse arbeiderswoningen, waaronder enkele fraai vormgegeven arbeiderswoningen aan weerszijden van de Ringdijk, de burgerwoningen uit de jaren 30 met bijzondere kapvormen en de voorname rederswoningen aan de noordzijde van de Ringdijk in het buitendijkse gebied van de Rijderwaert.

De restanten van het polderlandschap met voormalige kreek de Blaakwetering en historische boerderijplaatsen met groene erven aan de oude polderweg Kievitsweg en ten zuidwesten van de Ringdijk herinneren aan het agrarische verleden van het gebied.

HISTORISCHE GEOGRAFIE



Scheepsbouw en industrie aan de Ringdijk



Vooroorlogse uitbreiding woongebied



BLAAKWETERING (A) ZEER HOGE WAARDE

Oorspronkelijke functie: Wadkreek en poldersloot
 Huidige functie: Watergang, poldersloot en stadswater
 Elementen: Watergang en stuw met schuif
 Beplanting: Knotwilgen
 Periode: ca. 15de eeuw (inpoldering en ontginning polder Nieuw Reijerwaard)

Beschrijving: De Blaak en Blaakwetering zijn waterlopen die hun oorsprong vinden in de kreek van het waddegebied dat aan de inpoldering voorafging. Zij zijn als poldersloten in het waterstelsel opgenomen. De Blaakwetering loopt van Bolnes naar Ridderkerk, heeft zijn oude kronkelende loop in de omgeving van de Donckse Velden bewaard en maakt daarbij deel uit van de landschappelijke inscenering in het landgoed Huys ten Donck. Waar de watergang de Randweg kruist bevindt zich een stuw met schuif. In Slikkerveer is de waterloop omgevormd tot stadswater achter de percelen van de Kievitsweg in de woonbuurt Dolfijnpark. Ten oosten daarvan eindigt de Blaakwetering, aangeplant met knotwilgen, bij de Ringdijk in het restant polderlandschap tussen de Rijksstraatweg en de historische boerderijplaatsen langs de Benedenrijweg.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zeldzaamheid, gaafheid*

Van hoge waarde door de relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied; door de relatie en samenhang met het ontginningspatroon; door de zeldzaamheid van kreekrestanten; door de relatieve gaafheid waarbij de watergang grotendeels de oorspronkelijke loop van de kreek volgt.



DIJKLINT RINGDIJK OOST (B) ZEER HOGE WAARDE



Ringdijk



Zijde Polder Woude

Ringdijk nr. 37 - 124, Benedenrijweg (nr. 65 t/m 349), verkaveling en park in Polder Woude tot aan Donkersloot, ensemble historische boerderijplaatsen Benedenrijweg nr. 65 t/m 71

Oorspronkelijke functie:	Zeedijk en primaire waterkering
Huidige functie:	Dijklint en secundaire waterkering
Elementen:	Historische bebouwing en erven, dijktrappen, holo's, boerderijplaatsen en restanten slagenlandschap
Beplanting:	Grastaluds, linden op het dijktaalud aan zijde Benedenrijweg, essen t.h.v. nr. 65-71, erfbeplanting, knotwilgen
Periode:	Bedijking Nieuw Reijerwaard ca 15 ^{de} eeuw grotendeels 11 ^{de} eeuwse tracé volgend

Beschrijving: De Ringdijk is van oorsprong een hoge zeedijk en volgt grotendeels het Middeleeuws tracé uit de 11de eeuw. Na overstromingen in de 14de eeuw komt in de 15de eeuw de polder Nieuw Reijerwaard weer boven water omringd door de Ringdijk in het noorden. De dijk heeft een smalle weg op de kruin en steile groene taluds. Binnendijks aan de voet van de dijk op polderniveau bevindt zich de Benedenrijweg. Zes stenen dijktrappen verbinden het dijk- en polderniveau met elkaar. Het groene grastalud is aan de zijde van de Benedenrijweg beplant met linden.

Dit deel van de dijk heeft geen verzwaard profiel omdat het geen primaire waterkerende functie meer heeft. Het profiel nadert hier het meest het historische profiel, maar is in de loop der jaren ook steeds aangepast en verhoogd. De bebouwingsstructuur aan de oost- en westzijde van de dijk bevindt zich voornamelijk op de poldervloer van Polder Woude en de Benedenrijweg waardoor de dijk een overwegend open karakter heeft. Nu en dan, ter hoogte van de Prinses Margrietweg en de kruising met de Industrieweg, vindt een verdichting plaats met losse en pandsgewijze karakteristieke dijkbebouwing op en aan de dijk.

Ringdijk

De bebouwing aan de Ringdijk kent een verscheidenheid aan vormen. De typische dijkbebouwing van overwegend eenlaagse of tweelaagse individuele panden met kap en onderhuis is gebouwd op en aan de dijk, en een- en tweelaags met kap onderaan de dijk. Kaprichingen zijn overwegend in dwarsrichting. Tussen de Benedenrijweg nr. 54 en 84a is de eenlaagse bebouwing met kap van boerderijen, opstallen en landarbeiderswoningen tegen het dijktaalud aangebouwd en evenwijdig aan de dijk georiënteerd.

Typerend zijn de ongelijkvloerse overgangen (holo's) tussen dijk en woningen die zijn ontstaan door inklinking en ophoging van het dijkprofiel. De overgangen worden op verschillende manieren gemaakt. De overgang naar het niveau van de dijk kruin wordt middels een verdiepte voorstoep met treden gemaakt of middels een gelijkvloerse voorstoep. Bij de gelijkvloerse voorstoep verdwijnt een deel van de voorgevel onder de aanaarding. Holo's bevinden zich bij Ringdijk nr. 31, 158 en 360.

Polder Woude - Donkersloot

Aan de oostelijke even zijde van de dijk bevindt de bebouwing zich voornamelijk onderaan de dijk op de

poldervloer van Polder Woude. De historische bebouwing bestaat uit o.a. uit samenhangende / projectmatige rijtjes arbeiderswoningen met voortuintjes en individuele bebouwing met een agrarisch karakter zoals voormalige landarbeidershuisjes en tuinderswoningen met opstallen. De rijtjes arbeiderswoningen worden via de voortuinen ontsloten middels dijktrappen en een voetpad aan de teen van de dijk. De omsloten ligging aan de voet van de dijk geeft deze ensembles het karakter van een hofje. Bijzonder fraai zijn de arbeiderswoningen met klokgevels (nr. 216 t/m nr. 236).

Karakteristiek is het monumentale pand nr. 258 Huis Woudesteyn uit 1896 aan de dijk in een fraaie groene setting met monumentale bomen. De Donkersloot die de achtererfgrens vormde van de percelen onderaan de dijk is grotendeels nog intact. Achter de sloot is een parkachtige groenstructuur aangelegd met grote waterpartij waarin de Donkersloot en de ruïne van Huis te Woude zijn opgenomen.

Benedenrijweg

De historische bebouwing aan de Benedenrijweg aan de oneven zijde bestaat overwegend uit een- of tweelaagse bebouwing met kap. Nokrichtingen zijn afwisselend dwars of parallel (zadeldak en mansarde) georiënteerd. De rooilijn verspringt regelmatig licht. Karakteristiek zijn de geschakelde rijtjes eenlaagse arbeiderswoningen met kap en voortuin en/of voorstoep waaronder wederom een rij arbeiderswoningen met klokgevels (nr. 161 t/m 179). Deze zijn identiek aan de woningen van Ringdijk nr. 216 t/m nr. 236. Verder bestaat de bebouwing uit bebouwing met een agrarisch karakter en enkele kleine werkplaatsen en fabrieken van ambachtslieden (nr. 125 en 127) en geschakelde burgerwoningen uit de jaren 40 welke een geheel vormen met de lage gemetselde tuinmuren rond de voortuinen.

Tussen de kruising met de Kievitsweg en de Rotterdamseweg ligt een aantal cultuurhistorische objecten bijeen, in een landelijke setting en omgeven door stedelijk gebied. Het gaat om een polderfragment met twee monumentale boerderijen (de boerderij uit 1610 en een boerderij uit 1786) en een monumentaal dwarshuis (1868), omringd door open land (nr. 67 t/m 71). Het slotenpatroon, waaronder de voormalige kreek Blaakwetering, is nog zichtbaar en de teensloot onderaan de dijk is hier nog deels intact. De sloten worden her en der geaccentueerd door knotwilgen. Dammen en bruggen met hekwerken over de sloot (nr. 67 en 69) geven toegang tot de erven en accentueren het historische karakter. De boerderijen en opstallen staan in een overwegend groene setting van erfbeplanting. Langs de teensloot is een rij essen aangeplant.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zeldzaamheid, zichtbaarheid, representativiteit, gaafheid*

Van zeer hoge waarde door de relatie met de ontginnings- en waterstaatkundige ontstaansgeschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen de bebouwing aan beide zijden van de dijk en de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door het groene en landelijke karakter; door de zeldzaamheid van een relatief gaaf historisch dijkprofiel dat het Middeleeuwse tracé nog grotendeels volgt.



Benedenrijweg



Beneden Rijweg: Blaakwetering in fragment polderlandschap

DIJKLINT RINGDIJK NOORD (C) HOGE WAARDE



Oorspronkelijke functie:	Zeedijk en primaire waterkering
Huidige functie:	Dijklint en primaire waterkering
Elementen:	Historische bebouwing en erven, polderweg, dijktrappen, teensloot, buitendijks gebied en restant polderlandschap met slotenstructuur
Beplanting:	Grastaluds, monumentale bomen en sierheesters buitendijks in voor- en achtertuinen als rode beuk, paardenkastanje, slangenden
Periode:	Bedijking Nieuw Reijerwaard ca 15 ^{de} eeuw grotendeels 11 ^{de} eeuwse tracé volgend

Beschrijving: De Ringdijk is van oorsprong een hoge zeedijk en volgt grotendeels een Middeleeuws tracé uit de 11^{de} eeuw. Na overstromingen in de 14^{de} eeuw komt in de 15^{de} eeuw de polder Nieuw Reijerwaard weer boven water omringd door de Ringdijk in het noorden. De dijk heeft een smalle weg op de kruin en steile taluds. Binnendijks aan de voet van de dijk op polderniveau bevindt zich de Beneden-rijweg. Stenen dijktrappen verbinden het buitendijkse-, dijk- en poldervloerniveau met elkaar. Aan beide zijden heeft de dijk een groen grastalud. Opvallend is het hoogteverschil tussen de poldervloer van polder Nieuw Reijerwaard en het buitendijkse gebied De Rijderwaert. Dit deel van de dijk is aan de binnenzijde verzwaaard omdat de dijk hier een primaire waterkerende functie heeft. Het historische profiel is hierin opgenomen. Onderaan de dijk aan de zuidzijde bevindt zich een (verlegde?) teensloot en nabij de randweg een restant polderlandschap waardoor het landelijke karakter wordt versterkt.

Ringdijk - Rijderwaert

Het buitendijkse gebied Rijderwaert heeft, gezien vanaf de Nieuwe Maas, een gemengd karakter. Industrie en

(voormalige) scheepswerven worden afgewisseld met privétuinen die aan het water grenzen. Tot aan het begin van de 20^{ste} eeuw meerden twee voetveren aan op de aanlegplaatsen.

De bebouwingsstructuur ten noorden van de dijk in het buitendijkse gebied Rijderwaert bevindt zich voornamelijk op en aan de dijk en heeft een overwegend open karakter met doorzichten tussen de bebouwing naar de Nieuwe Maas. De zuidzijde van de dijk is hier onbebouwd en biedt uitzicht over Slikkerveer. De buitendijkse bebouwing van de Ringdijk heeft een relatief open, gemengd en kleinschalig karakter waartussen de rivier regelmatig zichtbaar is. Enkele statige vrijstaande historische rederijwoningen (nr. 408, 410, 458) staan op ophogingen aan de dijk met de achterzijde naar de rivier. In de deels ommuurde voor- en achtertuinen staan ook grote monumentale bomen zoals rode beuk, paardenkastanje en linde die de dijk een groen karakter geven. Deze woningen worden afgewisseld met historische bedrijfspanden zoals nr. 460, kleine dijkhuisjes en karakteristieke industriële loodsen en opstallen die herinneren aan de bloeiperiode van de scheepsbouw en industrie.



Reijerweg 2-4

Onderaan de Ringdijk op de poldervloer van de noordwestelijke hoek van Polder Nieuw Reijerwaard bevindt zich een restant van het polderlandschap. De bebouwing is recent en niet van cultuurhistorische waarde.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid*

Van hoge waarde door de relatie met de ontginnings- en waterstaatkundige ontstaansgeschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen de bebouwing aan beide zijden van de dijk; door de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door het groene en landelijke karakter; door de zichtbaarheid van de industriële en agrarische geschiedenis van Slikkerveer



KIEVITSWEG (D) HOGE WAARDE



Oorspronkelijke functie:	Polderweg
Huidige functie:	Polderweg
Elementen:	Historische bebouwing en erven, restanten polderlandschap met slotenstructuur, grafmonument
Beplanting:	Groenstructuur erven
Periode:	Bedijking en ontginning Nieuw Reijerwaard ca. 15de eeuw

Beschrijving: De polderweg Kievitsweg strekt zich in één lange rechte lijn uit en verbindt Bolnes tot aan de Benedenrijweg met Slikkerveer. De weg heeft verschillende gedaanten. Bij Slikkerveer is de Kievitsweg een van de eerste structuren waarlangs de bebouwing in Slikkerveer ontwikkeld werd. De lintbebouwing bestaat hier zowel uit individuele bebouwing als projectmatig neergezette rijtjes arbeiderswoningen.

Even zijde

Ten noordwesten van de Kievitsweg, grenzend aan het plantsoen van de Randweg, bevindt zich een klein restant polderlandschap met slotenverkaveling dwars op de Kievitsweg. De voormalige kreek Blaakwetering vormt de noordgrens en de overgang tussen het erf van nr. 112 en 114. De Blaakwetering duikt vervolgens onder de Kievitsweg door. Aan de zuidzijde van de straat is de watergang vanaf de straat niet zichtbaar. In het ensemble bevindt zich een grafkelder dat toebehoort aan het Huis ten Donck in Bolnes. Grafkelder, erf en bebouwing van nr. 114 hebben de status van Rijksmonument. In het polderfragment bevindt zich op de hoek van de Kievitsweg (nr. 112) en de Reijerweg een jaren 20 tuindersvilla omgeven door een siertuin. Kleine bruggen en dammen over de sloot geven toegang tot de erven. Aan de Kievitslaan 86 en de hoek



van de Stadhouderslaan bevindt zich een oude loods uit 1925 op een klein polderfragment met windsingel. Hierlangs loopt nog een sloot met knotwilgen die in noordelijke richting getransformeerd is tot de singel van de Stadhouderslaan. De hoek van de Willemstraat wordt gemarkeerd door de Zonnehoeck (nr. 80), een vrijstaande voormalige directeurs- en burgemeesterswoning, omgeven door een grote voor-, zij- en achtertuin met grote solitaire bomen, waaronder een rode beuk, en sierheesters. Aan de overzijde bevindt zich, aan de Willemstraat nr. 257 een opvallend kantoorpand uit de wederopbouwperiode in functionele stijl.

Oneven zijde

De bebouwing aan de oneven zijde van de Kievitsweg bestaat van de Randweg tot de Sportlaan uit individuele bebouwing in een groene setting op wisselende afstand tot de weg. De historische bebouwing bestaat overwegend uit eenlaagse woningen met zadelf- of mansardekap. De achtergrens van de percelen wordt begrensd door een poldersloot die overgaat in de Blaakwetering. Bijzonder fraai is het pand van het Groene Kruis op Kievitsweg 73 uit 1930 met lage gemetselde tuinmuren. Zowel in de voor- als achtertuin bevindt zich een monumentale lariks.

Vanaf de kruising met de Sportlaan verdicht de bebouwing aan beide zijden van de straat en de losse lintbebouwing met landelijk karakter maakt plaats voor een meer stenig dorpskarakter. De bebouwing bestaat hier hoofdzakelijk uit rijtjes eenlaagse arbeiderswoningen met kap aan de oneven zijde en tweelaagse woningen met kap uit de jaren 30 aan de even zijde met voortuintjes en lage gemetselde tuinmuren.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid*

Van hoge waarde door de ontstaansgeschiedenis van de polder en de eerste vroeg 20ste eeuwse woongebieden van Slikkerveer; door de relatie en samenhang van de polderweg met het ontginningspatroon; door de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit vanwege het groene en afwisselende karakter; door de zichtbaarheid van het historische polderfragment en de afwisselende historische bouwstijlen en woningtypen uit de 20ste eeuw.



VROEG 20STE EEUWSE STRATENPATROON WOONGEBIED

Gebiedsbeschrijving:

De transformatie van Polder Nieuw Reijerwaard naar woongebied ving in de jaren 20 van de vorige eeuw aan met de aanleg van de Oranjestraat, de Willemstraat en de Nassaustraat en volgt het oorspronkelijke ontginningspatroon van de polder. De ontwikkeling naar woongebied bewoog zich van oost naar west.

Er is sprake van lichte functiemenging in de bebouwing. Winkel- en bedrijfspanden bevinden zich overwegend op de hoeken van de straten en het betreft meestal een combinatie van woon- en werkpanden. De Stadhouderslaan met singel, welke het patroon van een oude poldersloot volgt, markeert de overgang van het vooroorlogse woongebied naar de naoorlogse uitbreidingen.



NASSAUSTRAAAT (E) HOGE WAARDE

Oorspronkelijke functie: Woongebied
Huidige functie: Woongebied
Elementen: Historische bebouwing
Bepanting: Berk
Periode: ca. 1925-1960

Beschrijving: De historische bebouwing van de Nassaustraat bevindt zich vanaf de Ringdijk tot aan de Juliana van Stolberglaan en bestaat grotendeels uit rijtjes arbeiderswoningen met kleine voortuinen en tweelaagse rijtjeswoningen met kap uit de jaren 30. De voortuintjes en berken aan weerszijden van de weg geven de straat een intiem en groen karakter. De voortuinen worden gemarkeerd door lage gemetselde tuinmuren.

Vanaf de Ringdijk begint de straat met een kromming. Hier is sprake van lichte functiemenging met bedrijvigheid. De bebouwing bestaat uit rijtjes woningen en enkele individuele vrijstaande woningen. Vanaf de kruising met de Oranjestraat bestaat de bebouwing overwegend uit rijen tweelaagse en eenlaagse bebouwing met kap. De daken zijn parallel aan de straat georiënteerd, enkele uitzonderingen en verbijzonderingen daargelaten. De bebouwing is eenvoudig en in stijl typerend voor de jaren 30 en 40.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid*

Van redelijk hoge waarde door de ontstaansgeschiedenis van 20ste eeuwse woongebieden van Slikkerveer; door de relatie en samenhang met het ontginningsspatroon en de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door het groene karakter in samenhang met de bebouwing.



ORANJESTRAAT EN ELECTROPARK (F) HOGE WAARDE



Oorspronkelijke functie: Woongebied en groenstructuur
 Huidige functie: Woongebied en groenstructuur
 Elementen: Historische bebouwing en park
 Beplanting: Linde, taxusbomen, platanen, treurwilgen, sierappel
 Periode: ca. 1925-1960

Beschrijving: De Oranjestraat heeft door zijn brede profiel, rijen linden aan weerszijden van de straat en voortuinen het karakter van een laan, wat op sommige gedeelten door voorname individuele of twee-onder-een-kapwoningen in een groene setting wordt versterkt. De openingen tussen de bebouwing en de voor- en zijtuinen geven de straat een groen en open karakter.

Van de Ringdijk tot het Electropark heeft de bebouwing aan weerszijden van de straat een gemengd karakter. Individuele woningen met kap en tweelaagse rijtjeswoningen met kap wisselen elkaar af. Bijzonder zijn de twee-onder-een-kapwoningen met mansardedaken (nr. 3-5-7-9) uit 1925. Het Electropark is in 1950 aangelegd door Smit Slikkerveer in landschapsstijl met een waterpartij waarlangs treurwilgen zijn geplant. Enkele taxusbomen, monumentale platanen en linden geven het park karakter. Tot 1960 bevond zich in het park een muziekkapel welke is afgebroken. In het park aan de Prins Bernhardstraat nr. 2 bevindt zich een trafohuisje uit 1950.

Van de Prins Bernhardstraat tot het plantsoen aan het Churchillplein bestaat de bebouwing voornamelijk uit eenvoudige rijtjes tweelaagse jaren 40 woningen met kap afgewisseld met een enkele individuele woning.



Op enkele plaatsen zijn de gemetselde lage muren om de voortuinen nog intact. In het oog springend zijn het (voormalige) woon- en winkelpand op de Oranjestraat nr. 34 met 3 lagen en kap en de vrijstaande woning op de hoek van de Oranjestraat nr. 87 en de Amaliastraat. Deze laatste heeft een bijzonder volume met tweezijdige oriëntatie en opvallende schoorsteen.

Vanaf de Amaliastraat tot aan de Juliana van Stolbergstraat bevindt de historische bebouwing zich aan de oneven zijde van de straat. De oorspronkelijke lage gemetselde tuinmuren met buisrelingen zijn hier nog grotendeels intact. De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit voorname tweelaagse twee-onder-een-kapwoningen met groene voortuinen. Opvallend zijn de volumes en kapvormen van de vrijstaande woning op nr. 99 en 106 en de kruiskap met steile vlakken van de twee-onder-een-kapwoningen van nr. 101 en 103. Karakteristiek zijn ook de twee-onder-een-kapwoningen op nr. 95/97 welke, met hun overstekende daken en doorlopende bovenlichten, in veel varianten in de hele wijk voorkomen.

Aan weerszijden van de Juliana van Stolbergstraat markeren twee nagenoeg identieke rietgedekte twee-onder-een-kapwoningen met een tweezijdige oriëntatie (nr. 119 en 121) de straathoeken.

Tussen de Prinses Irenestraat en de Prinses Margrietstraat bestaat de bebouwing uit tweelaagse twee-onder-een-kapwoningen met kap evenwijdig aan de straat uit de jaren 50 en 60 en nieuwbouw. Tot aan de Kievitsweg bestaat de bebouwing weer overwegend uit eenvoudige twee-onder-een-kapwoningen uit de jaren 50 en 60 en enkele individuele woningen. De kruising met Kievitsweg (Oranjestraat nr. 198) wordt gemarkeerd door een vrijstaand woonhuis uit 1935 omgeven door een tuin met fries en siermetselwerk. (sloot op binnen terrein met Oranjestraat??)

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid*

Van hoge waarde door de ontstaansgeschiedenis van de eerste vroeg 20ste eeuwse woongebieden van Slikkeveer; door de relatie en samenhang met het ontginningsspatroon; door de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door het groene karakter en de zichtbaarheid van de verschillende en afwisselende historische bouwstijlen uit de 20ste eeuw



WILLEMSTRAAT & PLANTSOEN MET TUINMUUR (G) HOGE WAARDE



Oorspronkelijke functie: Woongebied en schoolterrein
 Huidige functie: Woongebied en groenstructuur
 Elementen: Historische bebouwing, plantsoen en tuinmuur Nutsschool
 Beplanting: Haagbeuk, linde, taxusboom
 Periode: ca. 1925-1960

Beschrijving: De bebouwing van de Willemstraat bestaat grotendeels uit rijtjes vroeg 20^{ste} eeuwse arbeiderswoningen zonder voortuinen. Opvallend is de kromming in de gevelwand langs een plantsoen met waterpartij. Van de afgebroken Nutsschool uit 1925 op de hoek van de Willemstraat en de Prins Bernhardstraat resteert nog een tuinmuur. Op het plantsoen bevinden zich nog twee flinke taxusbomen. De Nutsschool werd opgericht op initiatief van de toenmalige directeur van Smit Slikkerveer.

Van de Emmastraat tot de Prins Bernhardstraat bestaat de bebouwing uit rijtjes een- en tweelaagse arbeiderswoningen met kap.

Vanaf de Prins Bernhardstraat wordt de straat gemarkeerd door linden, waarna de beplanting overgaat in lage zuilvormige haagbeuken. De bebouwing bestaat hier overwegend uit rijtjes eenlaagse arbeiderswoningen met mansardekappen evenwijdig aan de straat. Vanaf de Prinses Beatrixstraat bestaat de bebouwing aan weerszijden van de straat uit eenlaagse twee-onder-een-kap arbeiderswoningen met mansardekappen haaks op de straat georiënteerd met de entreepartij in een uitbouw. Aan de even zijde van de straat hebben deze woningen terugspringende entreepartijen.

Vanaf de Amaliastraat wijkt de gevelwand in een

kromming aan het plantsoen met waterpartij. Vanaf de Juliana van Stolbergstraat wordt ditzelfde type bebouwing voortgezet. De gemetselde tuinmuren die zich tussen de entrees van de woningen bevinden zijn op enkele plaatsen (deels) verwijderd. Na enkele kleine individuele eenlaagse woningen (tuinderswoningen?) met kap van nr. 126 – 132 en 161 – 169 gaat de bebouwing tot en met nr. 217 en nr. 180 over in eenlaagse rijtjes arbeiderswoningen met kap evenwijdig aan de straat, afwisselend mansarde- en zadeldak. De oorspronkelijke kappen worden regelmatig verstoord door dakkapellen.

Tot aan de Kievitsweg bestaat de historische bebouwing vervolgens weer uit eenlaagse individuele en twee-onder-een-kapwoningen met afwisselende kapvormen en tweelaagse twee-onder-een-kapwoningen uit de jaren 50. Door de vrijstaande bebouwing en regelmatig licht verspringende rooilijn met voortuinen en linden heeft de straat een groener karakter.

Aan het einde van de Willemstraat bevinden zich nog enkele jaren 30 villa's (nr. 218, 239 en 255).

Op de hoek van de Kievitsweg bevindt zich op nr. 257 een voormalig PTT/KPN kantoorgebouw uit 1960 in de functionele stijl van de wederopbouwperiode, waarvan de opgetilde entree wordt gemarkeerd door een kunstwerk.



Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid*

Van hoge waarde door de ontstaansgeschiedenis van eerste vroeg 20^{ste} eeuwse woongebied van Slikkerveer; door de relatie en samenhang met het ontginningspatroon; door de zichtbaarheid van de verschillende en afwisselende historische bouwstijlen van voornamelijk arbeiderswoningen uit de 20^{ste} eeuw.



DWARSSTRATEN ELECTROSTRAAT, AMALIASTRAAT, PRINS HENDRIKSTRAAT (H) HOGE WAARDE



Amaliastraat

Oorspronkelijke functie: Woongebied
 Huidige functie: Woongebied
 Elementen: Historische bebouwing
 Beplanting: Prunus, notenboom en acacia
 Periode: ca. 1925-1960

Beschrijving: Haaks op de Ringdijk werden de dwarsstraten aangelegd welke ook grotendeels de onderliggende polderstructuur volgen. De woningen aan de Electrostraat zijn speciaal gebouwd voor ingenieurs en stafmedewerkers van Smit Slikkerveer. Bijzonder fraai zijn de woningen op nr. 1 en 3 in eclectische stijl. De hagen rondom en hoge bomen in de tuinen, waaronder een notenboom in de tuin van nr. 1 en een acacia in de tuin van nr. 3, dragen bij aan het karakter van de straat.

De Amaliastraat wordt vanaf de Ringdijk tot de Nas-sastraat gekenmerkt door kleinschalige een- en

tweelaagse bebouwing van individuele woningen met mansardekappen dwars op en evenwijdig aan de straat. In de straat staan enkele prunussen. De bebouwing van de Prins Hendrikstraat bestaat overwegend uit eenlaagse rijtjes arbeiderswoningen met kap en enkele individuele woningen. De gemetselde lage tuinmuren zijn nog bij enkele woningen aanwezig. De ruimte tussen de woningen is hier meer verdicht dan in de Electrostraat en Amaliastraat.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid*

Van redelijk hoge waarde door de ontstaansgeschiedenis van 20ste-eeuwse woongebieden van Slikkerveer; door de relatie en samenhang met het ontginningspatroon en de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door de kleinschalige bebouwing



Electrostraat



Amaliastraat



Prins Hendrikstraat

WEDEROPBOUW WOONGEBIED (I) REDELIJK HOGE WAARDE

Oorspronkelijke functie: Woongebied
 Huidige functie: Woongebied
 Elementen: Wederopbouwensembles, groenstructuren en watergangen
 Beplanting: Blokhagen, sierheesters en solitaire bomen
 Periode: ca. 1950-1965

Beschrijving: De ontwikkeling van het woongebied bewoog zich van oost naar west. De Stadhouderslaan met singel, welke het patroon van een oude poldersloot volgt, markeert de overgang van vooroorlogs woongebied naar naoorlogs woongebied. Ook de watergang langs de Willem de Zwijgerstraat en Mecklenburgstraat volgt nog het oude polderslotenpatroon en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Hier bepalen de stempelstructuren met gestapelde bebouwing op groene velden de typerende stedenbouwkundige structuur van de wederopbouw wijken.

De stempels tussen de Van Anrooy-, Sweelinck- en Johann Sebastian Bachstraat dragen gezien vanaf de Reijerweg, met hun groenstructuur in open moderne

landschapsstijl geaccentueerd door blokhagen, sierheesters en solitaire bomen, bij aan de open en groene kwaliteit van de Reijerweg. Dit geldt ook voor het ensemble van drie gestaffelde flats met doorzichten aan de Van Beethovenstraat, gelegen aan de singel van de Reijerweg.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid*
 Van redelijk hoge waarde door de ontstaansgeschiedenis van 20ste eeuwse woongebieden van Slikkerveer; door de relatie en samenhang met het ontginningspatroon en de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door het groene en open karakter van de ensembles



Reijerweg / Van Anrooystraat



Reijerweg / Van Anrooystraat



Reijerweg / Van Beethovenstraat



Reijerweg

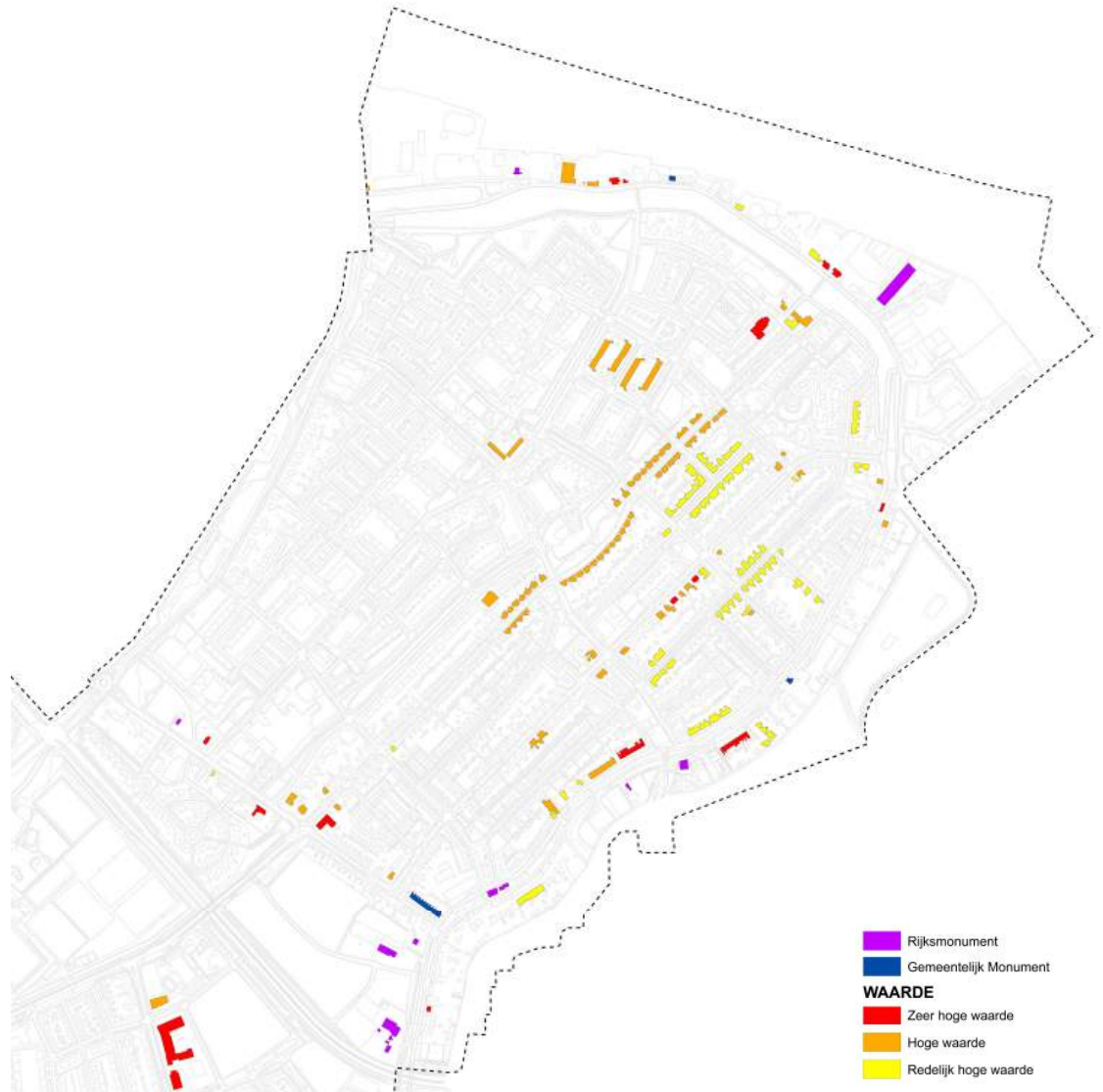


SLIKKERVEER



Deelgebied Slikkerveer

HISTORISCHE BOUWKUNST



ZEER HOGE WAARDE

BENEDENRIJWEG 161-179, RINGDIJK 216-236



Oorspronkelijke functie: Arbeiderswoningen en hekwerk
 Huidige functie: Woningen en hekwerk
 Bouwjaar: 1907

Omschrijving: Reeks van tien en elf ARBEIDERS-WONINGEN gelegen aan weerszijden (verschoven positie) van het dijklichaam op een rechthoekige plattegrond. Nokrichting haaks op de dijk. Eenlaags met ieder een afzonderlijk zadeldak met gesmoorde holle pannen. Eclectische bouwstijl. Rood metselwerk in kruisverband met waterslag, gepleisterde speklagen en plint. Houten schuifkozijnen met daarboven strekken met gepleisterde aanzet- en sluitstenen en eronder een rechthoekig gepleisterd paneel met ruit. Topgevel met gepleisterd rolwerk, siervazen- en bollen aan straatzijde en tuitgevel aan achterzijde. Gepleisterde zijgevels met

eenvoudige muurankers. Deels gemetselde schoorstenen. Dakkapellen en dakvensters. Originele smeedijzeren HEKWERKEN. Diepe voortuinen die aan de zijde van de Ringdijk door de beslotenheid een soort hofje vormen.

Bijzonder kenmerk: Gepleisterde rolwerk topgevels
Motivering: *Samenhang en context, zeldzaamheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van zeer hoge waarde vanwege het ensemble van de reeks arbeiderswoningen met zeldzaam gepleisterde rolwerk topgevels, typerend voor de 19de eeuw en vanwege de goede conservering.

BOURGONDISCHELAAN 1, WILHELMINAKERK



Oorspronkelijke functie: Kerk
 Huidige functie: Kerk
 Bouwjaar: 1931, architect K. v.d. Gijp (Slikkerveer)

Omschrijving: Ned. Hervormde KERK op kruisvormige plattegrond met KERKTOREN. Entreeportaal met trap, originele houten deur en siermetselwerk aan Bourgondischelaan. Eenlaags zaal en kelder met steil zadeldak, steekkappen, met gesmoorde romaanse pannen. Aangebouwde naar boven toe verjongende kerktoren met steil zadeldak, blauwe leien, klok, galmborden en smalle vensters waaronder schuin gemetselde waterslagen. Traditionalistische bouwstijl. Roodgeel gemêleerde baksteen in Vlaams verband met siermetselwerk.

Lateien van beton en uitstekende muurdammen met betonnen afdekplaat. Overhellende bakgoot. Smalle hoge vensters.

Bijzonder kenmerk: Toren met zadeldak

Motivering: *Zichtbaarheid, zeldzaamheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van zeer hoge cultuurhistorische waarde vanwege de markante ligging op een hoek, de samenhang en context, de functie als 'landmark' van de kerktoren en als kenmerkend voorbeeld van traditionele architectuur.

ZEER HOGE WAARDE**KIEVITSWEG 71, 73 A-H**

Oorspronkelijke functie: Groene Kruisgebouw en hekwerk
 Huidige functie: Appartementen en hekwerk
 Bouwjaar: 1930

Omschrijving: Voormalig GROENE KRUISGEBOUW op samengestelde plattegrond. Tweelaags onder pannendak. Nok parallel aan de Kievitsweg. Interbellumarchitectuur met invloeden uit het zakelijk expressionisme. Uitbouw links deels van hout, met buitenkamer onder steekkap. Rechts eenlaags uitbouw met erker en dakkapel. Geel metselwerk met rood/grauwe plint in Noords verband, deels sierverband rondom entree. Oorspronkelijke kozijnen met openslaande vensters en kleine roede-verdeling, afgeschuinde waterslagen en houten plantenbakken. Getoogd entreeportiek met originele deur, waarboven gevelsteen en uitstekend glas-in-lood venster.

Schilddak met meerdere steekappen en dakkapellen, gesmoorde opnieuw verbeterde holle pannen. Rechts gemetselde PLANTENBAK en aan straatzijde een gemetselde tuinmuur met ijzeren HEKWERK. Monumentale lariks in voor- en achtertuin.

Bijzonder kenmerk: gevelsteen

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, zeldzaamheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van zeer hoge waarde als fysieke herinnering aan de particuliere zuil-overstijgende gezondheidszorg aan het begin van de twintigste eeuw en vanwege de architectonische gaafheid en originele details.

KIEVITSWEG 112

Oorspronkelijke functie: Tuindersvilla
 Huidige functie: Woning met siertuin
 Bouwjaar: 1924

Omschrijving: Voormalige terugliggende TUINDERSVILLA op samengestelde plattegrond. Gelegen in polderfragment. Eenlaags met kelder onder pannendak met pironen. Nokrichting haaks op de Kievitsweg. Eclectische bouwstijl in rood metselwerk en Vlaams verband met siermetselwerk (fries, rollaag) met op voorgevel in losse cijfers het bouwjaar. Originele kozijnen met roede-verdeling (in bovenlichten), strekken, persiënnes op duimen en afgeschuinde waterslagen. Samengesteld entreekozijn met glas-in-

lood, waaronder eveneens afgeschuinde dorpelstenen. Achterste volume met zadeldak, wolfseind en dakkapellen. Voorste volume met afgewolfd zadeldak. Geprofileerde gootlijst en gootklossen. Roodblauw gemêleerde opnieuw verbeterde holle pannen. Buitendaks gemetselde schoorsteen met schoorsteenkap. Omgeven door SIERTUIN met hoog opgaand groen.

Bijzonder kenmerk: pironen.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van zeer hoge waarde als voorbeeld van een tuinderswoning met authentieke details. Van hoge waarde vanwege gaafheid en de vrije prominente ligging in een groene setting.

ZEER HOGE WAARDE

ORANJESTRAAT 91-93



Oorspronkelijke functie: Twee-onder-een-kap-woningen met tuinmuur

Huidige functie: Twee-onder-een-kapwoningen met tuinmuur

Bouwjaar: 1938

Omschrijving:

Gespiegelde TWEE-ONDER-EEN-KAP woningen op rechthoekige plattegrond. Nokrichting parallel aan de straat. Twee bouwlagen onder overstekend schilddak. Sobere interbellumarchitectuur met zakelijk expressionisme invloeden. Symmetrische gevelindeling. Afgeschuinde erkers onder doorgetrokken witte luifel. Roodachtig metselwerk met iets terugliggende voeg. Merendeels samenstelde kozijnen met originele glas-inlood bovenlichten. Originele blankhouten voordeuren,

waarboven een doorgetrokken zwarte latei. Etagevensters met glasroeden in kenmerkend laddermotief. Flauw hellend overstekend dak met authentieke kleine dakkapellen, blauw gesmoorde tuile du Nordpannen. Omlopende brede getimmerde bakgoten. Erfafscheiding middels sierlijk metselwerk van rollagen en penanten, waartussen ijzeren buis. Voor- en achtertuin.

Bijzonder kenmerk: erkers met entrees onder doorgaande luifel.

Motivering: *Samenhang en context, zeldzaamheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van zeer hoge waarde vanwege het ensemble van de gespiegelde woningen. Gaaf in hoofdvorm en details, goed geconserveerd. Kenmerkende interbellumarchitectuur.

ORANJESTRAAT 101-103



Oorspronkelijke functie: Twee-onder-een-kapwoning met tuinmuur

Huidige functie: Twee-onder-een-kapwoning met tuinmuur

Bouwjaar: 1938

Omschrijving:

Gespiegelde TWEE-ONDER-EEN-KAP woningen op samengestelde plattegrond. Eenlaags met zolderverdieping onder kruisdak. Zakelijk expressionistische architectuur. Brede getimmerde luifels op de hoeken waar onder entree in zijgevels met twee treden en laag muurtje. Rood metselwerk met terugliggende lintvoeg in Noords verband. Hoog opgaande plint en gemetselde PLANTENBAKKEN van donker rode baksteen. Glas-

inlood vensters in oorspronkelijke kozijnen met half-rond geprofileerde onderdorpels en (drie) strookvensters. Buitendaks gemetselde schoorstenen. Zadeldak met steile dakvlakken en blauw gesmoorde neoromaanse pannen. Passende TUINMUUR met penanten, waartussen buisreling.

Bijzonder kenmerk: kruisdak en detaillering kozijnen.

Motivering: *Samenhang, conservering, gaafheid, representativiteit, zeldzaamheid*

Van zeer hoge waarde vanwege de markante verschijningsvorm, de gave opzet, detaillering en de samenhang tussen de woningen onderling en de architectonische samenhang en context met de buurpanden en de tuin.

ZEER HOGE WAARDE**RINGDIJK 35**

Oorspronkelijke functie: Woning met bedrijfsruimte en stoep
 Huidige functie: Woning met bedrijfsruimte, stoep, trap
 Bouwjaar: 1923

Omschrijving:

Vrijstaande DIJKWONING en naastgelegen BEDRIJFSRUIMTE met bovenwoning op rechthoekige plattegrond. Eenlaags met onderhuis en aanbouw met balkon, onder pannendak. Nokrichting parallel aan de Ringdijk. Eclecticisme. Roodgemêleerd metselwerk in kruisverband en siermetselwerk (strekken). Deels uitspringende gepleisterde plint. Hoge schuifkozijnen en entree met glas-in-lood bovenlichten en natuurstenen lateien.

Rechter bouwvolume iets verspringend t.o.v. het linker gedeelte, met winkeletalage, rollaag en terugliggende entree. Zadeldak met gesmoorde tuile du Nordpannen. Dakkapellen deels met ladderventers. Geprofileerde gootlijsten, gootklossen en windveren. Achterzijde voorzien van venster met ijzeren roeden, strookvenster en schuifvensters met luikduimen. STOEP met ruittegels, TRAPPEN naar Benedenrijweg.

Bijzonder kenmerk: bouwsporen.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, zeldzaamheid, representativiteit, conservering*

Van zeer hoge waarde vanwege de samenhang met het dijklichaam en de nog aanwezige bouwsporen. Tevens vanwege het markant ensemble in de historische straatwand van winkel naast woning en als voorbeeld van een dijkwoning met twee voorkanten.



ZEER HOGE WAARDE

RINGDIJK 136



Oorspronkelijke functie: Woning en tuin
Huidige functie: Woning en tuin
Bouwjaar: 1900

Omschrijving:

Vrijstaande DIJKWONING op rechthoekige plattegrond. Eenlaags met onderhuis onder pannendak met buitendaks gemetselde schoorsteen. Nokrichting evenwijdig aan de dijk. Terugliggende entree met bewerkt kalf en tegelwerk in boogvulling. Eclecticisme met invloeden uit de neorenaissance (speklagen, sluitstenen). Rood metselwerk in kruisverband. Witte plint aan straatzijde. Originele schuifkozijnen met glas-in-lood in bovenlichten en voorheen tegelwerk in de boogvul-

ling. Schilddak met blauw gesmoorde kruispannen en dakkapel. Kroonlijst met daarboven geprofileerde bakgoot.

Voor- en achtergelegen TUIN.

Bijzonder kenmerk: kleurig siermetselwerk.

Motivering: *Samenhang, zichtbaarheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van zeer hoge waarde vanwege de bijzondere eclectische bouwstijl en rijke detaillering, vanwege de samenhang en context met de dijk en de zichtbare ligging.

RINGDIJK 408



Oorspronkelijke functie: Woning
Huidige functie: Wonen/werken
Bouwjaar: 1908

Omschrijving:

Vrijstaande VILLA (iets terugliggend) op samengestelde plattegrond. Op hoofdlijnen spiegelbeeld van Ringdijk 410. Diverse volumes, voornamelijk tweelaags onder pannendaken, links lage aanbouw, rechts aangebouwde terugliggende entreepartij met balkon. Nokrichting haaks op de dijk. Eclecticisme met invloeden chaletstijl. Rood metselwerk in kruisverband met gekleurd sierwerk (bogen, speklagen). Uitspringende plint met natuursteen band. Hoge deels authentieke (samengestelde) kozijnen en natuurstenen onderdorpels. Origineel entreekozijn. Hoog volume

voorzien van overstekende steekkap met hangwerk (sierspant), overig volume met afgeplat dak en omlopende dakschilden met blauw gesmoorde kruispannen. Brede uitgetimmerde goten op sierconsoles. Smeedijzeren HEKWERK op gemetselde rollaag. 'Slangen' den (conifeer) bij entree.

Bijzonder kenmerk: achtergevel met voorgevelallure.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, zeldzaamheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van zeer hoge waarde vanwege de bijzondere eclectische bouwstijl, vanwege de samenhang met Ringdijk 410, vanwege de relatie van directeurswoningen te midden van de scheepsnijverheid aan de Nieuwe Maas. Prominente ligging.

ZEER HOGE WAARDE**RINGDIJK 410**

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning en hekwerk
 Bouwjaar: 1912

Omschrijving:

Vrijstaande VILLA (iets terugliggend) op samengestelde plattegrond. Op hoofdlijnen spiegelbeeld van Ringdijk 408. Diverse volumes, voornamelijk tweelaags onder pannendaken, rechts aangebouwd eenlaags volume. Nokrichting haaks op de dijk. Eclecticisme met invloeden chaletstijl. Rood metselwerk in kruisverband met gekleurd sierwerk (bogen, speklagen). Uitspringende grijze plint. Hoge deels authentieke (samengestelde) kozijnen en natuurstenen onderdorpels. Origineel entreekozijn aan straatgevel.

Hoog volume voorzien van overstekende afgewolfde steekkap en aangekapte originele dakkapellen. Geprofileerde lijstgoot en windveren. Blauw gesmoorde pannen. Overig volume met plat dak. Brede uitgetimmerde goten /dakoverstekken op sierconsoles.

Smeedijzeren HEKWERK op gemetselde rollaag.

Daarachter leilinden. Diepe achtertuin

Bijzonder kenmerk: lijstgoot.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, zeldzaamheid, representativiteit, conservering* Van zeer hoge waarde vanwege de bijzondere bouwstijl, vanwege de samenhang met Ringdijk 408, vanwege de relatie van directeurswoningen te midden van de scheepsnijverheid aan de Nieuwe Maas. Prominente ligging.

RINGDIJK 456-458

Oorspronkelijke functie: Woning (458) met garage (456), tuinmuren en beuk
 Huidige functie: wonen/werken
 Bouwjaar: 1913, W.G. Architect en C.A. Verhey

Omschrijving:

Vrijstaande VILLA, 'Villa Boele' op samengestelde plattegrond. Diverse volumes, tweelaags onder pannendaken. Rechts terugliggende entreeaanbouw, links serre met balkon. Nokrichting haaks op de dijk. Eclecticisme met invloed chaletstijl. Rood metselwerk met gekleurd sierwerk en grijze plint. Hoge deels authentieke (samengestelde) kozijnen en natuurstenen onderdorpels. Origineel entreekozijn.

Hoog volume met overstekende steekkap en sierspant, overig volume afgeplat omlopend schilddak met

overhoeks steekkapje. Rode tuile du Nord. Uitgetimmerde goten op sierconsoles.

Vrijstaande GARAGE. Eenlaags met plat dak, identiek metselwerk, voorgevel met natuurstenen pinakels.

Getoogde deuren.

Smeedijzeren HEKWERK op rollaag. Rode BEUK.

Links een TUINMUUR. Halfsteens met muurdammen en rollaag. Tuin met hoge bomen.

Bijzonder kenmerk: sierspant.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, zeldzaamheid, representativiteit, conservering* Van zeer hoge waarde vanwege de bijzondere bouwstijl en de samenhang van woning en garage, vanwege de relatie van een directeurswoning te midden van de scheepsnijverheid. Prominente ligging.

ZEER HOGE WAARDE

WILLEMSTRAAT 257



Oorspronkelijke functie: Telefooncentrale PTT
 Huidige functie: bedrijfsgebouw (KPN) met fietsenstalling
 Bouwjaar: 1960, architect E.F. Groosman (Rotterdam)

Omschrijving:

KANTOOR op L-vormige plattegrond met vrijstaande FIETSENSTALLING, gelegen op de hoek van de Kievitslaan. Twee lagen onder plat dak. Begane grond 7 treden opgetild boven kelder met lichtstroken. Functionalistische wederopbouwarchitectuur, architect E.F. Groosman. Verhoogd vloerpeil geaccentueerd middels omlopende brede betonband waarboven paarsrood metselwerk in staand klezorverband.

Sobere daklijst waaronder omlopend bovenlicht. Luifel boven entree, deels omlopend als brede latei. Per gevel een compositie van terugliggende, voornamelijk samengestelde kozijnpartijen, deels incl. borstwering. Bordestrap, aan linker- en achterzijde laadperron met trap. Sobere kleurstelling. Fietsenstalling met identieke uitvoeringsaccenten.

Bijzonder kenmerk: kunstwerk ter zijde van bordes (snaarinstrument).

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, zeldzaamheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van zeer hoge cultuurhistorische waarde als lokaal zeldzaam voorbeeld van zakelijke wederopbouwarchitectuur. Streng doorgevoerd functionalisme. Blikvanger op hoeklocatie.

HOGЕ WAARDE

AMALIASTRAAT 19



Oorspronkelijke functie: Woning en tuinmuur
 Huidige functie: Woning en tuinmuur
 Bouwjaar: 1925

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op rechthoekige plattegrond. Tweelaags onder pannendak. Nokrichting haaks op de straat. Getoogde portiek, originele deur geflankeerd door glas-in-lood vensters (zg. melkmeisje) en lage muurtjes. Traditioneel ambachtelijk met expressionistische invloeden. Rood metselwerk in Vlaams verband met siermetselwerk in de top. Samengestelde schuifkozijnen met glas-in-lood in bovenlicht, rollagen en kunststenen onderdorpels.

Licht overstekende mansardekap met steile dakvlakken en blauwgesmoorde tuile du Nordpannen, bakgoot. Buitendaks gemetselde schoorsteen.

Lage gemetselde TUINMUUR met rollaag.

Bijzonder kenmerk: siermetselwerk in top.

Motivering: *Samenhang en context, conservering, gaafheid* Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de gaafheid van het architectonisch geheel en het ensemble met Amaliastraat 21 (redelijk hoge waarde).

BENEDENRIJWEG 127



Oorspronkelijke functie: Schroevenfabriek
 Huidige functie: Bedrijfsgebouw
 Bouwjaar: 1920 (volgens opschrift)

Omschrijving:

Voormalige schroevenfabriek, nu BEDRIJFSGEBOUW, op rechthoekige plattegrond. Meerdere bouwvolumes, eenlaags met pannendak. Nok haaks gelegen op de Benedenrijweg en afwijkend van de rooilijn. Symmetrische traditioneel ambachtelijke baksteenarchitectuur. Rood gemêleerd metselwerk in kruisverband met lichtgele plint en muurankers. Zadeldak met tuitgevel en blauwgesmoorde kruispannen. Achtergelegen bouwvolumes met zadeldak, lessenaarsdak (zink)

en plat dak. Getoogde stalen kozijnen met roedeverdeling, waarboven strek. Aan straatzijde brede doorgang onder strek met niet-monumentale garagedeur. In het boogveld jaaraanduiding. Rechts restant van een muur.

Bijzonder kenmerk: tuitgevel.

Motivering: *Samenhang, representativiteit, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde als bedrijfscomplex en de samenhang met de naastgelegen woning Benedenrijweg 125 (redelijk hoge waarde). Representatief voorbeeld van utiliteitsbouw.

HOGE WAARDE

BENEDENRIJWEG 141-159



Oorspronkelijke functie: Arbeiderswoningen
Huidige functie: Woningen en hekwerk
Bouwjaar: 1909

Omschrijving:

Reeks van 10 ARBEIDERSWONINGEN, gezamenlijke nok evenwijdig aan de dijk gelegen. Eenlaags onder pannendak. Eclectische bouwstijl. Rood metselwerk in kruisverband en siermetselwerk (strekken, band). Geprofileerde bakgoot en gootklossen. Licht uitstekende gepleisterde plint. Samengestelde kozijnen onder strekken met aanzetstenen en luiken. Mansardekap met blauw gesmoorde kruispannen en gemetselde nok-schoorstenen. Dakkapellen.

Voortuinen met smeedijzeren HEKWERKEN.

Bijzonder kenmerk: hekwerk.

Motivering: *Samenhang, ontstaansgeschiedenis, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege het ensemble van de reeksarbeiderswoningen en van maatschappelijke en historische waarde als herinnering aan de Cooperatieve Bouwvereniging 'Eigen Haard' die de woningen liet bouwen voor de arbeiders in de (scheeps) industrie.

BENEDENRIJWEG 349



Oorspronkelijke functie: Woning met bedrijfsruimte
Huidige functie: Woning met bedrijfsruimte
Bouwjaar: 1920

Omschrijving:

Vrijstaand complex op samengestelde plattegrond. Eenlaags met kapverdieping en uitbouw met plat dak. Links gevelverhoging met kopgevel. Eclecticisme met neorenaissance invloeden. Gele ijsselsteentjes, rood metselwerk in kruisverband en siermetselwerk (strekken). Grijze plint. Originele garagedeuren op duimgehengen. Samengestelde kozijnen met glas-inlood in de bovenlichten en kunststenen waterslagen.

Afgewolfd schilddak, steekkap met zadeldak, wolfs-eind en piron. Rood en blauwgesmoorde kruispannen met geprofileerde bakgoot, gootklossen en windveer.

Bijzonder kenmerk: geprofileerde gootklossen.

Motivering: *Zichtbaarheid, representatief, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de zichtbare ligging in de bocht van de Benedenrijweg en als representatief voorbeeld van een geschakelde woning met bedrijfsruimte.

HOGЕ WAARDE

EMMASTRAAT 10, ACHTER EMMASTRAAT 10 (V/H SOPHIASTRAAT 13)



Oorspronkelijke functie: Bedrijfsruimte
(Modelmakerij Dubbelman)
Huidige functie: Bedrijfsruimte
(Modelmakerij Dubbelman)
Bouwjaar: 1920

Omschrijving:

BEDRIJFSGEBOUW op rechthoekige plattegrond met achtergelegen loodsen. Hoofdgebouw evenwijdig gelegen op de hoek van de Emmastraat, aan de voet van de dijk. Eenlaags onder pannendak in traditioneel ambachtelijke stijl. Rood metselwerk in kruisverband, gepleisterde kopgevel in blokverband. Muurankers. Mansardekap met antraciete sneldekpannen. Getoogde stalen kozijnen met roedeverdeling, waarboven strek en

waaronder waterslagen. Niet-authentieke dakopbouw en bakgoot. Stichtingssteen. Rechterkopgevel met entree. Moderne vensters zonder cultuurhistorische waarde.

Achtergelegen LOODSEN als voren beschreven, met samengevoegd zadeldak, gedekt met blauw gesmoorde Muldenpannen en rozetankers.

Bijzonderheid: hijsbalk.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zeldzaamheid, representatief*

Van hoge cultuurhistorische waarde als restant van de binnendijkse bedrijvigheid, als eerste scheepsmodelmakerij van Nederland en als familiebedrijf. Het is een representatief voorbeeld van utiliteitsbouw en is onderdeel van een complex.

HENEGOUWSESTRAAT 1-37 EN 2-38 / REIJERWEG 3-39, HOLLANDSESTRAAT 36-72



Oorspronkelijke functie: Appartementencomplex met trappenhuis en binnentuin
Huidige functie: Appartementencomplex met trappenhuis en binnentuin
Bouwjaar: 1960, architectenbureau Blokland (Ede)

Omschrijving:

GALERIJFLATS op rechthoekige plattegrond met aangebouwd TRAPPENHUIS op de hoeken. Woningen haaks georiënteerd op de straten. Drie bouwlagen, waarvan de onderbouw deels met berging. Hoofdvolume met twee naar elkaar toelopende lessenaarsdaken en trappenhuis met lessenaarsdak. Moderne wederopbouwarchitectuur. Rood metselwerk in Noords verband. Originele kozijnen. Borstwering van prefab beton elementen met cannelures. Horizontale geleiding, puin met openslaande

deuren, grote vensters, bovenlichten en klapvensters. Driehoekige balkons met ijzeren buishekjes.

Entree trappenhuis onder luifel. Kozijn verdieping met 9-delige vlakverdeling, bestaande uit 6 vensters en 3-delige borstwering. Galerij aan BINNENTUIN.

Opmerkingen: Gebouwd in opdracht van Thomsens Havenbedrijf. De panden aan de Hollandsestraat zijn van beperktere waarde, deze missen samenhang met omgeving.

Bijzonder kenmerk: driehoekige balkons.

Motivering: *Samenhang en context, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de gaafheid van de bouwblokken, de onderlinge stedenbouwkundige samenhang, de ritmiek van de gevels en horizontale geleiding, als representatief voorbeeld van de Wederopbouw. Tevens van waarde als moderne arbeiderswoningen.

HOGE WAARDE

JULIANA VAN STOLBERGSTRAAT 17-19



Oorspronkelijke functie: Twee-onder-een-kapwoning en tuinmuur

Huidige functie: Twee-onder-een-kapwoning en tuinmuur

Bouwjaar: 1930

Omschrijving:

Vrijstaande WONINGEN op samengestelde plattegrond. Hoekligging, omgeven door voor- en zijtuin. Nokrichting parallel aan de Juliana van Stolbergstraat, met achter elkaar verspringende steekappen. Twee bouwlagen onder pannendak. Aanbouw met plat dak zonder cultuurhistorische waarde. Sobere interbellum architectuur. Rood metselwerk in Noords verband. Getoogde entree. Afgeschuinde erker, eenvoudige ven-

sterinvulling. Links aanbouw met halfronde beëindiging waarop ijzeren handreling. Overstekend zadeldak met steile dakvlakken en blauw gesmoorde neoromaanse pannen. Gemetselde schoorstenen op de nok. Omlopende brede geprofileerde bakgoten. Originele TUINMUUR met rollagen tussen penanten en ijzeren buisreling.

Bijzonder kenmerk: buisreling balkon.

Motivering: *Zichtbaarheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de onderlinge samenhang en de samenhang met de tuin en erfafscheiding. Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de markante ligging op een hoek en de bijzondere samenstelling van de bouwvolumes.

KIEVITSWEG 80



Oorspronkelijke functie: Directeurswoning met tuin

Huidige functie: Huisartsenpraktijk met tuin

Bouwjaar: jaren 30-40

Omschrijving:

Vrijstaande VILLA op samengestelde plattegrond. Tweelaags onder pannendak en achter aanbouw met balkon. (Linker aanbouw met plat dak zonder historische waarde). Sobere interbellum architectuur met invloeden uit het zakelijk expressionisme. Gevelverhoging aan linker zijde. Rechts een eenlaags aanbouw met brede lijst op consoles. Rood metselwerk in halfsteensverband met siermetselwerk. Schilddak met steekappen en gesmoorde neoromaanse pannen.

Brede getimmerde bakgoot. Dakkapellen met laddervensters. Entree onder luifel op gemetselde kolom. Nokschoorsteen. TUIN met laag en hoog opgaand groen.

Bijzonder kenmerk: kapvorm.

Motivering: *Zichtbaarheid, zeldzaamheid, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de markante ligging op de hoek van de straat in de groene setting en vanwege de bijzondere kapvorm.

HOGE WAARDE

ORANJESTRAAT 31-33



Oorspronkelijke functie: Twee-onder-een-kapwoning en tuinmuur

Huidige functie: Woningen en tuinmuur

Bouwjaar: 1937

Omschrijving:

Gespiegelde HERENHUIZEN op rechthoekige plattegrond. Nokrichting parallel aan de straat. Twee bouwlagen onder overstekend schilddak. Sobere interbellumarchitectuur met invloeden uit het zakelijk expressionisme. Symmetrische gevelindeling. Afgeschuinde erkers onder doorgetrokken witte luifel. Rood en grauwwachtig metselwerk in Vlaams verband en siermetselwerk. Merendeels samenstelde kozijnen met originele glas-in-lood bovenlichten. Originele voordeuren, waarboven een doorgetrokken witte luifel en

glas-in-lood vensters op de hoeken. Flauw hellend overstekend dak met blauw gesmoorde neoromaanse pannen en gemetselde schoorsteen op de nok en op het rechter dakvlak. Omlopende brede getimmerde bakgoten.

Erfafscheiding middels gemetseld tuinmuurtje van rollagen en penanten, waartussen buisreling. Voor- en achtertuin.

Bijzonder kenmerk: erkers met entrees onder doorgaande luifel.

Motivering: *Samenhang en context, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de gave architectonische details en het ensemble van de gespiegelde woningen in architectonische samenhang met de overige woningen in de straat.

ORANJESTRAAT 34



Oorspronkelijke functie: Winkel met bovenwoning 'Lunchroom Bothof'

Huidige functie: Woning

Bouwjaar: 1938

Omschrijving:

Markant hoekpand gelegen aan het Electropark. Vrijstaande WONING, voormalige lunchroom op samengestelde plattegrond. Voornamelijk drielaags onder pannendak. Deels tweelaags met plat dak (nu balkon) en deels eenlaags met gemetselde balustrade. Baksteenarchitectuur met zakelijk expressionistische invloeden. Nok evenwijdig aan de Prins Bernhardstraat. Brede getimmerde bakgoot. Geel metselwerk in Vlaams verband met trasraam en siermetselwerk.

Entreeportaal met originele deuren en voormalige winkelpui onder brede uitstekende witte luifel, waarboven glas-in-lood vensterstroken. Daarboven voormalige reclamelijst. Afgeschuinde hoek. Samengestelde kozijnen met nieuwe venstervulling, steekvensters en oculus. Ingekorte schoorsteen. Zadeldak met gesmoorde keramische pannen. Opmerking: oorspronkelijk direct aan de straat gelegen.

Bijzonder kenmerk: winkelpui.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, zichtbaarheid, representativiteit, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege het herkenbare voorzieningenkarakter binnen de woonwijk, de zichtbare ligging op de hoek van de straat en de gave architectuur.

HOGHE WAARDE

ORANJESTRAAT 87



Oorspronkelijke functie: Winkel met bovenwoning
Huidige functie: Woning
Bouwjaar: 1935

Omschrijving:

Hoekpand, vrijstaande WONING op samengestelde plattegrond. Tweelaags onder pannendak. Sobere interbellum architectuur met invloeden uit het zakelijk expressionisme. Nok haaks op de Oranjestraat. Geel en rood metselwerk in klezorverband. Originele blankhouten deur. Bouwsporen van een overhoeks dichtgezette winkeldeur. Hoeken geaccentueerd met brede witte bakgoten en overkragende hoek van verdieping voorzien van witte lijst.

Samengestelde vensters en hoekvenster op de etage. Tussen etagevensters tegelvlak. Buitendaks gemetselde schoorsteen. Zadeldak met steekkap, steile dakvlakken gedekt met tuile du Nordpannen. Aan achterzijde aanbouw met balkon.

Opmerking: oorspronkelijk deels direct aan de straat gelegen en deels voorzien van voortuin.

Bijzonder kenmerk: overkragende verdieping.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, zichtbaarheid, representativiteit, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege het karakteristieke bouwvolume, als herinnering aan de oorspronkelijke functie als winkel en bouwsporen van de unieke overhoeks geplaatste winkeldeur.

ORANJESTRAAT 95-97



Oorspronkelijke functie: Twee-onder-een-kapwoning en tuinmuur
Huidige functie: Twee-onder-een-kapwoning en tuinmuur
Bouwjaar: 1938

Omschrijving:

Gespiegelde woningen, TWEE-ONDER-EEN-KAP op rechthoekige plattegrond met aangebouwde garage. Baksteenarchitectuur met invloeden van het zakelijk expressionisme. Tweelaags onder pannendak. Brede overstekken met lijstgoot. Geel en rood metselwerk in Noords verband met verdiepte voeg en siermetselwerk. Afgeschuinde erkers met balkon.

Samengestelde kozijnen met glas-in-lood. Hoekvensters en lange, smalle vensterstroken in de zijgevels. Entreeportiek in zijgevels onder luifel, met stoep en laag muurtje. Zadeldak met blauw gesmoorde neoromaanse pannen en dakkapellen. Voortuin met bijpassende TUINMUUR met penanten, waartussen busiseling.

Bijzonder kenmerk: detaillering (hoek)kozijnen.

Motivering: *Samenhang en context, conservering, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de onderlinge samenhang en de architectonische samenhang met de buurpanden, de gaafheid van de architectonische details en de goede staat van conservering.

HOGЕ WAARDE

ORANJESTRAAT 99



Oorspronkelijke functie: Woning met tuinmuur
 Huidige functie: Woning met tuinmuur
 Bouwjaar: 1938

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op samengestelde plattegrond. Tweelaags onder zadeldak met blauw gesmoorde neoromaanse pannen. Baksteenarchitectuur met invloeden uit het zakelijk expressionisme. Rood metselwerk in Noords verband. Entreeportiek en kleine rechthoekige vensters onder doorlopende luifel. Erker met overkragende lijst. Brede getimmerde bakgoot, dakkapellen. Samengestelde (hoek)kozijnen onder overkragende latei. Buitendaks gemetselde schoorsteen.

TUINMUUR met penanten waartussen ijzeren buisreling.

Bijzonder kenmerk: overkragende lateien.

Motivering: *Samenhang en context, representativiteit, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de kenmerkende interbellum architectuur en de architectonische samenhang met de buurpanden.

ORANJESTRAAT 105



Oorspronkelijke functie: Villa met tuinmuur
 Huidige functie: Villa met tuinmuur
 Bouwjaar: 1935

Omschrijving:

Vrijstaande VILLA op samengestelde plattegrond. Tweelaags onder pannendak. Baksteenarchitectuur met invloeden uit het zakelijk expressionisme. Rood metselwerk in Noords verband, siermetselwerk (top), teruggiggende voeg. Brede overstekken. Erkers, waarvan een met daarboven balkon met ijzeren handreling met 'knopen'. Samengestelde vensters, hoekvensters, rondboog vensters waaronder geglazuurde dorpelstenen. Entreeportiek onder brede luifel.

Bakgoot, buitendaks gemetselde schoorsteen. Gemetselde plantenbakken. Zadeldak met blauw gesmoorde keramische pannen.

TUINMUUR met penanten waartussen ijzeren buisreling.

Bijzonder kenmerk: buisreling met 'knopen'.

Motivering: *Samenhang en context, representativiteit, conservering*

Van cultuurhistorisch hoge waarde vanwege de markante verschijningsvorm, als goed voorbeeld van de interbellum architectuur en vanwege de architectonische samenhang met de buurpanden.

HOGЕ WAARDE

ORANJESTRAAT 107



Oorspronkelijke functie: Villa met tuinmuur
 Huidige functie: Villa met tuinmuur
 Bouwjaar: 1939

Omschrijving:

Vrijstaande VILLA op samengestelde plattegrond. Eenlaags onder pannendak. Baksteenarchitectuur met invloeden van het zakelijk expressionisme. Nok deels evenwijdig aan de straat met steekkap. Tweemaal een entreeportiek aan linker zijde waarvan een met luifel. Rood metselwerk met trasraam in Noords verband en siermetselwerk rondom vensters. Samengestelde originele kozijnen met glas-in-lood en oculus.

Steile zadeldaken met gemêleerd gekleurde neoromaanse pannen. Brede bakgoot. (Aanbouw aan achterzijde niet cultuurhistorisch waardevol). Passende TUINMUUR met penanten, waartussen buisreling.

Bijzonder kenmerk: oculus.

Motivering: *Samenhang en context, conservering, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de karakteristieke samenstelling van het pannendak, de gave details en architectonische samenhang met de buurpanden.

ORANJESTRAAT 119, JULIANA VAN STOLBERGSTRAAT 24 / ORANJESTRAAT 121, JULIANA VAN STOLBERGSTRAAT 15



Oorspronkelijke functie: Twee-onder-een-kapwoning met tuinmuur
 Huidige functie: Twee-onder-een-kapwoning met tuinmuur
 Bouwjaar: 1939 en 1941

Omschrijving:

Twee gespiegelde TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN aan beide zijden van de Juliana van Stolbergstraat op samengestelde plattegrond met geïntegreerde garage. Tweelaags onder rieten kap. Nok evenwijdig aan de Oranjestraat. Rood metselwerk met donkerrood trasraam in Noords verband, vlechtwerk en siermetselwerk rond de entree.

Samengestelde vensters met afgeronde onderdorpels waarboven rollagen. Eén entree onder luifel. Afgeschuinde erkers over twee verdiepingen. Buitendaks gemetselde schoorsteen. Schilddak met dakkapellen. Passend vormgegeven TUINMUUR als afscheiding.

Bijzonder kenmerk: rieten kap.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, zeldzaamheid, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de zeldzame toepassing van een rieten kap en de unieke ligging en samenhang van de twee gespiegelde woningen op de hoek van de Juliana van Stolbergstraat.

HOGЕ WAARDE

ORANJESTRAAT 145-151



Oorspronkelijke functie: Twee-onder-een-kapwoning met tuinmuur

Huidige functie: Twee-onder-een-kapwoning met tuinmuur

Bouwjaar: 1955

Omschrijving:

Twee blokken gespiegelde TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN op rechthoekige plattegrond. Traditionele baksteenarchitectuur uit de Wederopbouw. Tweelaags onder pannendak, nok parallel aan de straat. Bakgoot op geprofileerde gootklossen. Rood metselwerk in halfsteensverband met trasraam en siermetselwerk (borstwering).

Erkers over twee verdiepingen. Grote glasvensters en samengestelde kozijnen. Betonnen omlijsting rondom entree en etage vensters. Halfronde en rechthoekige balkons aan de zijkant met ijzeren hekwerk. Zadeldak met gemêleerde opnieuw verbeterde holle pannen en dakkapellen. Nokschoorstenen.

Bijzonder kenmerk: siermetselwerk borstwering en betonnen omlijsting.

Motivering: *Samenhang en context, zeldzaamheid, conservering, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de onderlinge samenhang en het onderscheidend gebruik van de nog gave architectonische details.

ORANJESTRAAT 198



Oorspronkelijke functie: Villa

Huidige functie: Villa

Bouwjaar: 1935

Omschrijving:

Vrijstaande VILLA op samengestelde (L-vormige) plattegrond op de hoek van een straat, omgeven door een tuin. Traditionele baksteenarchitectuur. Nok deels evenwijdig en deels haaks op de Kievitsweg. Tweelaags hoofdgebouw met haaks daarop een eenlaags aanbouw onder pannendak. Geprofileerde gootlijst, deels op gootklossen. Rood metselwerk in halfsteensverband met siermetselwerk (fries, boogvulling, rollaag).

Getoogde portiek. Samengestelde vensters en getoogde vensters op de etage. Schilddak met gesmoorde opnieuw verbeterde holle pannen en dakkapellen. Nokschoorstenen.

Bijzonder kenmerk: fries van siermetselwerk.

Motivering: *Zichtbaarheid, zeldzaamheid, conservering, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de markante ligging op een hoek en de zeldzame bouwstijl met bijzonder metselwerk.

HOGE WAARDE

PRINS BERNHARDSTRAAT 2



Oorspronkelijke functie: Transformatorhuisje
 Huidige functie: Transformatorhuisje
 Bouwjaar: 1950

Omschrijving:

TRANSFORMATORHUISJE op vierkante plattegrond. Nok overhoeks t.o.v. de straat. Late baksteenarchitectuur met invloeden van het zakelijk expressionisme, passend in de omgeving. Eenlaags onder pannendak. Overstek met brede omlopende getimmerde bakgoot. Geel metselwerk met een rode plint in halfsteens verband. Strekken boven de stalen deur en kleine stalen meerruits vensters; rollaag onder dakrand.

Schilddak met rode opnieuw verbeterde holle pannen. Gelegen in een plantsoen. Omgeven door sierappelbomen.

Bijzonder kenmerk: gedraaide positie.

Motivering: *Zeldzaamheid, conservering, gaafheid*
 Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de historische functie van het object, de kenmerkende gesloten vormgeving van dit type object en de gaafheid van de hoofdvorm.

REIJERWEG 60



Oorspronkelijke functie: Schoolcomplex
 Huidige functie: Schoolcomplex
 Bouwjaar: 1960

Omschrijving:

Schoolcomplex (hoekligging) bestaande uit twee haaks op elkaar gelegen rechthoekige volumes, verbonden door eenlaags tussenlid, aan SCHOOLPLEIN. Tweelaags onder flauwhellend zadeldak. Wederopbouwarchitectuur. Geel/oranje-achtig metselwerk in Noords verband. Gevel geled door twee verdiepte verticale stroken van betonnen platen met rechthoekige kleine vensters en betonnen omlijsting.

Hiertussen metselwerk met vierkante vensterpartijen van samengestelde vensters in kunststof kozijnen. Iets verhoogde kopgevels met siermetselwerk en afdekplaten. Kunststof bakgoot. Buitendaks gemetselde schoorsteen aan schoolpleinzijde. SCHOOLPLANTSOEN met overwegend laag groen aan straatzijde, met halfronde stoep.

Bijzonder kenmerk: siermetselwerk op kopgevels.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, zeldzaamheid, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de markante ligging, de onderlinge samenhang, de bijzondere details en het sociaal-maatschappelijke belang van de school voor de wijk.

HOGЕ WAARDE

RINGDIJK 362



Oorspronkelijke functie: Winkel met (boven)woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: 1930

Omschrijving:

Vrijstaande DIJKWONING met aangebouwde BEDRIJFSRUIMTE op rechthoekige plattegrond. Eenlaags met (gepleisterd) onderhuis en pannendak. Parallel gelegen aan de Ringdijk. Eclecticisme met invloeden uit de neorenaissance. Rood en geel metselwerk in kruisverband en siermetselwerk (banden, strekken, boogvulling). Deels uitspringende gepleisterde plint. Samengestelde winkelpui onder kroonlijst. Entree met glas-in-lood in bovenlicht.

Plat dak met omlopend dakschild en steekkap, gedekt met blauw gesmoorde kruispannen. Geprofileerde gootklossen en windveer met (deel van) makelaar en bekroning op de hoeken. Trap naar lager gelegen achtertuin.

Bijzonder kenmerk: winkelpui.

Motivering: *Samenhang en context, zeldzaamheid, representatie, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de combinatie van wonen en werken/winkel, de kenmerkende eclectische bouwstijl en de relatieve gaafheid.

RINGDIJK 460



Oorspronkelijke functie: Loods
 Huidige functie: Loods
 Bouwjaar: Onbekend

Omschrijving:

Drie LOODSEN op rechthoekige plattegrond. Eenlaags onder pannendak. Nok parallel aan de Ringdijk. Traditioneel ambachtelijke stijl. Rood metselwerk in kruisverband. Getoogde vensteropeningen onder strek. Middele loods met tuitgevel en natuurstenen afdekplaten, rechter loods met vernieuwde kopgevels. Zadeldaken met rode en/of gesmoorde holle pannen. Linker loods met drie sheddaken en een mansarde-kap, gedekt met blauw gesmoorde kruispannen, top zijgevels bekleed

met houten beschotten, windveer, makelaar en hijsdeur aan binnenplaats.

Zinken mastgoot en zakgoten. Muurankers. Omgeven door tuin met monumentale bomen. Tuinmuur met lisenen, onderbroken door eenlaags energiehuisje, nok haaks op de straat, met pannendak.

Bijzonder kenmerk: ambachtelijke uitstraling

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zeldzaamheid, representativiteit*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de ambachtelijke uitstraling, als herinnering aan het scheepvaartverleden en vanwege de vrij gave bouwvolumes.

HOGE WAARDE

RINGDIJK 486 (BIJ)



Oorspronkelijke functie: Transformatorhuisje
 Huidige functie: Transformatorhuisje
 Bouwjaar: 1978 (?)

Omschrijving:

TRANSFORMATORHUISJE op samengestelde plattegrond door verschillende volumes. Gesloten baksteenarchitectuur, kenmerkend voor de eerste helft van de twintigste eeuw. Eenlaags onder plat dak. Geprofileerde betonnen dakrand. Roodachtig metselwerk in kruisverband. Aanbouw (loge) met siermetselwerk in veld met neggewerking. Afgeschuinde waterslagen, stekken en rollaag boven openingen. Stalen deuren.

Bijzonder kenmerk: gesloten karakter object.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, zeldzaamheid, conservering, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de historische functie van het object, de kenmerkende gesloten vormgeving van dit type object en de gaafheid van de hoofdvorm.

SOPHIASTRAAT 10



Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: 1915

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op vierkante plattegrond. Eenlaags onder pannendak. Hoekligging. Bruinrood halfsteens metselwerk, siermetselwerk boven gevelopeningen en boven trasraam. Traditioneel ambachtelijk, met invloed tuinstad-architectuur. Verdiepte entree met afgeschuinde wanden en originele voordeur. Samengestelde kozijnen, bovenlichten met roedenverdeling en groenachtig glas-in-lood. Buitenluiken met panelen. Rechter gevel voorzien van

gevelverhoging en samengesteld traplicht met glas-in-lood. Tentdak met rode opnieuw verbeterde holle pannen en nokschoorsteen. Drie originele dakkapellen. Brede omlopende getimmerde goten op gestileerde consoles.

Rondom tuin met enige bomen (o.a. rode beuk).

Opmerking: aanbouw achterzijde zonder cultuurhistorische waarde.

Bijzonder kenmerk: entreeportiek.

Motivering: *Zeldzaamheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de eenvoudige en gave architectuur en vanwege de hoekligging.

HOGЕ WAARDE

STADHOUDERSLAAN 29



Oorspronkelijke functie: Kerk

Huidige functie: Kerk

Bouwjaar: 1964

Omschrijving:

‘Volle Evangelie Gemeente De Kern’

KERK op samengestelde plattegrond en dito massa: hoge cilinder waarin een tweelaagse vierkante aanbouw steekt. Platte daken. Hoekligging. Subtiële sobere wederopbouwarchitectuur. Geel metselwerk (wild verband). Cilinder tamelijk gesloten, uitgezonderd een omlopend bovenlicht waarin van oorsprong een koper-groene dakrand was verwerkt (thans wit). Enkele kleine (spleet)vensters/kozijngaten van willekeurige afmeting en plaats.

Terugliggende entreepartij met originele blankhouten deuren en ter weerszijden een (omlopende) glaspui in staand formaat. De etage ‘zweeft’ en wordt aan de voorzijde ondersteund door 3 ronde betonkolommen op een iets vooruitstekende betonplaat. De begane grond van de zijgevel (wandelpad) is deels tevens voorzien van bovenlichten, wat het zwevende effect van de etage versterkt.

Bijzonder kenmerk: cilindervorm.

Motivering: *Zichtbaarheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de zeldzame vorm en moderne architectuur en vanwege de hoekligging. Van cultuurhistorische waarde als voorbeeld van religieuze architectuur.

STADHOUDERSLAAN 343-345



Oorspronkelijke functie: Woningen

Huidige functie: Woningen

Bouwjaar: 1960

Omschrijving:

Twee geschakelde BUNGALOWS op rechthoekige plattegrond. Hoeklocatie omgeven door voor- en zijtuin met ligusterhagen. Eenlaags, mogelijk met souterrain, onder plat dak. Functionele architectuur. Ogenschoonlijk gespiegelde opzet. Geel metselwerk in Noords verband op opgetilde betonplaat waaronder (sterk terugliggend) roodbont metselwerk. Verdiepte entreepartij met bordes en trap van 5 treden, afgewerkt met natuursteen. Eenvoudige buisleuning. Geometrisch samengestelde kamerhoge glaspui met donkere borstwering.

Linker volume (93 m²) met iets vooruitspringende trap en terugliggende woonkamerpui, achtergevel onder overstekende kap. Rechter volume (129 m²) met aan de gevel van de Kievitsweg een royale glaspui en bordes-trap naar de tuin. Kleinere kozijnen voorzien van dunne betonlatei. Brede boeilijst rondom. Origineel buis-ijzeren tuinhekjes (stermotief) met ter weerszijden gemetselde penanten en haakse opstelling. Tuin rondom.

Bijzonder kenmerk: ‘zwevende’ begane grond.

Motivering: *Zeldzaamheid, representativiteit, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de zeldzaamheid, de representativiteit en de tamelijk gave architectuur. Bijzondere ligging.

HOGE WAARDE

WILLEMSTRAAT 39C-F



Oorspronkelijke functie: Twee-onder-een-kap-woningen

Huidige functie: Twee-onder-een-kap-woningen

Bouwjaar: 1925

Omschrijving:

Twee stel TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN op rechthoekige plattegrond. Eenlaags onder pannendak waarin gevelverhoging. Nokrichting parallel aan de straat. Expressionisme. Symmetrische gevel met aan de uiteinden een afgeschuinde erker. Entree met pilasters waarboven afdak. Authentieke voordeuren. Rood metselwerk met sierwerk.

Originele samengestelde kozijnen en vensters met glas-in-lood. Omlopend mansardedak met rode tuile du Nordpannen en gemetselde nokschoorstenen. Originele dakkapellen. Brede uitgetimmerde goten en boeidelen. Merdendeels voorzien van originele gemetselde erfafscheiding waartussen spijlenrek

Opmerking: hoekwoning met authentieke serre met glas-in-lood, waarboven balkon.

Bijzonder kenmerk: entreepartijen

Motivering: *Zichtbaarheid, conservering, gaafheid*
Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de expressionistische rijke architectuur, de onderlinge samenhang en de gaafheid van de details.

WILLEMSTRAAT 41-71, 42-92, 85-131, 98-124 EN 145-159



Oorspronkelijke functie: Sociale woningbouw

Huidige functie: Sociale woningbouw

Bouwjaar: 1920

Omschrijving:

Lang gerekt complex WONINGEN ter weerszijden van de Willemstraat. Twee-onder-een-kap (mansarde met nok dwars op de straat) is het meest voorkomende type. Eenvoudige traditionalistische baksteenarchitectuur. Ter weerszijden (soms terugliggende) entreegebouwtjes onder plat dak. Enkele blokjes van 2 x 2 gespiegelde woningen met nokrichting parallel aan de straat. Bij kruispunten zadeldak met gevelverhoging. Symmetrische gevelindeling. Rood metselwerk met sierwerk. Muurankers. Gemetselde tuinmuurtjes.

Vernieuwde vensters, deuren, betonpannen.

Opmerking: De nummers 85-131 hebben vanwege hun gekromde rooilijn in relatie tot tegenoverliggend plantsoen een hogere stedenbouwkundige waarde.

Bijzonder kenmerk: grote samenhang in architectuur.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde als een van de laatste kleine wooncorporaties binnen Ridderkerk, vanwege de stedenbouwkundige samenhang en gaafheid, vanwege de sobere maar sprekende architectuur met gave details en vanwege de subtiële variatie van woningtypen. Van waarde ondanks verlies van authenticiteit door renovatie.

HOGE WAARDE

WILLEMSTRAAT 218



Oorspronkelijke functie: Woning met tuinmuur
 Huidige functie: Woning met tuinmuur
 Bouwjaar: 1939

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op samengestelde plattegrond. Tweelaags onder pannendak. Rood metselwerk in halfsteens verband, siermetselwerk. Functionele architectuur met invloeden uit het Nieuwe Bouwen. Asymmetrische gevels. Entreeportiek onder witte uitkragende vloer van overhellende verdieping. Erker waarop balkon met stalen buisleuning aan muurdam. Op verdieping deels ingezwenkte gevel met balkondeur.

Samengestelde vensters, rond venster, uitstekend driehoekig en half rond venster met smalle stalen kozijnen. Zadeldak met gemêleerd rood en blauw gesmoorde neoromaanse pannen. Gemetselde nokschoorsteen. Overstekken met gootlijst en gootklossen. Bijpassende TUINMUUR in siermetselwerk en penanten met daarboven buisreling.

Bijzonder kenmerk: stalen kozijnen.

Motivering: *Zeldzaamheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de zeldzame lokale functionele architectuur en gave details.

WILLEMSTRAAT 255



Oorspronkelijke functie: Woning met tuinmuur
 Huidige functie: Woning met tuinmuur
 Bouwjaar: 1935

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op samengestelde plattegrond. Eenlaags met kelder onder zadeldak en gevelverhoging aan de linkerzijde met plat dak. Blauw gesmoorde keramische pannen, oorspronkelijke dakkapel. Traditionele baksteenarchitectuur met invloeden uit het zakelijk expressionisme. Rood metselwerk in halfsteensverband, siermetselwerk (band), houten schort in top. Uitbouw met balkon en hekwerk aan achterzijde. Samengestelde kozijnen met onder andere laddervens-

sters, waarboven doorgetrokken luifel en bovenlichten, strookvensters en glas-in-lood. Mee-ontworpen (hangende) bloembakken. Entreeportiek met originele houten deur onder luifel met bovenlicht, steunend op lisenen. Brede getimmerde bakgoot. Gemetselde TUINMUUR met penanten waartussen ijzeren buisreling. Leilinden.

Bijzonder kenmerk: topvenster met v-vorm.

Motivering: *Representativiteit, gaafheid, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de representatieve vormgeving van de interbellum architectuur met authentieke details.

REDELIJK HOGE WAARDE

AMALIASTRAAT 21



Oorspronkelijke functie: Woning
Huidige functie: Woning
Bouwjaar: 1925

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op rechthoekige plattegrond. Eenlaags onder pannendak. Nokrichting haaks op de straat. Traditioneel ambachtelijke architectuur. Rood metselwerk in Vlaams verband, siermetselwerk (strekken, top). Erker met afgeschuinde kanten. Samengestelde kozijnen. Mansardekap met rode tuile du Nordpannen en geprofileerde bakgoot. Gemetselde schoorsteen.

Bijzonder kenmerk: siermetselwerk in strekken.

Motivering: *Samenhang, conservering*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de samenhang met buurpand Amaliastraat 19 (hoge waarde) en de goede staat.

AMALIASTRAAT 32-34 EN GRAAF ADOLFSTRAAT 38 / CHURCHILLPLEIN 4-5, AMALIASTRAAT 27



Oorspronkelijke functie: Winkel met bovenwoning
Huidige functie: Winkel met bovenwoning
Bouwjaar: 1950-1955

Omschrijving:

Twee blokken WONINGEN met op de hoek een WINKEL met BOVENWONING. Tweelaags onder pannendak. Nokrichting evenwijdig aan Amaliastraat en Churchillplein. Traditioneel ambachtelijk met expressionistische invloeden. Rood metselwerk in halfsteensverband. Erkers onder doorlopende lijst, waartussen gemetselde kolom. Winkelpui op de hoek. Samengestelde kozijnen, glas-in-lood. Zadeldak met tuile du Nordpannen. Brede overstekken met getimmerde bakgoot.

Gemetselde TUINMUUR tussen penanten aan Churchillplein.

Bijzonder kenmerk: winkelpui op de hoek.

Motivering: *Zichtbaarheid, conservering*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de onderlinge samenhang en context, en de zichtbare ligging en het maatschappelijk belang als winkel op de hoek van de straat in de woonwijk.

REDELIJK HOGE WAARDE**BENEDENRIJWEG 125**

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: 1925

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op rechthoekige plattegrond. Eenlaags onder pannendak. Nokrichting haaks op de straat gelegen, iets gedraaid t.o.v. de rooilijn. Baksteenarchitectuur. Rood metselwerk in halfsteensverband, siermetselwerk (strekken, topgevel). Erker met afgeschuinde kanten, vernieuwde vensters. Samengestelde entree (zg. melkmeisje). Mansardekap met tuile du Nordpannen. Lijstgoot op klossen.

Bijzonder kenmerk: siermetselwerk in topgevel.

Motivering: *Samenhang, conservering*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de (oorspronkelijke) samenhang met Benedenrijweg 127 (hoge waarde), als herinnering aan het wonen naast een bedrijf en vanwege de goede staat van het pand.

BENEDENRIJWEG 129

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: 1920

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op rechthoekige plattegrond. Eenlaags onder pannendak. Nokrichting haaks op de straat. Baksteenarchitectuur met zakelijk expressionistische invloeden. Rood gemêleerd metselwerk in kruisverband, siermetselwerk (strekken). Samengestelde kozijnen met kleine roedeverdeling in de bovenlichten. Mansardekap met blauw gesmoorde kruispannen, dakkapel, windveer en makelaar. Leilinden in voortuin.

Bijzonder kenmerk: makelaar.

Motivering: *Conservering, gaafheid*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een benedendijks gelegen middenstandswoning met gave details.

REDELIJK HOGE WAARDE

BENEDENRIJWEG 135



Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: 1920 (kern mogelijk ouder)

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op rechthoekige plattegrond. Eenlaags onder pannendak. Nokrichting haaks op de straat. Eclectische architectuur. Rood en geel metselwerk in kruisverband, siermetselwerk (strekken). Schuifkozijnen, entree met glas-in-lood bovenlicht. Lijstgevel met in- en uitzwenkend uiteinde onder rollaag. Muurankers, bakgoot. Mansardekap met roodbruin geglazuurde kruispannen.

Bijzonder kenmerk: in- en uitzwenkende lijstgevel.

Motivering: *Conservering, zeldzaamheid*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de kleurrijke en typerende architectuur met in- en uitzwenkende lijstgevel en gave details.

BENEDENRIJWEG 181-211



Oorspronkelijke functie: Woning en tuinmuur
 Huidige functie: Woning en tuinmuur
 Bouwjaar: 1939

Omschrijving:

Gespiegelde RIJTJESWONINGEN op samengestelde plattegrond. Tweelaags onder pannendak. Nokrichting evenwijdig aan de dijk. Baksteenarchitectuur met zake-lijk expressionistische invloeden. Rood metselwerk in halfsteenverband. Samengestelde kozijnen met half-rond geprofileerde onderdorpel. Erkers en entree onder doorlopende luifel, waarboven bovenlichten. Mee-ontworpen bordes en plantenbak/plateau naast entree. Zadeldak met rode holle pannen.

Voortuinen met HEKWERK met penanten waartussen ijzeren buisreling.

Opmerking: mogelijk glas-in-lood

Bijzonder kenmerk: mee-ontworpen bordes.

Motivering: *Samenhang en context, conservering*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de onderlinge samenhang en de samenhang met het dijklichaam. Tevens van waarde vanwege de goede staat van conservering.

REDELIJK HOGE WAARDE

ELECTROSTRAAT 1 EN 3



Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: 1915

Omschrijving:

Twee herhalende vrijstaande voormalige ingenieurs-WONINGEN op samengestelde plattegrond. Deels eenlaags en deels tweelaags met erker waarboven balkon aan achterzijde. Nokrichting haaks op de straat. Eclectische architectuur. Rood metselwerk in kruisverband. Grijs gepleisterde iets vooruitstekende plint. Afgewolfd schilddak en deels plat dak met omlopend dakschild met rode tuile du Nordpannen. Oorspronkelijke dakpellen. Windveren en (geprofileerde) bakgoot.

Samengestelde kozijnen met daarboven kunststenen lateien, aanzetstenen en onderdorpels.

Nr. 1 heeft een rechthoekig BIJGEBOUW met zadeldak, gedekt met tuile du Nordpannen en siermetselwerk in geveltoppen.

Monumentale bomen in de tuinen, zoals een acacia en een hoge notenboom.

Bijzonder kenmerk: kunststenen delen.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de onderlinge samenhang, de relatie met de sociaal-economische geschiedenis van Ridderkerk en de kenmerkende sobere twintigste-eeuwse vormgeving.

ELECTROSTRAAT 5-7



Oorspronkelijke functie: Twee-onder-een-kapwoningen
 Huidige functie: Twee-onder-een-kapwoningen
 Bouwjaar: 1920

Omschrijving:

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN op rechthoekige plattegrond. Eenlaags onder pannendak. Nokrichting parallel aan de straat. Baksteenarchitectuur met eclectische invloeden. Rood metselwerk in kruisverband met siermetselwerk en kunststeen elementen. Iets vooruitspringende gepleisterde plint. Een aan beide zijden afgewolfd zadeldak met blauw gesmoorde kruis-

pannen. Dakpellen, windveren en zinken mastgoot op beugels, waaronder fries met gemetselde overhoekse 'muizentand'. Schuifkozijnen, bovenlicht met roede-verdeling.

Bijzonder kenmerk: muizentand.

Motivering: *Gaafheid, conservering*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de onderlinge samenhang en de gaafheid van de architectonische vormgeving, kenmerkend voor de periode.

REDELIJK HOGE WAARDE

GRAAF ADOLFSTRAAT 1-23, 2-36, 25-27 EN 29-51 / NASSAUSTRAT 17-25, 156-162, 159-177 EN 164-166 / PRINSES BEATRIXSTRAAT 10-16, 1-7, 2-8 EN 9-15



Oorspronkelijke functie: Woning en tuinmuur
Huidige functie: Woning en tuinmuur
Bouwjaar: 1939-1955

Omschrijving:

Verschillende type RIJTJESWONINGEN op samengestelde plattegrond. Tweelaags onder pannendak. Nokrichting evenwijdig aan de straat. Baksteenarchitectuur met zakelijk expressionistische invloeden. Rood metselwerk in Noords verband of halfsteensverband, plint van donkerrode baksteen. Samengestelde kozijnen met deels half rond geprofileerde onderdorpels, glas-in-lood vensters en bovenlichten.

Erkers en entree onder (deels) doorlopende luifel met scheidende muurdammen of erkers over twee verdiepingen. Grotendeels oorspronkelijke deuren. Zadeldaken met rode of gesmoorde holle of tuile du Nordpannen.

HEKWERK met penanten deels met ijzeren buisreling. **Bijzonder kenmerk:** erkers en mee-ontworpen plantenbakken.

Motivering: *Samenhang en context, conservering*
Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de onderlinge samenhang en de gave details typerend voor de bouwperiode.



REDELIJK HOGE WAARDE**KIEVITSWEG 97**

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: 1915

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op rechthoekige plattegrond. Eenlaags onder pannendak met kelder. Nokrichting haaks op de straat. Traditioneel ambachtelijk met zake-lijk expressionistische invloeden. Rood metselwerk in Vlaams verband, siermetselwerk (band, top), plint van donker rode steen in halfsteensverband. Entree en sa-mengestelde kozijnen onder rollaag. Glas-in-lood en oorspronkelijke voordeur.

Mansardekap met blauw gesmoorde tuile du Nordpan-nen en geprofileerde bakgoot. Buitendaks gemetselde schoorsteen.

Bijzonder kenmerk: glas-in-lood vensters.

Motivering: *Gaafheid, conservering*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de traditioneel ambachtelijke vormgeving met gave architectonische details en gebruik van glas-in-lood.

NASSAUSTRAT 89

Oorspronkelijke functie: Woning en tuinmuur
 Huidige functie: Woning en tuinmuur
 Bouwjaar: 1935

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op rechthoekige plattegrond. Eenlaags onder pannendak met kelder. Nokrichting haaks op de Nassaustraat gelegen. Traditioneel am-bachtelijke architectuur met invloeden uit het zakelijk expressionisme. Rood metselwerk in Vlaams verband, siermetselwerk (rondom entree en erker, topgevel). Erker met afgeschuinde kanten en schubvormige rode leien.

Samengestelde vensters en terugliggende entreeportiek met zg. melkmeisje, glas-in-lood en natuurstenen ele-menten. Mansardekap met blauw gesmoorde tuile du Nordpannen. Geprofileerde bakgoot en gootklossen. TUINMUUR tussen penanten en met buisreling.

Bijzonder kenmerk: entreeportiek.

Motivering: *Zichtbaarheid, conservering*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de markante hoekligging, de sobere baksteenarchitec-tuur met oorspronkelijke details en als rijke middens-tandswoning in een arbeiderswijk.

REDELIJK HOGE WAARDE

NASSAUSTRAT 90-108 EN 91-129



Oorspronkelijke functie: Arbeiderswoningen
 Huidige functie: Twee-onder-een-kapwoningen
 Bouwjaar: 1930

Omschrijving:

Reeks eenlaagse TWEE-ONDER-EEN-KAP-WONINGEN, voormalige arbeiderswoningen, met voortuin. Eenlaags onder zadeldak met rode tuile du Nordpannen. Nokrichting evenwijdig aan de straat. Sober traditionele vormgeving. Rood en geel gemêleerd metselwerk in halfsteens verband, siermetselwerk (band). Plint van donkerrode bakstenen. Dakkapellen, nokschoorstenen.

Samengestelde kozijnen en deels oorspronkelijke deuren met bovenlicht. Lijstgoot.

Bijzonder kenmerk: sober e vormgeving.

Motivering: *Samenhang*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de onderlinge samenhang en de samenhang met de openbare ruimte, van beeldbepalende betekenis als arbeiderswijk in Slikkerveer.

ORANJESTRAAT 3-9



Oorspronkelijke functie: Twee-onder-een-kapwoningen met tuinmuur
 Huidige functie: Twee-onder-een-kapwoningen met tuinmuur
 Bouwjaar: 1925

Omschrijving:

Twee blokken van TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN op rechthoekige plattegrond. Eenlaags onder mansardekap met blauw gesmoorde keramische pannen. Nokrichting evenwijdig aan de straat. Sobere baksteenarchitectuur met zakelijk expressionistische invloeden. Geel metselwerk in Noords verband.

Vernieuwde grote glasvensters waaronder schuin gemetselde onderdorpels. Dakkapellen en gemetselde schoorstenen. Eenvoudige bakgoot. TUINMUUR tussen penanten.

Bijzonder kenmerk: kapvorm.

Motivering: *Samenhang en context, conservering*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de karakteristieke kapvorm en tevens van waarde vanwege het metselwerk, de onderlinge samenhang en de architectonische samenhang met de buurpanden.

REDELIJK HOGE WAARDE**ORANJESTRAAT 35**

Oorspronkelijke functie: Woning met tuinmuur
 Huidige functie: Woning met tuinmuur
 Bouwjaar: 1937

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op samengestelde plattegrond. Eenlaags onder hoge mansardekap. Baksteenarchitectuur met invloeden uit het zakelijk expressionisme. Rood metselwerk en donker rood trasraam in Noords verband. Entreeportiek en erker met afgeschuinde kanten onder doorlopende luifel, waarboven glas-in-lood venster. Smalle rechthoekige vensters in de zijgevel, dubbele ramen op de verdieping, smal glas-in-lood venster in de geveltop.

Uitgemetselde 'oren' onder brede bakgoot, blauw gesmoorde keramische pannen. TUINMUUR met penanten waartussen ijzeren buisreling.

Bijzonder kenmerk: uitgemetselde oren.

Motivering: *Representativiteit, conservering*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de bijzondere verschijningsvorm, als goed voorbeeld van de sobere interbellum architectuur en vanwege de architectonische samenhang met het linker buurpand.

ORANJESTRAAT 89 EN AMALIASTRAAT 23A EN B

Oorspronkelijke functie: Woning met tuinmuur
 Huidige functie: Woning met tuinmuur
 Bouwjaar: 1939-1940

Omschrijving:

Drie geschakelde WONINGEN op samengestelde plattegrond. Tweelaags onder pannendak. Nokrichting evenwijdig aan de Amaliastraat. Sobere baksteenarchitectuur met invloeden uit het zakelijk expressionisme. Rood metselwerk in Noords verband, terugliggende voeg en siermetselwerk (kolommen, rollagen, banden). Entreeportiek onder luifel met originele blankhouten deuren. Samengestelde (hoek)vensters en verticale spleetvensters onder vooruitspringende latei, glas-in-

lood. Afgeschuinde erker onder doorlopende lijst. Zaddeldak met blauw gesmoorde keramische pannen, dakkapellen, nokschoorstenen. Omlopende brede getimmerde bakgoot, die hoeken accentueert. TUINMUUR met penanten, waartussen ijzeren buisreling.

Bijzonder kenmerk: verticale spleetvensters.

Motivering: *Zichtbaarheid, representativiteit*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de kenmerkende interbellum architectuur, de onderlinge samenhang en de samenhang met de omgeving. Zichtbaar gelegen hoekwoningen, voorzien van karakteristiek siermetselwerk.

REDELIJK HOGE WAARDE

RINGDIJK 176-194



Oorspronkelijke functie: Arbeiderswoningen
Huidige functie: Woningen en hekwerk
Bouwjaar: 1910

Omschrijving

Reeks geschakelde ARBEIDERSWONINGEN onderaan de dijk. Nokrichting parallel aan de dijk. Eenlaags onder mansardekap. Eclectische bouwstijl met invloed neorenaissance. Rood metselwerk met kleurig (gebogen) siermetselwerk boven kozijnen en onder dakgoot. Sierankers. Gepleisterde plint. Kozijnen met gewijzigde vensters/deuren. Voordeuren via voetpad onder aan de dijk bereikbaar. Doorlopende mansardekap met blauw gesmoorde kruispannen.

Smalle deels oorspronkelijke dakkapellen met windveren.

Voortuinen en diepe achtertuinen begrensd door de Donkersloot.

Bijzonder kenmerk: sierbogen boven kozijnen.

Motivering: *Samenhang en context, conservering*
Van redelijk hoge waarde vanwege het ensemble van een reeks arbeiderswoningen met siermetselwerk.

Waarde ondanks verstoorte kozijnvulling en verbrede dakkapellen.

RINGDIJK 238-252



Oorspronkelijke functie: Woningen
Huidige functie: Woningen
Bouwjaar: 1910

Omschrijving:

Reeks eenlaags ARBEIDERSWONINGEN, twee-onder-een-kap. Eenlaags onder zadeldak met blauw gesmoorde keramische pannen. Nokrichting haaks en evenwijdig aan de dijk. Traditioneel ambachtelijke vormgeving met eclectische invloeden (blokpleister, strekken). Gepleisterde gevels met grijze plint. Entree met bovenlicht, (oorspronkelijk) schuifkozijnen. Verschillende typen bakgoten. Muurankers. Ligging aan (binnen)tuin.

Opmerking: zwaar verstoord door verschillende dakopbouwen en dakkapellen. Mogelijk hofje en relatie met Huis Woudesteyn.

Bijzonder kenmerk: omsloten ligging.

Motivering: *Zeldzaamheid, conservering*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de onderlinge samenhang en als uitdrukking van de sociaal-maatschappelijke opzet van het bouwblok.

REDELIJK HOGE WAARDE**RINGDIJK 412**

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: 1890

Omschrijving:

Vrijstaande DIJKWONING op rechthoekige plattegrond. Tweelaags met onderhuis onder zadeldak met blauw gesmoorde kruispannen. Sobere baksteenarchitectuur met neorenaissance elementen (sluitstenen, deuromlijsting). Rood metselwerk in kruisverband. Entree met bovenlicht en (voormalige?) schuifkozijnen onder strekken, oculus. Brede bakgoot op geprofileerde consoles, windveer en makelaar op de koppen. Buitendaks gemetselde schoorstenen.

Zijgevel met uitgemetseld rookkanaal.
 Voortuin met monumentale rode BEUK.

Bijzonder kenmerk: sluitstenen in de strekken.

Motivering: *Samenhang en context, conservering*
 Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de samenhang met de buurpanden en de ligging aan de oude dijkstructuur. Tevens van waarde vanwege de sobere architectuur met bijzondere accenten.

RINGDIJK 426

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: 1920

Omschrijving:

Vrijstaande DIJKWONING met garage. Eenlaags met onderhuis onder zadeldak met blauw gesmoorde kruispannen. Traditioneel ambachtelijke bouwstijl met neoclassicistische invloeden. Rood en geel metselwerk in kruisverband met een plint van donker rode stenen onder vooruitspringende gepleisterde waterlijst. Samengestelde kozijnen onder strek met sluitsteen en boogvulling. Gepleisterde pilasters op de hoeken. Risalerende entreeportiek, gevelbrede gepleisterde fries en lijstgoot.

Recent aangebrachte dakkapellen. Ondiepe voortuin met achtertuin aan het water.

Bijzonder kenmerk: gepleisterde pilasters.

Motivering: *Zichtbaarheid, conservering*

REDELIJK HOGE WAARDE

SOPHIASTRAAT 15, 17



Oorspronkelijke functie: Woning met bedrijfsruimte
 Huidige functie: Woning met bedrijfsruimte
 Bouwjaar: 1915

Omschrijving:

Samengesteld volume op de hoek met de Bourgondischelaan. Eenlaags onder 2 kappen. Rood metselwerk met sierwerk boven de kozijnen: gecementeerde sluitstenen en speklaag, gecementeerde plint. Muurankers. Traditioneel ambachtelijke bouwstijl met invloed neo-rennaissance. Verdiepte entreepartij aan de Bourgondischelaan. Doorgebroken garagekozijn aan rechter zijde. Overstekend mansardedak op woning, overstekend zadeldak op bedrijfsruimte.

Blauw gesmoorde kruispannen, windveren met sierwerk.

Biïzonder kenmerk: mansardekap met kruispannen.

Motivering: *samenhang en context, zichtbaarheid*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de combinatie van eenvoudige ambachtelijke architectuur van een wonen/werkencombinatie, vanwege de bijzondere massa's, de hoekligging en de tamelijk gave hoofdopzet.

REDELIJK HOGE WAARDE**WILLEMSTRAAT 239**

Oorspronkelijke functie: Woning
Huidige functie: Woning
Bouwjaar: 1935

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op samengestelde plattegrond. Tweelaags met kelder onder schilddak met links aangekapte mansardekap. Blauw gesmoorde tuile du Nordpannen. Traditionele baksteen architectuur met invloeden uit het zakelijk expressionisme. Rood en geel gemêleerd metselwerk en plint van rode baksteen in halfsteensverband, siermetselwerk (band). Samengestelde kozijnen onder rollaag met glas-in-lood. Entree als 'melkmeisje' met luifel onder bovenlichten.

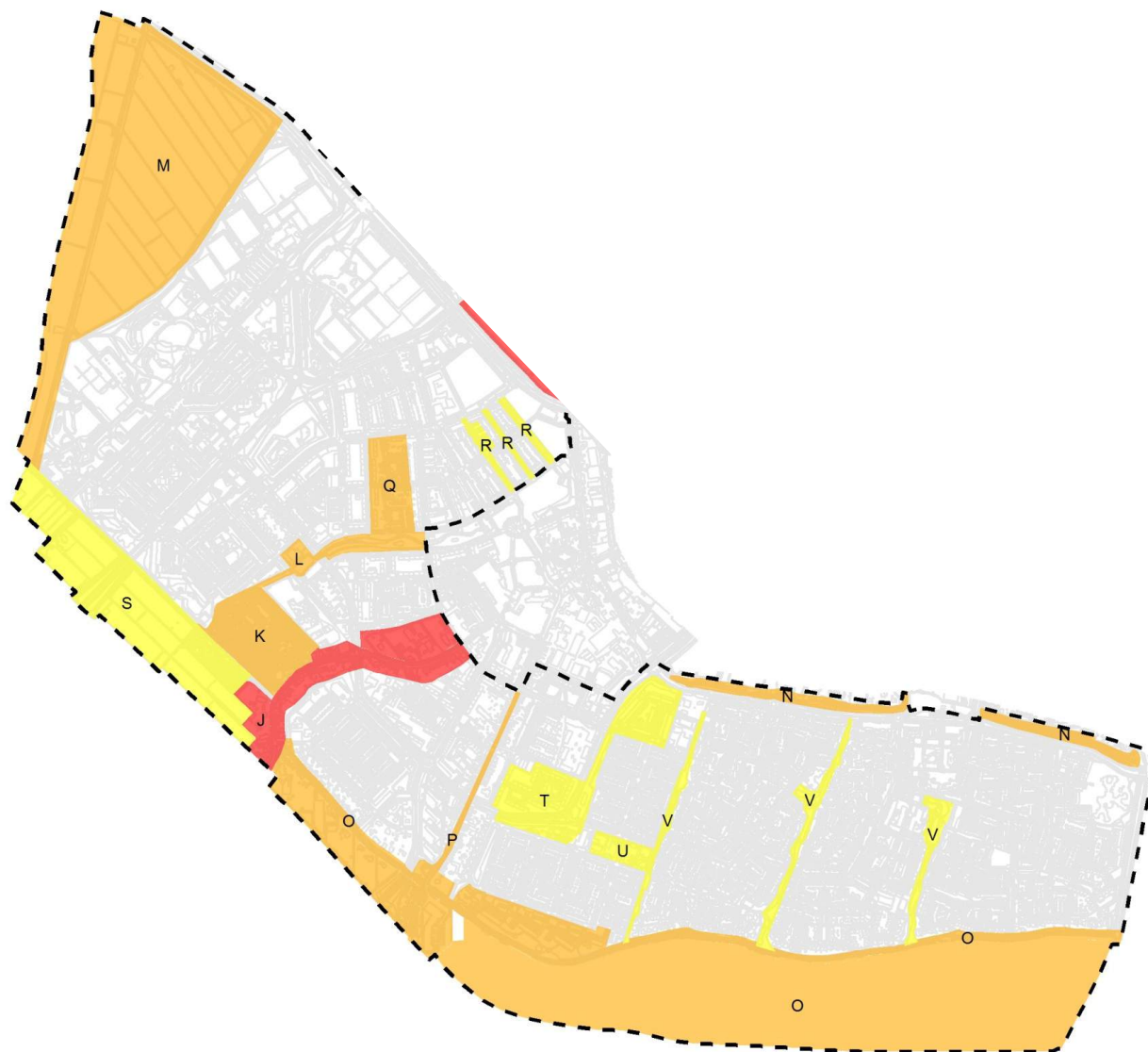
Erker met afgeschuinde hoeken, leien, lijstgoot en erker met balkon aan rechter zijgevel. Brede lijstgoot, dakpellen en buitendaks gemetselde schoorsteen. Leilinden.

Bijzonder kenmerk: oorspronkelijk entreeportaal.

Motivering: *Gaafheid, conservering*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de sobere baksteenarchitectuur met authentieke details.





RIDDERKERK-CENTRUM, -WEST, -OOST EN DRIEVLIET

Ridderkerk-West en -Oost worden begrensd door de Kruisweg in het westen, de Rotterdamseweg in het noorden en de A16 in het zuiden. Het gebied heeft een versnipperd karakter waarin oude cultuurhistorische lijnen en polderfragmenten worden afgewisseld met wederopbouwensembles en jongere woongebieden die de oude ontginningspatronen grotendeels negeren.

De belangrijke historische lange lijnen in het gebied zijn de Lagendijk die de grens vormt tussen de polders Oud en Nieuw Reijerwaard en de Oudelandseweg, de polderwegen de Kruisweg, Hogeweg en Kerkweg en de voormalige kreek en poldersloot de Blaak.

Tussen de Middenmolendijk en de Oosterparkweg bevindt zich het woongebied Drievliet uit de jaren 70 en 80. Het is ontworpen als een zogenoemde 'bloemkoolwijk'. In Drievliet is de vormende invloed van de polderverkaveling wel tot uitdrukking gebracht in de groenstructuur, maar niet in de wijkverkaveling. Enkele poldersloten zijn als parksingels opgenomen in het stedenbouwkundige ontwerp (structuur V op de waarderingskaart).

Vier noord-zuidlopende groenzones met meanderende watergangen (zichtlijnen) in moderne landschapsstijl, die op de bestaande poldersloten geënt zijn, lopen vanaf de Middenmolendijk door tot aan het Oosterpark en delen drie buurten in: Vogelvliet, Molenvliet en Visvliet.

Opvallend is de familie betonnen bruggen met stalen groen-witte balusters in gevarieerde uitvoering. De polderverkaveling speelt wel een rol in het gelijktijdig ontwikkelde Oosterpark. De grens tussen park en Drievliet ligt globaal, maar niet precies op het tracé van de voormalige Oudelandseweg, die vroeger de polder Oud Reijerwaard in tweeën deelde.



Kerkweg rond ca. 1910



Eerste naoorlogse uitbreiding Slotemaker de Bruinestraat ca 1950



Straatbeeld Mr. Kesperweg ca. 1970 van het wederopbouw ensemble met betonnen honingraatstructuren

DIJKLINT LAGENDIJK (J) ZEER HOGE WAARDE

Lagendijk, restant polderlandschap Lagendijk nr. 76 t/m 100



Oorspronkelijke functie: Polderdijk en waterkering
 Huidige functie: Geen waterkerende functie meer
 Elementen: Historische dijkbebouwing, restanten polderlandschap, boerderijplaatsen, heul
 Beplanting: Beeldbepalende bomen op erven en begraafplaats zoals o.a. linde, es, populier, esdoorn, populieren, rode beuk, ceder, beukenhagen en sierheesters
 Periode: Inpoldering ca. 15^{de} eeuw

Beschrijving: De polderdijk Lagendijk verdeelt de Riederwaard in de twee gescheiden polders Oud en Nieuw Reijerwaard met beiden een eigen kavelrichting. De Lagendijk liep oorspronkelijk vanaf de Waal door tot aan de Sint Jorisstraat maar is ter plaatse van het stadscentrum door transformatie grotendeels verdwenen. Langs het dijklint met historische bebouwing bevinden zich nog fragmenten van het polderlandschap en een begraafplaats.

tuinen op het niveau van de dijk kruin, in een meer verdichte opzet. De woningen zijn een of tweelaags met kap in verschillende vormen zowel evenwijdig als in dwarsrichting, nu en dan met onderhuis. De woningen hebben kleine voortuinen en de rooilijn verspringt licht. Aan de achterzijde worden de tuinen begrensd door de teensloot. Op de hoek van de Frans Halsstraat en de Lagendijk (nr. 105 – 107) bevindt zich 't Oude Huys uit 1798 welke dienst deed als wijnhandel.



Van de Frans Halsstraat tot de Burgemeester de Zeeuwstraat bevindt zich een polderfragment met boerderijplaatsen op de poldervloer en historische agrarische bebouwing op de 'koppen' van de van daaruit schuin weglappende kavels. Deze zijde van de Lagendijk heeft een groen, historisch en open landelijk karakter. De entrees tot de erven geschiedt middels bruggen en dammen over de kadesloot wat het landelijke karakter versterkt. De erven zijn ingericht als weide, boomgaarden en siertuinen. Enkele monumentale bomen geven karakter aan het geheel.

In de polder Oud Reijerwaard ligt de meer blokachtige verkaveling evenwijdig aan de Lagendijk; daar staan hoofdzakelijk individuele woningen met kleine achter-

Vanaf de Burgemeester de Zeeuwstraat tot de A16 verandert het karakter van het lint. De zijde van de dijk gelegen in Nieuw Reijerwaard heeft nog een groen karakter maar is minder weids en open en de kadesloot is verdwenen. Op Lagendijk nr. 112 bevindt zich de begraafplaats Vredenhof. De begraafplaats is steeds verder over het terrein van de voormalige gemeente kwekerij uitgebreid tot over de Hogeweg. De Hogeweg is hier onderbroken en omgelegd langs de begraafplaats. De sloot langs de Hogeweg maakt nu deel uit van de begraafplaats. Daar waar de sloot de Lagendijk kruist bevond zich vroeger een sluis. Een gemetselde heul is nog aanwezig bij de overkruising. Tot aan de Rijksweg bevindt de historische agrarische bebouwing zich in een setting van groene erven.

Fraai is de boerderij en het erf naast de begraafplaats op nr. 124, een gemeentelijk monument. Het erf wordt gemarkeerd door een monumentale rode beuk. Achter de erven bevinden zich kassen en opstallen van de tuinderijen.

De oneven zijde van de dijk bestaat overwegend uit individuele woningen op kruinhoogte van de dijk met kleine voortuinen die het groene karakter van de dijk ondersteunen. De achtertuinen worden begrensd door een teensloot. De historische bebouwing bestaat uit enkele panden uit de jaren 20 en 30 maar zijn niet van bijzondere cultuurhistorische waarde. Aan de Lagen-dijk 219 bevindt zich een beeldbepalend pand uit 1930 met voortuin.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, zeldzaamheid*

Van zeer hoge waarde door de relatie met de ontginnings- en waterstaatkundige geschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen historische bebouwing en ontginningsstructuur; door de zichtbaarheid en zeldzaamheid van gave historische polderfragmenten en de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ervan.



Gemetselde heul



BEGRAAFPLAATS VREDEHOF (K)

HOGЕ WAARDE



Begraafplaats Vredenhof



Oorspronkelijke aula uit de jaren 50

Oorspronkelijke functie:	Begraafplaats
Huidige functie:	Begraafplaats
Elementen:	Historische groenstructuur, aula, grafvelden
Beplanting:	Beeldbepalende bomen op erven en begraafplaats zoals o.a. linde, es, populier, esdoorn, populieren, rode beuk, ceder, beukenhagen en sierheesters
Periode:	ca. 1950

Beschrijving: Op Lagendijk nr. 112 bevindt zich de begraafplaats Vredenhof. De begraafplaats werd begin jaren 50 aangelegd. De begraafplaats heeft een orthogonale opzet met lange bomenlanen, hagen en blok-hagen. Op het terrein bevindt zich de oorspronkelijke aula uit de jaren 50 en een aula van recenter datum. De oorspronkelijke waterpartij voor de aula, welke op archieffoto's is een te zien, is verdwenen.

De begraafplaats is steeds verder over het terrein van de voormalige gemeente kwekerij uitgebreid tot over de Hogeweg. De Hogeweg is hier onderbroken en omgelegd langs de begraafplaats. De sloot langs de Hogeweg maakt nu deel uit van de begraafplaats. Daar waar de sloot de Lagendijk kruist bevond zich vroeger een sluis.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid*

Van hoge waarde door de relatie met de sociale geschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen orthogonale opzet en ontginningsstructuur; door de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de groenstructuur van het dijklint.



DIJKLINT MIDDENMOLENDIJK (N) HOGE WAARDE



Oorspronkelijke functie: Dijklint en waterkering
 Huidige functie: Geen waterkerende functie meer
 Elementen: Historische dijkbebouwing, dijktrappen, holo
 Beplanting: Grastaluds, essen, esdoorns en linden
 Periode: ca. 15^{de} eeuw

Beschrijving: De Middenmolendijk maakt deel uit van het tracé van voormalige zeedijk Ringdijk, Westmolendijk, Middenmolendijk en Oostmolendijk. Tussen de Westmolendijk en de Middenmolendijk is een deel van de Westmolendijk weggegraven. Ter hoogte van de Vondellaan/Donkerslootweg is hierdoor een 'gat' ontstaan. Aan de Middenmolendijk wordt het historische karakter bepaald door de dijk zelf met aan de oostzijde op en onderaan de dijk bebouwing. De oorspronkelijke context van het polderlandschap is overal verdwenen.

Ten zuiden van de Vondellaan/Donkerslootweg heeft de Middenmolendijk nog wel het historische profiel, maar is de bebouwing aan de binnenzijde verdwenen om plaats te maken voor de Vlietlaan. De bebouwing is kleinschalig en verspreid en heeft een agrarisch karakter met kleine boerderijen, landarbeiders- en tuinderswoningen met opstallen. De dijk is hier aan beide zijden beplant met essen, esdoorns en linden. Aan de buitenzijde staan zowel dijkwoningen met kap en onderhuis op de dijk, en verspreid onderaan de dijk, zowel direct aan de teen als op enige afstand.

Onderaan de dijk bevindt zich op sommige plaatsen nog een teensloot die de achtergrens van erven markeert. Opvallend is het tweelaagse dijkhuis met kap en onderhuis op nr. 163. Op de zijgevel is het bouwjaar 1883 ingemetseld.

Tussen Molenvliet en Visvliet is de dijk afgegraven om een ruimtelijke relatie te leggen tussen de wijken Het Zand en Drievliet.

Tussen de Visvliet en de Rotterdamseweg ligt de Middenmolendijk als een relict tussen de Vlietlaan en de nieuwe bebouwing van Het Zand. Hier is geen historische bebouwing meer aanwezig.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid*

Van hoge waarde door de relatie met de ontginnings- en waterstaatkundige geschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen historische bebouwing en de dijk; door de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het groene dijklichaam en herinnering aan het agrarische verleden.



Holo



DIJKLINT OUDELANDSEWEG - OOSTERPARKWEG (O) *Dijklint, wederopbouw ensemble Kloosplantsoen en Oosterpark*
HOGЕ WAARDE - REDELIJK HOGЕ WAARDE



Oudelandseweg

Oorspronkelijke functie: Polderdijk en waterkering
 Huidige functie: Geen waterkerende functie meer
 Elementen: Historisch dijklint, restanten polderlandschap, erven, groenstructuur
 Beplanting: Treurwilgen, groene erven en siertuinen
 Periode: ca. 1400

Beschrijving: De Oudelandsedijk heet nu Oudelandse-weg. De oorspronkelijk kade loopt van de Lagendijk tot aan Oude Molen waar hij samenkomt met de Midden-molendijk. De polderdijk heeft slechts op een klein deel zijn kenmerken van kade behouden.

In Ridderkerk-Zuid is de Oudelandseweg de zuidelijke grens van de Tuinbuurt en in Drievliet is de oude polderkade veranderd in een randweg tussen de woonbebouwing en het Oosterpark. Tussen de Lagendijk en de Kerkweg heeft de Oudelandseweg nog het meest van zijn landelijke karakter als polderkade behouden.

Vanaf de Lagendijk bestaat de bebouwing uit een- en tweelaagse individuele en geschakelde bebouwing. De bebouwing aan de zuidzijde bestaat eerst uit tweelaagse woningen uit de jaren 30 met kap en gaat dan, tot aan de Goudsbloemstraat, over in individuele boerderijen en tuinderswoningen met opstallen in een setting van groene erven welke middels een brug of dam over de kadesloot worden ontsloten.

Opvallend is de rietgedekte villa aan de Oudelandseweg 47 uit 1930. Aan de noordzijde bestaat de bebouwing overwegend uit geschakelde tweelaagse woningen met kap en voortuinen uit de jaren 50 en 60. *Deze hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde.*

Vanaf de Goudsbloemstraat bevinden zich aan beide zijden van de weg nog de kadesloten. Toegangen tot de percelen geschiedt middels bruggen. Enkele daarvan zijn identieke witte betonnen bruggen. De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit lage bungalows in een groene setting waarbij de flinke treurwilgen het groene beeld ondersteunen.

Vanaf de Kerkweg gaat de Oudelandseweg over in de randweg Oosterparkweg. Vanaf de kruising met de Kerkweg bevinden zich nog enkele individuele woningen in een groene setting met ontsluiting middels bruggen via de kadesloot. Hierna is de kadesloot getransformeerd tot stadswater. De Oosterparkweg zelf is getransformeerd tot parkway.

Opvallend is het wederopbouwensemble Kloosplantsoen uit 1968. De drie hoge flats markeren de stedelijke rand en de overgang naar het landschap. Door hun schuine positionering op een continue en open groenstructuur aan de Oosterparkweg dragen ze bij aan het groene karakter en de ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke rand. De groenstructuur is open en vormgegeven in moderne landschapsstijl met blokhuizen, sierheesters en solitaire bomen en gaat over in de watergang van de Oosterparkweg. Aan de zijde van de Klooslaan is de groenstructuur met essen en een monumentale vleugelnootboom aangeplant.



Oudelandseweg

Tussen het ensemble en de Oosterparkweg 48 bevindt zich een sloot met schuifstuw. Het recreatiegebied Oosterpark vormt de buffer tussen de Oosterparkweg en de A15 en overgang naar het landschap. Het park is overwegend ingericht met vakken gemengd bosplantsoen waarbij de onderliggende slotenstructuur nog deels intact en zichtbaar is.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid*

Van hoge waarde door de relatie met de ontginnings- en waterstaatkundige geschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen historische bebouwing en ontginningsstructuur; door de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de kadestructuur met sloten; door de zichtbaarheid van de bebouwing in een groene setting van polderfragmenten.



Stuw met schuif



Oosterpark



Oosterparkweg



Oosterparkweg



Betonnen brug

POLDERWEG KERKWEG (P) HOGE WAARDE



Oorspronkelijke functie: Polderweg
 Huidige functie: Polderweg
 Elementen: Polderweg, historische bebouwing
 Beplanting: Voortuinen
 Periode: 1900-1930

Beschrijving: De Kerkweg verbond vroeger Rijsoord aan de Waal met de historische kern van Ridderkerk (deels in de vorm van een landpad). De Kerkweg is inmiddels aan weerszijden bebouwd met hoofdzakelijk vroeg twintigste-eeuwse lage woonbebouwing. Op enkele plekken zijn kleinschalige bedrijfjes opgenomen en kent het lint een beperkte mate van functiemenging.

Van de Jan Luykenstraat tot de Burgemeester de Zeeuwstraat bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit samenhangende korte rijtjes eenlaagse arbeiderswoningen met kap, twee-onder-een-kap-woningen en een enkele vrijstaande woning. Kaprichtingen variëren en de woningen hebben een kleine voortuin of voorstoep. De historische arbeiderswoningen zijn over het algemeen niet meer in de oorspronkelijke staat door toevoegingen als dakkappen en opbouwen.

Op Kerkweg 52 en 54 bevindt zich een bijzonder fraaie twee-onder-een-kapwoning in Wiener Secessionstijl uit 1930. Op Kerkweg 81, 83 en 85 bevinden zich vroeg twintigste-eeuwse woningen in eclectische stijl. Vanaf de kruising met de Burgemeester de Zeeuwstraat tot de Oudelandseweg wijkt de bebouwing, worden de voortuinen ruimer en krijgt de straat hierdoor een groener karakter. De historische bebouwing aan de oostzijde van de straat bestaat hoofdzakelijk uit individuele woningen met kap en een enkele twee-onder-een-kapwoning.



Op Kerkweg 217 ter hoogte van de kruising met de Oudelandseweg bevindt zich Villa de Heul uit 1930 (gemeentelijk monument) die ooit toebehoorde aan de bekende scheepsbouwer Verolme. De villa is overhoeks geplaatst in de omringende tuin en wordt gemarkeerd door twee monumentale paardenkastanjes.

Tot de Rijksweg bestaat de bebouwing uit kleine rijtjes van twee- en vier-onder-een-kapwoningen uit de jaren 30. Lage gemetselde tuinmuren begrenzen de voortuintjes.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid*

Van hoge waarde door de relatie met de ontginningsgeschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen de polderweg en de bebouwing; door de zichtbaarheid van de vroeg twintigste-eeuwse kleinschalige woningbouw en arbeiderswoningen.



POLDERWEG KRUISWEG EN RESTANT POLDERLANDSCHAP (M) HOGE WAARDE

Oorspronkelijke functie:	Polderweg
Huidige functie:	Polderweg
Elementen:	Polderweg, restant slagenlandschap, gemaal met Bosman-molentje, betonnen stuwen en bruggen
Beplanting:	Populieren houtopstand
Periode:	ca 15 ^{de} eeuw

Beschrijving:

De Kruisweg scheidt binnen de polder Nieuw Reijerwaard twee verkavelingsrichtingen en verbindt de Kievitsweg aan de Hogeweg. De evenwijdige richting aan de westzijde heeft geleid tot de richting van de A38. De schuine verkaveling is nog zichtbaar in het landelijke gebied ten oosten van de Kruisweg. De weg zelf is nog steeds een plattelandsweg. De Kruisweg wordt gemarkeerd door tien betonnen bruggen uit de jaren 50 die toegang geven tot de percelen en het Reijerpark. Langs de Kruisweg bevindt zich ook een gemaal met Bosman-molentje met twee vanen uit de jaren 60. In de watergang langs de Rotterdamseweg bevinden zich twee betonnen stuwen met gietijzeren schuifconstructie.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid*

Van hoge waarde door de relatie met de ontginnings- en agrarische geschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen de polder en de kunstwerken; door de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van een groene polderfragment.



Stuw met schuif



Kruisweg



Bosman-molen

DE BLAAK (L) HOGE WAARDE



Oorspronkelijke functie:	Wadkreek en poldersloot
Huidige functie:	Stadswater, parksingel
Elementtype:	Watergang
Beplanting:	Plataan, cipres, wilg, treurwilg, gemengd bosplantsoen (op eilandjes), groene oevers met grasweide en rietkragen
Periode:	ca. 15 ^{de} eeuw (inpoldering Polder Nieuw Reijerwaard)

Beschrijving:

De Blaak loopt van Zwaantje naar Ridderkerk tot aan de Ringdijk, onderbroken door het gemeentehuis in het centrum. De Blaak was, net als de Blaakwetering in het noordwesten, van oorsprong een kreek in het wadengebied dat aan de inpoldering voorafging. De Blaak is bij de inpoldering als poldersloot in het waterstelsel opgenomen. Later is de watergang getransformeerd tot parksingel in het stedelijke gebied.

De Blaak langs de Rembrandtweg is vormgegeven als een parksingel. De parksingel heeft kenmerken van de landschapsstijl door de slingerende paden, watergang en eilandjes en kenmerken van de rationele na-oorlogse tuinstadstijl. De licht slingerende waterloop omzoomd door zachte groene oevers met rietkragen en wilgen en treurwilgen is ontworpen in landschapsstijl. Cipressen en platanen zijn als laanbomen geplant aan respectievelijk de Rembrandtzijde en de Jonkheer van Karerbeekwegzijde. Deze passen in de na-oorlogse tuinstadstijl.

Op de kruising met de Burgemeester de Zeeuwstraat aan de Seringenstraat 1-3 bevindt zich een kerk uit 1967 met kerktuin in moderne landschapsstijl, met blokhagen, sierheesters en solitaire naald- en loofbomen, in de groenstructuur van De Blaak. De kerk heeft een in het oog springende luidtoren en stervormige daklichten.



De parksingel verandert richting de rijksweg naar een stadswatergang met groene oevers en vormt de achtergrens van de begraafplaats Vredenhof. Vanaf dit punt wordt de Blaak als smalle poldersloot weer onderdeel van het polderwaterstelsel.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zeldzaamheid, zichtbaarheid*

Van hoge waarde door de relatie met het oorspronkelijke dynamische krekenslandschap en de ontginnings- en waterstaatkundige geschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen water en polderstructuur; door de zeldzaamheid van zichtbare kreekrestanden; door de positieve invloed van de water-groenstructuur op de ruimtelijke kwaliteit

POLDERWEG HOGEWEG EN FRAGMENT POLDERLANDSCHAP (S) REDELIJK HOGE WAARDE

Oorspronkelijke functie: Polderweg en polderlandschap
Huidige functie: Polderweg en polderlandschap
Elementtype: Polderweg, fragment polderlandschap
Bepanting: Windsingels van populieren
Periode: ca 15^{de} eeuw

Beschrijving:

De Hogeweg verbond het Bolnesserdijkje met de Lagendijk. Van de Hogeweg is het westelijke deel verdwenen onder het knooppunt Ridderster. Het oostelijke deel vormt nu de zuidgrens van Ridderkerk-West. De Populierenlaan, de vroegere entree van Ridderkerk, onderbreekt de Hogeweg. Aan de noordzijde grenst de Hogeweg aan een groenstructuur met galerijflats die de stedelijke rand markeren. Beton-nen bruggen uit de jaren 50 verbinden de Hogeweg met het woongebied. Aan de zuidzijde bevindt zich ingeklemd tussen de Hogeweg en de Rijksweg een fragment polderlandschap. De relatie met de omgeving is grotendeels verdwenen.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis*

Van redelijk hoge waarde door de relatie met de ontginningsgeschiedenis van Ridderkerk



WEDEROPBOUW ENSEMBLES RIDDERKERK-WEST

ENSEMBLE JHR. VAN KARNEBEEKSTRAAT, MR. TROELSTRASTRAAT, JHR. DE SAVORNIN LOHMANSTRAAT, MR. KESPERWEG (Q) HOGE WAARDE



Oorspronkelijke functie: Woongebied
 Huidige functie: Woongebied
 Elementen: Middelhoge portiekflats, Laagbouw rijtjeswoningen, groenstructuur
 Beplanting: Ligusterhagen, grasvelden, sierheesters, Kaukasische els, linde
 Periode: ca. 1955-1956

Beschrijving: Na de oorlog breidt Ridderkerk haar woongebied uit eerst richting west, dan zuid en daarna Drievliet. Dit ensemble maakt deel uit van de ontwikkeling in Ridderkerk-West. Langs de parksingel van de Blaak bevindt zich een bijzonder wederopbouwensemble dat zich vooral onderscheidt van de omringende wederopbouwarchitectuur door de bijzondere architectuur en materialisering van betonsteen en betonnen honingraatstructuren van de balkonborstweringen. Het ensemble bestaat uit twee boven elkaar gelegen velden tussen de Mr. Troelstrastraat en de Mr. Kesperweg waarin twee haakvormige stempels in elkaar grijpen.

De middelhoge bebouwing aan de Mr. Troelstrastraat maakt geen onderdeel uit het ensemble. Het ensemble is stedenbouwkundig onderscheidend door de relatief gesloten opzet en de combinatie van middelhoge woonblokken die het veld begrenzen en de rijtjes lage privéwoningen met voor- en achtertuinten op de binnenhoven. Het ensemble heeft daardoor zowel kenmerken van het gesloten als het open bouwblok. Door dat de blokken aan de straat terug zijn geplaatst op het veld krijgen de hoofdstraten een zeer groen karakter dat afwijkt van de typerende stenige straten met groene binnenterreinen in wederopbouwensembles.

Langs de Mr. Kesperweg, Jhr. de Savornin Lohmanstraat en de Jhr. van Karnebeekstraat staan de licht verspringende losse blokjes middelhoge portiekflats evenwijdig aan de weg.

De blokken staan op een grasveld en worden begrensd door blokhagen van liguster, die ook de entrees tot de portieken markeren. De ruime grasvlakken met hagen, die ook mee de straathoek omgaan, verschaffen de hoofdstraten een groen en open karakter. De eerste woonlaag van de middelhoge portiekflats zijn, door de half verdiept gelegen bergingen, opgetild van het maaiveld.

Het typische diagonale woonpad voor voetgangers dat de binnentuinen van stempels meestal ontsluit, is hier opgewaardeerd tot interne straat waaraan de laagbouw met privétuinen wordt ontsloten. In plaats van een continu en onbegrensd groen veld is het groen om de bebouwing opgedeeld middels hagen in deelvelden die duidelijk toebehoren aan een woonblok. In het midden van het binnenterrein bevindt zich een gemeenschappelijk speelveld. Puntaken hebben de gaafheid van de architectuur van de tweelaagse rijtjeswoningen grotendeels aangestast.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, zeldzaamheid, representativiteit*

Van hoge waarde door de samenhang tussen de middelhoge en laagbouw, vanwege de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door het groene karakter aan de hoofdstraten, door de zeldzaamheid van combinatie laag en middelhoge bouw in half gesloten bouwblok-opzet, door de representativiteit van deze stijl in de wederopbouw stedenbouw en bouwkunst.





WEDEROPBOUW ENSEMBLES RIDDERKERK-WEST

ENSEMBLE SLOTEMAKER DE BRUÏNENSTRAAT, TALMASTRAAT EN DE DR. KUYPERSTRAAT (R) REDELIJK HOGE WAARDE



Oorspronkelijke functie: Woongebied
 Huidige functie: Woongebied
 Elementen: Wederopbouwensembles
 Beplanting: Linden, essen, walnoot
 Periode: ca. 1950-1955

Beschrijving: Ingeklemd tussen de Rotterdamseweg en de Koninginneweg bevindt zich een woongebiedje bestaande uit drie straten, Slotemaker de Bruïnestraat, Talmastraat en de Dr. Kuiperstraat. Voor de Tweede Wereldoorlog breidde Ridderkerk uit met een woonblokje tussen de Hovystraat, de Talmastraat, de Dr. Kuiperstraat en de Blaak. In de belijning daarvan is de richting van de oude polderverkaveling nog herkenbaar.

Na de oorlog breidde Ridderkerk haar woongebied uit eerst richting west, dan zuid en daarna oost. Begin jaren 50 werden de Talmastraat en Slotemaker de Bruïnestraat bebouwd met rijtjes samenhangende een- en of tweelaagse bebouwing met kap. De straten hebben een kleinschalig karakter. In de Dr. Kuiperstraat is de bebouwing recentelijk afgebroken en vervangen door nieuwbouw maar is het straatprofiel van een groene middenberm met monumentale linden behouden.

In de Slotemaker de Bruïnestraat, tussen de Poes-tastraat en de Hovystraat, bevindt zich aan weerszijden van de straat een meer open groene bebouwingsstructuur. Aan de even zijde op nr. 34 t/m 64 staan in een hofachtige opzet vier tweelaagse rijtjes woningen met kap haaks enigszins verdraaid op de straat. Aan de oneven zijde op nr. 31 t/m 61 staan de blokjes schuin wijkend op een groen veld.

De Slotemaker de Bruïnestraat komt uit op de Hovystraat waarin de groene kern met algemene voorzieningen van deze wederopbouwwijk gelegen is tussen de Koninginneweg, de Ds. Sikkelsstraat en de Sportlaan. In deze groene kern zijn 2 kerken opgenomen; De Sint Joriskerk aan de Hovystraat 62-64 en de Christelijke Gereformeerde Elimkerk aan de M. van Commenestraat 8 en de voormalige huishoudschool aan de Koninginneweg 50. Op het plantsoen naast de Elimkerk bevindt zich een imposante plataan. Het groene karakter en de samenhang van de kern is echter aangetast en gefragmenteerd geraakt.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context*

Van redelijk hoge waarde door de ontstaansgeschiedenis van twintigste-eeuwse woongebieden van Ridderkerk; door de relatie en samenhang met het ontginningsspatroon en de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door de kleinschalige bebouwing en groene karakter



WEDEROPBOUW ENSEMBLES RIDDERKERK-ZUID

ENSEMBLE VONDELLAAN, A.M. DE JONGHSTRAAT, HUYGENSPANTSOEN (T) REDELIJK HOGE WAARDE



Ensemble Vondellaan, A.M. de Jonghstraat

Oorspronkelijke functie: Woongebied
 Huidige functie: Woongebied
 Elementen: Wederopbouwensembles, groenstructuur, watergang
 Beplanting: Blokhagen, sierheesters, solitaire bomen als esdoorns
 Periode: ca. 1967-1968

Beschrijving: Na de oorlog wordt Ridderkerk in een aantal stappen uitgebreid: West, Zuid, Drievliet en Het Zand. De wederopbouwensembles aan de Vondellaan maken deel uit van de tweede fase Zuid. De Vondellaan is vormgegeven als een parkway met een parksingel die zich aan de uiteinden slingert om het ensemble rond de A.M. de Jonghstraat in het zuiden en het ensemble rond het Huygensplantsoen in het noorden, die is ontworpen als een begrenzing en stedelijke rand.

Het ensemble rond de A.M. de Jonghstraat wordt gekenmerkt door drie middelhoge portiekflats die schuin getrapt langs de Vondellaan staan. Hierdoor is veel ruimte voor doorzichten over en door het fraai aangelegde groen met continu karakter in moderne tuinstadstijl. Op de begane grond bevinden zich bergingen. Deze laag is afgeschermd met blokhagen en sierheesters. Een enkele solitaire boom accentueert het open karakter. De woningen worden ontsloten vanaf het binnenterrein waar zich tevens vier monumentale esdoorns bevinden.

Het ensemble aan het Huygensplantsoen kenmerkt zich door de repeterende structuur van middelhoge flats in een ruime parkachtige opzet. Het veld waarop de middelhoge galerijflats staan grenst aan en gaat over in de parksingel. De flats staan ver terug op het veld en gaan, vooral gezien vanaf de Vlietlaan, volledig op in de groenstructuur van de parksingel.

De ontsluiting geschiedt op het binnenterrein waar zich binnenstraten bevinden. Een binnentuin met open en continu groen karakter is fraai omkaderd door hagen en beplant met blokhagen, sierheester, een enkele boom en speelplaats in moderne landschapsstijl.

Motivering: *samenhang en context, zichtbaarheid*
 Van redelijk hoge waarde door samenhang tussen de groene parkway en de ensembles, door de zichtbaarheid van de groenstructuur en bijdrage ervan aan de ruimtelijke kwaliteit



Ensemble Vondellaan, Huygensplantsoen



Ensemble Huygensplantsoen

WEDEROPBOUW ENSEMBLES RIDDERKERK-ZUID

DE MÉRODELAAN (U) REDELIJK HOGE WAARDE

Oorspronkelijke functie: Groene kern met scholen
 Huidige functie: Groene kern met scholen
 Elementen: Bebouwing, groenstructuur
 Beplanting: Essen, linden, lijsterbes
 Periode: ca. 1967-1968

Beschrijving: Na de oorlog wordt Ridderkerk in een aantal stappen uitgebreid: West, Zuid, Drievliet en Het Zand. Een groene kern met publieke voorzieningen als scholen en kerken zoals aan de De Mérodelaan is typerend voor de opzet van wederopbouwwijken.

Tussen de Da Costa- en de De Genestetstraat bevinden zich aan de Mérodelaan aan beide zijden van de straat twee lage schoolgebouwen uit 1965 in de groenstructuur. Beide zijden van de straat zijn aangeplant met een rij monumentale essen.

Motivering: *samenhang en context, zichtbaarheid*
 Van redelijk hoge waarde door samenhang tussen de groene kern en de bebouwing, door de zichtbaarheid van de groenstructuur en bijdrage ervan aan de ruimtelijke kwaliteit.



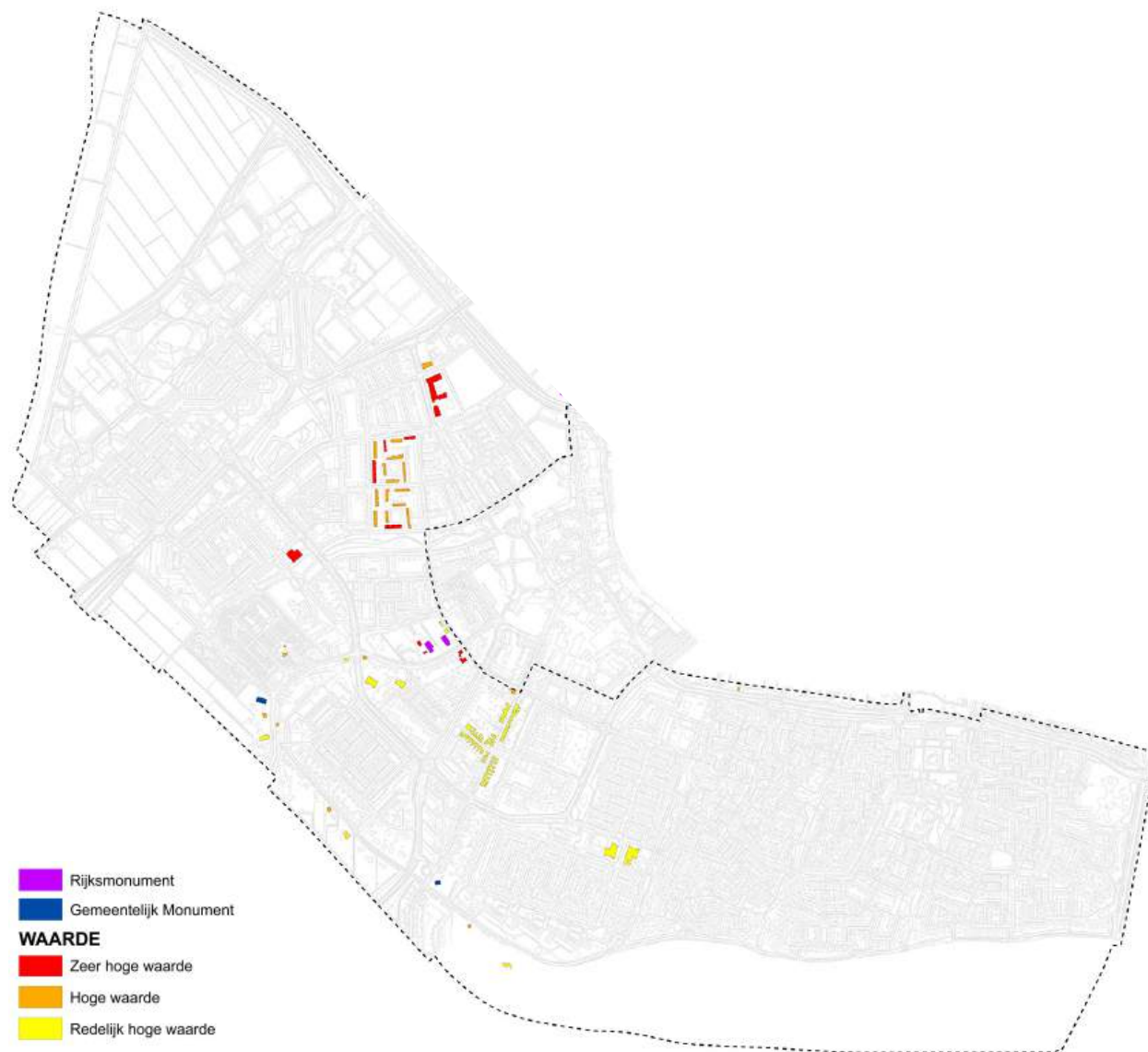
DRIEVLIET (V)

Zie gebiedsbeschrijving p. 73

HISTORISCHE BOUWKUNST



RIDDERKERK-CENTRUM, -WEST, -OOST EN DRIEVLIET



ZEER HOGE WAARDE

BARON MACKAYSTRAAT 38-48 / JHR. DE SAVORNIN LOHMANSTRAAT 3-25 / JHR. VAN KARNEBEEKWEG 8-42 / MR. KESPERWEG 74-120



Oorspronkelijke functie: Woningbouw
 Huidige functie: Woningbouw
 Bouwjaar: Laagbouw (1955), hoogbouw (1956)

Omschrijving:

Wederopbouwwijk, bestaande uit 120 appartementen en 72 eengezinswoningen, rechthoekige bouwvolumes. Middelhoogbouw omsluit de wijk met laagbouw. Een van de eerste toepassingen van op kleur gebrachte atlasstenen (betonstenen) voor woningbouw in de kleuren grijsgroen, omber en zwart, aangebracht in halfsteensverband, één steens dik. De eengezinswoningen zijn haaks gelegen aan de straat met tuin erachter, de portiekflats zijn evenwijdig gelegen aan de straat. De eengezinswoningen bestaan uit twee bouwlagen onder een licht overstekend plat dak. Entree bereikbaar via stoep, met geschakeld steekvenster onder iets vooruit springende latei. Op de verdieping een borstwering van (deels) vooruitstekend verdiept balkon met honingraatmotief en ijzeren handreling. Kozijnen van hout met keramische dorpelstenen. De portiekflats bestaan uit een berging en drie bouwlagen onder een plat dak. Entree met postbussen onder vooruitstekende luifel en aan weerszijden lisenen. Kozijnen van hout. Op de kop uniek ingemetseld wandkunstwerk. Deels terugliggende gevel met honingraatmotief balkonhekwerk. Bijzonder kenmerk: honingraatbalkons, ingemetseld wandkunstwerk



Opmerking: Eén blok gave woningen en drie portiekflats met kunstwerken op de kop zijn zeer hoog gewaardeerd. Bevat mogelijk nog oorspronkelijke schoorstenen.

Motivering: *Samenhang en context, zeldzaamheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van zeer hoge waarde vanwege het unieke materiaalgebruik en de wederopbouwarchitectuur, de grote gaafheid van het exterieur en de architectonische en stedenbouwkundige samenhang met de wijk.

ZEER HOGE WAARDE

HOVYSTRAAT 64



Oorspronkelijke functie: R.K. Kerk
 Huidige functie: R.K. Kerk
 Bouwjaar: 1959-1961,
 Swaneveld en Goslinga
 Architecten Rotterdam

Omschrijving:

Kerk op samengestelde plattegrond. Wederopbouwarchitectuur. Balkvormig gesloten volume aan achterzijde. Voorgevel met over gehele hoogte vooruitspringend entreeportiek met overstek aan voorzijde, daarboven een verzonken reliëf. Vooruitspringende muurdammen met terugliggende voorgevel, horizontaal gescheiden door een betonnen band. Eenlaags zaal met plat dak, parallel gelegen aan de Koninginneweg. Gevel deels

rood metselwerk (Noords verband) en deels glas-in-beton tussen kolommen. Zijgevel voorzien van vierkante reliëfs met kruisvormen. Deur oorspronkelijk (?) met twee natuurstenen treden. Gemetselde schoorsteen. Plein voor entree.

Bijzonder kenmerk: Verzonken reliëf van Sint Joris en glas-in-beton gevels.

Opmerking: In mei 2017 werd bekend dat een sloopmelding is gedaan.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, zeldzaamheid, conservering, gaafheid*

Van zeer hoge waarde vanwege de gaafheid en zeldzame architectuurvorm. Markante ligging op een hoek en samenhang met naastgelegen pastorie op nr. 62 (zonder vergelijkbare cultuurhistorische waarde).

KONINGINNEWEG 150



'Christelijke Industrie- en Huishoudschool'

Oorspronkelijke functie: Schoolcomplex
 Huidige functie: Bedrijfsverzamelgebouw
 Bouwjaar: 1950-1951, uitbreiding 1900
 architect W. van der Gijp

Omschrijving:

Schoolcomplex (hoekligging) van diverse geschakelde volumes met kelder rondom schoolplein. Voornamelijk eenlaags onder schilddaken. Deels tweelaags, o.a. gymzaal. Traditionele wederopbouw met invloed Delftse school. Nok hoofdvolume met kleine toren aan de M. van Comenestraat. Gevels van geel halfsteens metselwerk (deels met trasraam van donkerder steen) met uitspringende muurdammen. Voornamelijk samengestelde (hoge) stalen raamkozijnen. Terugliggende en-

tree onder luifel. Schilddaken van rode opnieuw verbeterde holle pannen. Zinken mastgoten, hogere volumes met getimmerde bakgoten. Toren met voorheen een luidklok, gedekt met rode dakleien. Hoge gemetselde schoorsteen met vierkant uurwerk. Schoolplein met o.a. monumentale Vleugelnoot boom. Schoolplantsoen afgewerkt met omlopende lage tuinmuur in siermetselwerk.

Bijzonder kenmerk: toren.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van zeer hoge waarde vanwege de gave en traditionele architectuur met bijzondere details, vanwege de complexmatige aanleg met markante hoekligging en vanwege de cultuurhistorische betekenis als vroeg naoorlogs christelijk schoolcomplex.

ZEER HOGE WAARDE**LAGENDIJK 88A**

Oorspronkelijke functie: complex van zomerhuis met aanbouw, hek en losse wagenschuur, (behorend bij boerderij Bouwlust, Lagendijk 88, rijksmonument)

Huidige functie: Woning met aanbouw en vrijstaande schuur

Bouwjaar: Zomerhuis ontwerp 1955 architect W.J. Bultsing, overige delen 19^e eeuw (na 1741)

Omschrijving:

ZOMERHUIS: traditionele wederopbouwarchitectuur. Bescheiden rechthoekige plattegrond. Geelachtig metselwerk op rood trasraam (halfsteens waalformaat). Eenlaags met zadeldak met passende dakkapel, schoorstenen en uitgetimmerde bakgoot parallel aan de dijk. Centrale entree.

AANBOUW: het zomerhuis is aangebouwd tegen een lager eenlaags volume (mogelijk van oorsprong zgn. bakhuis). Traditioneel ambachtelijke bouwstijl. Gele ijsselsteen met muurankers. Tuitgevel en getoogde gevelopening. Dak identiek aan zomerhuis, uitgetimmerde goot.

Erfscheiding met boerderij middels authentiek smeedijzeren HEKWERK haaks op de dijk.

Achter het zomerhuis een vrijstaande WAGENSCHUUR met nok parallel aan het zomerhuis. Traditioneel ambachtelijke bouwstijl. Rood metselwerk met sierwerk en stichtingssteen (onleesbaar) boven getoogde kozijnen (4 stel wagendeuren).

Alle volumes gedekt met blauw gesmoorde opnieuw verbeterde pannen.

Bijzonder kenmerk: zomerhuis: centrale entreepartij, wagenschuur: getoogde kozijnen waarboven stichtingssteen.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zeldzaamheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van zeer hoge waarde vanwege het ensemble op zich en in samenhang met de naastgelegen monumentale boerderij, vanwege de afleesbaarheid van de verschillende gebouwen, vanwege de zeldzame combinatie van een wederopbouwwooning die zich in het oudere ensemble voegt, dit alles tegen de achtergrond van een deels nog authentiek boeren erf.



ZEER HOGE WAARDE

LAGENDIJK 105A, 107, 109



‘t Oude Huys’

Oorspronkelijke functie: Woongedeelte van voormalige boerderij met bakhuis en fabrieksgebouw
 Huidige functie: Wonen/werken
 Bouwjaar: 1798 (hoofdmassa)

Omschrijving:

Fors hoekpand met leilinden. Eenlaags volume met opkamer boven kelder. Pannendak, nok parallel aan de dijk. Traditioneel ambachtelijke stijl. Witgesaust pleisterwerk in blokverband (met jaartalsteen: 1798), zwarte plint. Hoge deels authentieke kozijnen. Woningentree aan de Burg. de Gaay Fortmanstraat. Op de hoek een rijk versierde winkelpui (ca. 1900). Rechts een topgevel (mogelijk scheidingsmuur van een eerdere stal). Hoog, deels omlappend zadeldak met kleine dakkapellen, gemetselde nokschoorstenen en blauw gesmoorde holle pannen. Rijk geprofileerde omlappende lijstgoot.

Aangebouwd BAKHUIS onder zadeldak met hals- en tuitgevels.

Vrijstaande voormalige limonade- en likeurfABRIEK (1938) met plat dak en getoogde kozijnen met roede-verdeling.

Bijzonder kenmerk: winkelpui.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, zeldzaamheid, representativiteit, conservering*

Van zeer hoge waarde vanwege de ouderdom en de bouwsporen die verwijzen naar het verleden. Prominente ligging.

SERINGENSTRAAT 1, 3



‘Goede Herderkerk’

Oorspronkelijke functie: Kerk
 Huidige functie: Kerk
 Bouwjaar: 1967, architectenbureau
 ir. T. van Hoogevest
 (Amersfoort)

Omschrijving:

KERK op samengestelde plattegrond (twee geschakelde vierkanten) met platte daken van bitumen en shingles. Deels twee lagen. Op één volume (in stervorm) 8 glazen puntige lichtkappen, op ander volume spitse metalen luidtoren met hoekige opengewerkte bekroning waarin een klok. Moderne Wederopbouwarchitectuur. Deels tamelijk gesloten gevels van geel metselwerk.

Langs de dakranden een doorlopend bovenlicht.

Overige gevels voorzien van voornamelijk staande gevelopeningen. Samengesteld entreekozijn.

Gelegen aan parksingel van de Blaak op de hoek van de Burg. de Zeeuwstraat, met kerktuin in moderne landschapsstijl.

Bijzonder kenmerk: luidtoren en daklichten.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit, conservering, gaafheid*

Van zeer hoge waarde vanwege de eenvoudige hoofdopzet met bijzondere kenmerken, en de markante ligging op een straathoek, de overige zijden passend in een groene setting.

HOGE WAARDE

BARON MACKAYSTRAAT 1-11, 2-36 / DR. COLIJNSTRAAT 27-39, DR. COLIJNSTRAAT 48-58 / MR. THORBECKESTRAAT 1-11, MR. THORBECKESTRAAT 2-34, MR. THORBECKESTRAAT 36-46 / JHR. DE SAVORNIN LOHMANSTRAAT 27-49 / MR. KESPERWEG 2-36, 38-72, 122-156



Oorspronkelijke functie: Woningbouw
Huidige functie: Woningbouw
Bouwjaar: Laagbouw (1955),
middelhoogbouw (1956)

Omschrijving:

Wederopbouwwijk, bestaande uit 120 appartementen en 72 eengezinswoningen, rechthoekige bouwvolumes. Een van de eerste toepassingen van op kleur gebrachte Atlasstenen (betonstenen) voor woningbouw in de kleuren grijsgroen, omber en zwart, aangebracht in halfsteensverband, één steen dik. De eengezinswoningen zijn haaks gelegen aan de straat met tuin erachter, de portiekflats zijn evenwijdig gelegen aan de straat. De woningen bestaan uit twee bouwlagen onder een licht overstekend plat dak. Entree bereikbaar via stoep, met geschakeld steekvenster onder iets vooruitspringende latei. Op de verdieping een borstwering van (deels) vooruitstekend verdiept balkon met honingraatmotief en ijzeren handreling. Houten kozijnen met keramische dorpelstenen. De portiekflats bestaan uit een berging en drie bouwlagen onder een plat dak. Entree met postbussen onder vooruitstekende luifel en aan weerszijden pilasters. Kozijnen van hout. Deels terugliggende gevel met honingraatmotief balkonhekwerk.



Bijzonder kenmerk: honingraatbalkons.

Opmerking: Bevat mogelijk nog oorspronkelijke schoorstenen. Mr. Kesperweg 2-36 (even) van beperkte waarde i.v.m. moderne borstwering.

Motivering: *Samenhang en context, representativiteit, conservering, gaafheid.*

Van hoge waarde vanwege het unieke materiaalgebruik en de wederopbouwarchitectuur, de gaafheid van de middelhoogbouw en de architectonische en stedenbouwkundige samenhang met de wijk.

HOGЕ WAARDE

KERKWEГ 52-54



Oorspronkelijke functie: Woningen
Huidige functie: Woningen
Bouwjaar: 1930

Omschrijving:

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN op rechthoekige plattegrond. Tweelaags onder plat dak. Interbellumarchitectuur met invloeden uit de 'Wiener Secession'. Gespiegelde gevels. Bruinrood metselwerk met kunststenen lateien, waterslagen, opstaande dakstukken en balustrade, alles voorzien van art déco diepdruk motieven. Afgeschuinde erkers waarboven balkon met eenvoudig houten hek. Natuurstenen bordessen met originele blankhouten deuren waarboven gebogen

stenen latei en dubbele bovenlichten. Originele (samengestelde) schuifraamkozijnen, bovenlichten deels met roedenverdeling en lichtbruin gewolkt glas. Samengestelde balkondeurkozijnen. Zijgevels voorzien van samengesteld kozijn (traplicht). Overstekende uitgetimmerde dakrand op geornamenteerde consoles. Aanbouw nr. 52 zonder cultuurhistorische waarde. Ondiepe voortuin met monumentale tamme kastanjeboom in achtertuin.

Bijzonder kenmerk: lokaal unieke bouwstijl.

Motivering: *Zichtbaarheid, zeldzaamheid, conservering, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de zeldzame en gave architectuur. Prominente ligging.

LAGENDIJK 128



Oorspronkelijke functie: Woning met vrijstaande berging
Huidige functie: Woning met vrijstaande berging
Bouwjaar: 1910, kerndatum mogelijk ouder

Omschrijving:

Vrijstaande iets terugliggende WONING op polderniveau. Samengestelde plattegrond. Eenlaags onder pannendak met aanbouwen onder plat dak (o.a. serre). Nokrichting parallel aan de straat. Traditioneel ambachtelijke bouwstijl. Rood metselwerk in kruisverband met rode sierbogen, serre halfsteens. Bloemankers. Van oorsprong symmetrische gevel met centrale entreenis, originele deur en glas-in-lood bovenlicht. Links 2 originele schuifraamkozijnen met buitenluiken, rechts een later aangebrachte afgeschuinde erker en serre met glas-in-lood. Overstekend zadeldak met originele aangekapte dakkapel (art déco

'oren') en windveren. Gemetselde nokschoorstenen. Gemeleerd oranje geglazuurde kruispannen. Uitgetimmerde goot op consoles.

Los BIJGEBOUW met eveneens rood-oranje kruispannen.

Rondom tuin met monumentale ceder en fruitbomen.

Bijzonderheden: mogelijk rentenierswoning naast boerderij Lagendijk 124 (gemeentelijk monument).

Bijzonder kenmerk: feloranje kruispannen.

Motivering: *Samenhang en context, conservering, gaafheid*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de gaafheid en eenvoudige architectuur en vanwege de herinnering aan agrarisch verleden.

HOGЕ WAARDE

LAGENDIJK 177-179



Oorspronkelijke functie: Twee-onder-een-kapwoningen
Huidige functie: Twee-onder-een-kapwoningen
Bouwjaar: 1930

Omschrijving:

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN. Samengestelde plattegrond, samengesteld volume. Hoekligging (mogelijk ingekort). Eenlaags met bewoonbare kap en vliering, deels onderkelderd. Rechts gevelverhoging. Erker waarboven een zeer forse gevelschoorsteen. Expressionisme. Geelachtig metselwerk (Noords verband), trasraam roodachtig. Speklagen van zwarte steen. Originele voordeuren met kubistisch patroon, deels originele (samengestelde) kozijnen en (uitzet) ramen, glas-in-lood. Uitgetimmerde bakgoten.

Deels omlopende mansardekap met gemêleerde neoromaanse pannen en originele dakkapellen. Links windveren, rechts (later aangemetselde?) kopgevel.

Bijzonder kenmerk: schoorsteen.

Motivering: *Zeldzaamheid, conservering, gaafheid*
Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de zeldzame en tamelijk gave architectuur en de markante ligging. Rechter zijgevel mogelijk een verstoring.

HOGЕ WAARDE

LAGENDIJK 219



Oorspronkelijke functie: Woning
Huidige functie: Woning en erf
Bouwjaar: 1930

Omschrijving:

DIJKWONING op rechthoekige plattegrond met ERF. Traditionele baksteenarchitectuur. Eenlaags met onderhuis en zadeldak. Nok parallel aan de Lagendijk. Kopgevels met tuit. Houten bakgoot op geprofileerde gootklossen. Rood metselwerk in Vlaams verband. Entree met natuurstenen omlijsting met links daarvan een vooruitspringende raampartij op houten consoles. Rechthoekige vensters met roedeverdeling. Blauw gesmoorde opnieuw verbeterde holle pannen.

Voortuin met prunus en leilinden.

Bijzonder kenmerk: zijgevels met tuit.

Motivering: *Zeldzaamheid, representativiteit, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege gave architectuur en de zeldzame tuitgevels, gelegen aan een van de oude structuren van Ridderkerk.

MARGRIETE VAN COMENESTRAAT 8



Christelijke Gereformeerde Elimkerk

Oorspronkelijke functie: Kerk
Huidige functie: Kerk
Bouwjaar: 1966

Omschrijving:

Zaalkerk op rechthoekige plattegrond. Hoekligging. Eenlaags, deels opgetild dak. Zeer sobere wederopbouwarchitectuur. Deels tamelijk gesloten gevels van geel metselwerk. Aan entreezijde smalle vensteropeningen over bijna de gehele hoogte. Langs de Koninneweg de kerkzaal met oplopend dak onder bovenlichten langs de dakranden. Omlopend smal boeideel.

Aan zaalzijde plantsoen met imposante hoge boom (plataan).

Bijzonder kenmerk: oplopend dak.

Motivering: *Zichtbaarheid, conservering, gaafheid-*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de eenvoudige hoofdopzet en de markante ligging op een straathoek en aan plantsoen. Van cultuurhistorische waarde als voorbeeld van sobere religieuze architectuur.

HOGE WAARDE

MIDDENMOLENDIJK 163



Oorspronkelijke functie: Woning
Huidige functie: Woning
Bouwjaar: 1863

Omschrijving:

Vrijstaande DIJKWONING. Onderhuis, etage en verhoogd zadeldak (grijze keramische pannen), nok evenwijdig aan de straat. Geel metselwerk boven rood werk (onderhuis). Rood sierwerk (rollagen en jaartal: 1863). Muurankers. Ambachtelijk traditionalisme. Links een gepleisterde dijktrap. Rondon tuin.

Bijzonder kenmerk: stichtingsjaar in rood metselwerk.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, zichtbaarheid, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de van oorsprong ambachtelijke architectuur (ondanks later verhoogd volume en nieuwe kozijnen), en als 'landmark' hoog aan de dijk.

OOSTERPARKWEG 33



Oorspronkelijke functie: Woning
Huidige functie: Woning
Bouwjaar: 1930

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op rechthoekige plattegrond. Eenlaags onder pannendak. Nokrichting haaks op de straat. Roodachtig halfsteens metselwerk, trasraam donkerder rood metselwerk. Uitspringend uitgetand siermetselwerk en meeontworpen bloembakken. Samengestelde kozijnen. Aan rechtergevel een afgeschuinde erker. Omlopend mansardedak met rode tuile du Nordpannen met knikpan rondom. Originele dakpannen. Brede omlopende getimmerde goot.

Gemetselde nokschoorsteen. Boeidelen later afgetimmerd met schrootjes.

Rondon tuin met fors opgaand groen (o.a. treurwilg), grenzend aan een deels schuin lopende oorspronkelijke poldersloot.

Bijzonder kenmerk: entreeportiek.

Motivering: *Zichtbaarheid, representativiteit, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de gaafheid en eenvoudige architectuur. Tevens vanwege de ligging in een restant van het slagenlandschap en de ligging tegen de achtergrond van het park en de sloot.

HOGE WAARDE

OUDELANDSEWEG 53



Oorspronkelijke functie: Twee landarbeiderswoningen

Huidige functie: Woning

Bouwjaar: 1900

Omschrijving:

Vrijstaande WONING op langwerpige plattegrond (voorheen twee landarbeiderswoningen). Eenlaags onder pannendak. Nokrichting evenwijdig aan de straat. Geel metselwerk met oorspronkelijk getoogd rood siermetselwerk. Gecementeerde plint. Traditioneel ambachtelijke bouwstijl. Links entree en twee originele gevelopeningen.

Rechter deel doorgebroken kozijnen en hersteld metselwerk.

Zadeldak (aan achterzijde doorlopend over oorspronkelijke aanbouw) met blauw gesmoorde holle pannen.

Windveren. Bakgoot op klossen. Gemetselde schoorsteen.

Rondom tuin, aan voorzijde één leilinde. Langs de weg een oorspronkelijke poldersloot.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, conservering*

Van hoge cultuurhistorische waarde vanwege de traditionele architectuur en vanwege de ligging in een voormalig agrarische setting.

BURG. DE ZEEUWSTRAAT 296 A,C



Oorspronkelijke functie: School

Huidige functie: Kantoor

Bouwjaar: 1966

Omschrijving:

Vrijstaand SCHOOLgebouw op samengestelde plattegrond. Langsgevel overhoeks aan de straat. Eenlaags onder plat dak. Functionalistische wederopbouwarchitectuur. Lichtrode baksteen. Schijfvormige kopgevels. Daartussen donker betonnen basement waarop iets terugliggend drie traveeën met samengestelde vereenvoudigde vensterkozijnen. Brede dakrand gedragen door twee betonnen kolommen. Gelegen in een plantsoen met grasveld en hoog opgaande bomen.

Bijzonder kenmerk: traveestructuur.

Motivering: *Zichtbaarheid, conservering*

Van redelijk hoge waarde als lokaal voorbeeld van functionalistische wederopbouwarchitectuur voor dit type object. Blikvanger.

REDELIJK HOGE WAARDE**BURG. KRUYFFSTRAAT 1-31, 2-28 / KERKWEG 86-104, 119-149**

Oorspronkelijke functie: (Arbeiders)woningen
 Huidige functie: Woningen
 Bouwjaar: 1920

Omschrijving:

Reeks eenlaagse ARBEIDERSWONINGEN, merendeels twee-onder-een-kap, deels met tuin. Eenlaags onder schilddak met rode keramische pannen. Nokrichting parallel aan de weg. Sober traditionalisme. Deels vernieuwd lichtrood metselwerk boven donkerrood trasraam. Divers siermetselwerk. Muurankers. Vernieuwde samengestelde kozijnen en vensters/deuren. Getimmerde bakgoten. Vernieuwde dakkapellen/gevelverhoging.

Kopgevelwoningen (hoeken Kerkstraat): 2-laags onder hoog zadeldak.

Bijzonder kenmerk: hoge kopgevelwoningen met siermetselwerk in 'klimmend' gemetselde fries.

Motivering: *Samenhang en context, conservering*
 Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege het ensemble van een reeks arbeiderswoningen met siermetselwerk. Waarde ondanks verstoorde kozijnvulling en brede dakkapellen.



REDELIJK HOGE WAARDE

DA COSTALAAN 1



CBS De Wingerd

Oorspronkelijke functie: School
 Huidige functie: School
 Bouwjaar: 1966

Omschrijving:

Vrijstaand SCHOOLgebouw op samengestelde plattegrond. Hoekligging met de De Mérodelaan. Eenlaags onder plat dak. Functionalistische wederopbouwarchitectuur. Lichtrode baksteen in staand klezorverband. Twee volumes waartussen iets lager middendeel met entree. Schijfvormige kopgevels. Daartussen betonnen basement waarop iets terugliggend vijf traveeën met samengestelde vensterkozijnen (ladderstructuur). Brede dakrand gedragen door vier betonnen kolommen.

Later traveeën aangebouwd. Gelegen in een plantsoen met grasveld en hoog opgaande bomen.

Bijzonder kenmerk: traveestructuur, horizontaliteit.

Motivering: *Zichtbaarheid, samenhang en context*
 Van redelijk hoge waarde als lokaal voorbeeld van functionalistische wederopbouwarchitectuur voor dit type object. Blickvanger mede vanwege hoekligging en tegenoverliggende school.

DE GENESTETSTRAAT 2



(v/h Da Vinci College)

Oorspronkelijke functie: School
 Huidige functie: School (leegstaand)
 Bouwjaar: 1966

Omschrijving:

Vrijstaand SCHOOLgebouw op samengestelde plattegrond. Hoekligging met de De Mérodelaan. Eenlaags onder plat dak. Functionalistische wederopbouwarchitectuur. Lichtrode baksteen in staand klezorverband. Twee volumes waartussen iets lager middendeel met entree. Schijfvormige kopgevels met op de hoek wandkunst. Daartussen betonnen basement waarop iets terugliggend drie traveeën met samengestelde vensterkozijnen met ladderstructuur. Brede dakrand gedragen

door twee betonnen kolommen. Later twee traveeën aangebouwd. Gelegen in een plantsoen met grasveld en hoog opgaande bomen.

Bijzonder kenmerk: traveestructuur, horizontaliteit.

Motivering: *Zichtbaarheid, samenhang en context*
 Van redelijk hoge waarde als lokaal voorbeeld van functionalistische wederopbouwarchitectuur voor dit type object. Blickvanger mede vanwege hoekligging en tegenoverliggende school.

REDELIJK HOGE WAARDE**KERKWEG 60-78, 71-105**

Oorspronkelijke functie: (Arbeiders)woningen
 Huidige functie: Woningen en tuinhekjes
 Bouwjaar: ca. 1910

Omschrijving:

Reeks merendeels geschakelde ARBEIDERSWONINGEN (nrs. 81, 83, 85 vrijstaand). Nokrichting parallel aan de weg (m.u.v. 81 en 83). Eenlaags onder mansardekap. Eclectische bouwstijl met invloed neorenaissance. Rood metselwerk met kleurig gebogen siermetselwerk boven kozijnen. Plint. Kozijnen met gewijzigde vensters/deuren. Doorlopende mansardekap met grijze keramische pannen. Getimmerde bakgoten. Later aangebrachte brede dakcapellen, vernieuwde kozijnvulling.

Voortuintjes met meestal origineel smeedijzeren hek.

Motivering: *Samenhang en context, conservering*
 Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege het ensemble van een reeks arbeiderswoningen met siermetselwerk. Waarde ondanks verstoorde kozijnvulling en brede dakcapellen.



REDELIJK HOGE WAARDE

LAGENDIJK 76 (ACHTER)



Oorspronkelijke functie: Schuren
 Huidige functie: Schuren
 Bouwjaar: 1888 (bouwdatum boerderij)

Omschrijving:

Twee vrijstaande houten schuren achter monumentale boerderij (boerderij is beschermd monument). Langwerpige volumes met nok parallel langs de Frans Halsstraat. Ambachtelijke bouwstijl. Eenlaags onder flauw hellend overstekend zadeldak. Wanden gepotdekseld. Rode keramisch pannen. Diverse gevelopeningen.

Motivering: *Samenhang en context, conservering*
 Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de markante ligging, het robuuste uiterlijk en de samenhang met de monumentale boerderijen en het restant van het polderlandschap.

LAGENDIJK 112



Oorspronkelijke functie: Aula begraafplaats
 'Vredehof' en zonnewijzer
 Huidige functie: Zaal en zonnewijzer
 Bouwjaar: 1954, architect
 H.J. Hardeman

Omschrijving:

Voormalige AULA, behorende bij begraafplaats 'Vredehof', op kruisvormige plattegrond. Eenlaags met hoger opgaand aula-gedeelte met lantaarn. Traditionele baksteenarchitectuur uit Wederopbouwperiode. Getoogde entree in lagere rechter aanbouw, trap met ijzeren leuning en vernieuwde deuren onder strek. Haaks op elkaar staande zadeldaken met overhellende dakvlakken, geprofileerde gootklossen en blauw gesmoor-

de pannen. Entreeportaal aula vervangen door garage-deur. Rode baksteen in Vlaams verband. Vierkante en zesruits vensters met glas-in-lood, vierruits vensters met blank glas. Aan voorzijde (kant Lagendijk) een groot keperboogvormig venster in betonnen kozijn onder vooruitstekende betonnen latei, met Bijbelse voorstelling in glas-in-lood. ZONNEWIJZER op plateau in plantsoen, aan het einde van de oprijlaan.

Bijzonder kenmerk: groot keperboogvormig venster onder vooruitspringende latei.

Motivering: *Samenhang en context, representativiteit*

Van redelijk hoge waarde vanwege de voormalige functionele samenhang met de begraafplaats en de kenmerkende architectuur voor de Wederopbouwperiode.

REDELIJK HOGE WAARDE**LAGENDIJK 130****‘Zelden Rust’**

Oorspronkelijke functie: Boerderij
 Huidige functie: Woning met bedrijfsruimte
 Bouwjaar: 1900

Omschrijving:

Langwerpige BOERDERIJ met aanbouw aan rechterzijde. Eenlaags onder zadeldak haaks op de dijk bij overgang dijk naar maaiveld. Traditioneel ambachtelijke bouwstijl. Woongedeelte deels onderkelderd. Sterk gereinigde gele ijsselsteen met sierwerk boven kozijnen. Centrale entree in symmetrische kopgevel met deels authentieke kozijnen boven grijze stenen raamdorpels. (Lange) muurankers, buitenluiken (voorgevel). Bedrijfs gedeelte deels uitgevoerd in potdekselwerk

boven rood metselwerk (waalformaat). Overstekend zadeldak met rode keramische pannen. Windveren aan beide einden, makelaar aan voorzijde. Gemetselde nok-schoorsteen. Eenvoudige bakgoten. Leilinden.

Bijzonder kenmerk: authentieke voorgevel.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, conservering*

Van redelijk hoge cultuurhistorische waarde vanwege de ouderdom en de bouwsporen die verwijzen naar het agrarische verleden. Prominente ligging, enigszins verstoorde omgeving.

LAGENDIJK 187

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: ca. 1900

Omschrijving:

Vrijstaande WONING met aankapping aan achterzijde. Eenlaags onder zadeldak (grijze keramische pannen). Rood metselwerk met getoogd sierwerk. Symmetrische voorgevel met vooruitspringende entreepartij met entreeportiek. Ambachtelijk traditionalisme met neoclassicistische invloed. Gestucte fries met lijstgoot. Hoeken voorzien van gesausde pilasters in blokform. Kopgevels van gele ijsselsteen, gemetselde nokschoorstenen. Muurankers. Vernieuwde kozijnen en dakkapel.

Bijzonder kenmerk: blokpleisterwerk.

Motivering: *Zichtbaarheid, conservering*

Van redelijke hoge cultuurhistorische waarde vanwege de architectuur en de markante ligging.

REDELIJK HOGE WAARDE

OOSTERPARKWEG 27, 29



Oorspronkelijke functie: Tuinderswoningen
 Huidige functie: Woning en en schuur
 Bouwjaar: 1914

Omschrijving:

Twee gespiegelde tuinders WONINGEN op samengestelde plattegrond. Eenlaags onder zadeldak met eenlaags aanbouwen en nokrichting evenwijdig aan de Oosterparkweg. Bijbehorende SCHUUR. Ver terugliggende rooilijn, gelegen in een bosrijke omgeving. Licht geel gesausd metselwerk in kruisverband met siermetselwerk (strekken). Blauw gesmoorde kruispannen. Sober eclecticisme. Schuifkozijnen en entree met bovenlicht. Geprofileerde gootklossen, bakgoot. Nok-

schoorsteen, windveren aan de kopgevels. Recentere aanbouwen zonder cultuurhistorische waarde.

Bijzonder kenmerk: ligging in recreatiegebied Oosterpark

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, zeldzaamheid*
 Van redelijke hoge cultuurhistorische waarde als laatste tuinderswoningen aan de Oosterparkweg (voorheen Oudelandseweg), verwijzend naar het tuindersverleden in dit gebied en vanwege de bijzondere situering in een groene omgeving.

OUDELANDSEWEG 47



Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: 1930

Omschrijving:

Vrijstaande VILLA op samengestelde plattegrond. Eenlaags onder overstekende rietkappen, diverse nokrichtingen. Balkon met sierlijk smeedwerk, nokschoorstenen. Witgesausd metselwerk. Traditionalisme, landschappstijl. Rondom aangelegde tuin met heesters en een monumentale treurwilg aan voormalige polder-sloot.

Bijzonder kenmerk: balkonhek.

Motivering: *Zeldzaamheid, conservering*

Van redelijke hoge cultuurhistorische waarde vanwege de zeldzame architectuur en de landelijke setting.

REDELIJK HOGE WAARDE**VAN DEN BROEKSTRAAT 2**

Oorspronkelijke functie: Sportzaal
Huidige functie: Sportzaal
Bouwjaar: 1965

Omschrijving:

Vrijstaande gymzaal met bijgebouwen, gelegen op kruispunt van drie straten. Volumes van diverse hoogten onder platte daken. Functionalistische wederopbouwarchitectuur. Gele baksteen. Gymzaal met front naar Burg. Crezéestraat met schijfvormige kopgevels. Daartussen donker betonnen basement waarop iets terugliggend vijf traveeën gevuld met betonplaat waarin cannelures, daarboven brede bovenlichten (laddervensters). Brede dakrand gedragen door rode stalen kolommen.

Lager volume met entree en bijgebouwen: links o.a. een (voorheen) open fietsenstalling, rechts o.a. een stookruimte met hoge vierkante gemetselde schoorsteen aan de Burg. Kruijffstraat. Bijgebouwen met strook van bovenlichten en getimmerde boeilijst.

Kleurstelling en geblindeerde bovenlichten mogelijk niet origineel.

Gelegen in een plantsoen en omgeven door groen met o.a. hoog opgaande essen.

Bijzonder kenmerk: gevel gymzaal met rode kolommen.

Motivering: *Zeldzaam, conservering*

Van redelijk hoge waarde als lokaal zeldzaam voorbeeld van functionele wederopbouwarchitectuur voor dit type object. Blikvanger op dubbele hoeklocatie.

4. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De cultuurhistorie van de wijken Slikkerveer, Ridderkerk-Centrum, Ridderkerk-West, Ridderkerk-Oost en Drievliet concentreert zich grotendeels langs de lange historische lijnen in het landschap van de polders Oud en Nieuw Reijerwaard. Hoewel deze lijnen soms zijn onderbroken, zoals bij de Middenmolendijk, blijven de lijnen duidelijk zichtbaar.

De oogst van deze inventarisatie, met objecten en structuren van agrarische en industriële aard is divers. Langs de grenzen van het onderzoeksgebied bevinden zich de grotere structuren, zoals enkele restanten cultuurlandschap ter hoogte van de Kruisweg en de Oosterparkweg en het buitendijkse gebied aan de Ringdijk in Slikkerveer. Bijzondere vermelding verdienen enkele laat negentiende- en vroeg twintigste-eeuwse uitbreidingen van de woongebieden en de samenhangende complexmatige (sociale) arbeiders-woningen in Slikkerveer.

Deze getuigen van de verwevenheid tussen de bloei-periode van industrie en scheepsbouw en de stedenbouwkundige ontwikkeling van Ridderkerk. In Ridderkerk-West en -Oost zijn ook enkele wederopbouwensembles en objecten gewaar-deerd, waarvan met name het woningbouwensemble tussen de Jhr. De Savornin Lohmanstraat en Jhr. Karnebeekweg met borstweringen van betonnen honingraatstructuren van bijzondere waarde is.

In het onderzoeksgebied hebben 23 landschappelijke en stedenbouwkundige structuren een cultuurhistorische waardering gekregen. 3 structuren zijn van zeer hoge waarde, 14 structuren zijn van hoge waarde en 6 structuren zijn van redelijk hoge waarde.

In het onderzoeksgebied hebben 90 cultuurhistorisch waardevolle objecten en ensembles van objecten een cultuurhistorische waardering gekregen.

18 objecten/ensembles zijn van zeer hoge waarde, 39 objecten/ensembles zijn van hoge waarde en 33 objecten/ensembles zijn van redelijk hoge waarde.

Naast de nieuw gewaardeerde panden kent het onderzoeksgebied 16 Rijksmonumenten en 5 gemeentelijke monumenten.

Aangezien deze middels de Erfgoedwet en de Monumentenverordening zijn beschermd, zijn deze niet nader beschreven en van een waardering voorzien.

Bovenstaande cultuurhistorische waarden zijn verbeeld op een cultuurhistorische waardenkaart die als basis kan dienen voor de vertaling van dit onderzoek naar het gemeentelijke bestemmingsplan.

AANBEVELINGEN

Regeling in het bestemmingsplan.

Bij het opstellen van de cultuurhistorische waardenkaart is Dorp, Stad en Land uitgegaan van drie waarderingscategorieën: zeer hoog (rood), hoog (oranje) en redelijk hoog (geel). Het is aan te bevelen om per categorie een eigen cultuurhistorische regeling in het bestemmingsplan op te nemen. Wat betreft de 'zeer hoog' en 'hoog' gewaardeerde landschappelijke en stedenbouwkundige structuren stelt Dorp, Stad en Land voor om aan te sluiten bij de beleidslijnen 'behoud van karakter' en 'continuïteit van karakter' uit het erfgoedbeleid van de gemeente.

Concreet betekent dit dat de betreffende structuren een dusdanig hoge cultuurhistorische waarde hebben dat het wenselijk is dat zij worden behouden. In de beschrijvingen van deze structuren (zie hoofdstuk 3) is aangegeven wat de karakteristieken en behoudenswaardige onderdelen zijn. Indien behoud niet mogelijk is beveelt Dorp, Stad en Land aan bij eventuele sloop en nieuwbouw zoveel mogelijk aan te sluiten op de cultuurhistorische waarde in de omgeving.

De ‘redelijk hoog’ gewaardeerde structuren zijn weliswaar ondersteunend voor het totaal van cultuurhistorische waarden, maar zijn op zichzelf aangetast. De beschermde regeling in het bestemmingsplan kan zich richten op het vastleggen van de contouren van de structuren in de enkelbestemming. Hier geldt de Ridderkerkse beleidslijn ‘inspiratie en respect’. Dorp, Stad en Land adviseert de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande cultuurhistorische structuren.

Behoud staat ook bij de ‘zeer hoog’ en ‘hoog’ gewaardeerde panden voorop. Deze hebben een dusdanige hoge cultuurhistorische waarde dat het wenselijk is dat zij behouden blijven. Het gaat daarbij om de bouwmassa, gevelindeling, materialisering en kleurstelling zoals beschreven in hoofdstuk 3. Tevens adviseert Dorp, Stad en Land de gemeente onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de ‘zeer hoog’ gewaardeerde panden aan te wijzen als gemeentelijk monument. Een toetsing van de waardering met die van de reeds aangewezen gemeentelijke monumenten kan onderdeel van dat onderzoek uitmaken.

Ook voor de ‘redelijk hoog’ gewaardeerde panden geldt dat zij ondersteunend zijn voor het totaal van cultuurhistorische waarden, maar op zichzelf zijn aangetast. Dorp, Stad en Land stelt voor de bestaande bouwkundige structuur te behouden en sloop en nieuwbouw niet te stimuleren.

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN TIJDENS DE DE UITVOERING VAN DIT PROJECT

Ruimtelijke ontwikkelingen als transformatie, sloop en sloopvergunning verlening staan tijdens de uitvoering van een cultuurhistorische inventarisatie niet stil. Dorp, Stad en Land is hiervan niet altijd op de hoogte en adviseert ook altijd vanuit haar onafhankelijke positie. Wij adviseren de gemeente bij sloop van cultuurhistorisch gewaardeerde structuren en objecten in het algemeen het volgende:

- a. Structuren en objecten te documenteren voor de transformatie of sloop.
- b. De cultuurhistorisch waardevolle elementen te bewaren en eventueel te herplaatsen.

Dorp, Stad en Land kan hierin eventueel adviseren.

BEGRAAFPLAATS VREDEHOF

In dit onderzoek is een beperkte beschrijving van de begraafplaats Vredenhof opgenomen. Om een compleet beeld van de cultuurhistorische waarden van de begraafplaats te krijgen adviseert Dorp, Stad en Land een uitgebreid cultuurhistorisch onderzoek naar deze begraafplaats uit te voeren. Dit zou in samenhang met begraafplaats Rusthof plaats kunnen vinden.

Het onderzoek zou uit drie onderdelen kunnen bestaan:

1. Waardering: een analyse en waardering van de historisch gegroeide structuur van de begraafplaats waarin alle componenten van de begraafplaats aan bod komen: de bebouwing, de beplanting, de paden, de grafvelden en de afzonderlijke graven.

2. Bescherming: aan de hand van bovenstaande bevindingen kan een keuze worden gemaakt uit verschillende typen bescherming van de cultuurhistorische waarde van de begraafplaats. Gedacht kan worden aan het aanwijzen van (een gedeelte van) de begraafplaats als gemeentelijk monument. Mogelijk kan een aantal afzonderlijke graven als monument worden aangewezen. Tot slot biedt artikel 30 van de Verordening Algemene Begraafplaatsen Ridderkerk 2011 de mogelijkheid om graven op te nemen in een lijst van graven met historische betekenis.

3. Restauratie, onderhoud en beheer: daarnaast is het van belang in het onderzoek aandacht te besteden aan de staat waarin de begraafplaats en de graven zich bevinden.

KUNST IN DE BUITENRUIMTE

In het onderzoeksgebied is tijdens de inventarisatie een aantal kunstwerken aangetroffen. Het gaat om gebouwgebonden (wandkunst) en vrijstaande beeldhouwwerken. De kunstwerken zijn van invloed op de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving en hebben een relatie met het gebouw waarvoor zij oorspronkelijk zijn ontworpen. Hoewel niet tot de opdracht behorend, wordt geadviseerd de wandkunst en kunst in de openbare ruimte verder in kaart te brengen omdat ook kunst kwetsbaar is voor sloop, vernieling, heling en verplaatsing.

De gesignaleerde kunstwerken zijn opgenomen in de waarderingslijst, welke niet nastreeft volledig te zijn wat betreft kunstwerken. Nadere objectgegevens werden verkregen van: https://nl.wikipedia.org/wiki/Lijst_van_beelden_in_Ridderkerk

Het documenteren van de kunstwerken stelt de gemeente verder in staat de kunstobjecten te onderhouden en te bewaren voor volgende generaties.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Verschillende in dit rapport beschreven landschappelijke en stedenbouwkundige structuren zijn, ondanks hun cultuurhistorische waarden, aangetast dan wel niet meer herkenbaar. Dit betreft onder andere delen van de Middenmolendijk, de Blaak en de Blaakwetering. Ook de typerende groene kernen met publieke voorzieningen uit de wederopbouwperiode, zoals het ensemble aan de De Merodelaan, maar ook enkele niet gewaardeerde groene kernen (zoals de Johann Sebastian Bachstraat, De Bilderdijklaan en rond de Margriete van Comenestraat) zijn regelmatig aangetast waardoor de ruimtelijke samenhang en kwaliteit af is genomen. Hoewel dit rapport zich richt op het in kaart brengen en beschermen van bestaande waarden, beveelt Dorp, Stad en Land de gemeente aan te onderzoeken hoe de aangetaste structuren kunnen worden hersteld. Op deze manier worden de bestaande cultuurhistorische waarden in het gebied duidelijker leesbaar en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

**ONDERZOEKSGBIED**

Tot slot, het onderzoeksgebied betreft de wijken Slikerveer, Ridderkerk-Centrum, -West, -Oost en Drievliet van de gemeente Ridderkerk. De cultuurhistorische waarden houden echter niet op bij de grenzen van het bestemmingsplan. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen, voor dit onderzoek, een groter onderzoeksgebied dan het bestemmingsplangebied aan te wijzen. Ondanks dat blijft het aan te bevelen om het onderzoek nog verder uit te breiden langs de verschillende cultuurhistorisch waardevolle lijnen in Ridderkerk. Op deze manier komt het complete verhaal van de aanwezige cultuurhistorie van Ridderkerk in beeld.



BIJLAGEN

WAARDERINGSTABEL

WAARDERINGSTABEL BEHOREND BIJ DE CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART WOONGEBIED RIDDERKERK										
Adres/locatie	Opmerkingen	Waarderingscategorieën							Waardering	
		Ontstaans- geschiedenis	Samenhang en context	Zichtbaarheid	Zeldzaamheid	Represen- tativiteit	Conservering	Gaafheid		Totaal
Historische geografie										
Deelgebied Slikkerveer										
Blaakwetering	Blaakwetering incl stuw met schuif bij x Randweg	+	+	+	+	+			5	Zeer hoge waarde
Ringdijk (tracé Oost)	Dijklint	+	+	+		+		+	5	Zeer hoge waarde
Rindijk beneden even	Polder Woude tot aan Donkersloot									
Ringdijk 258	1894									
Ringdijk 216-236	ensemble arbeiderswon. met erven / voortuin									
Ringdijk 176-194	ensemble arbeiderswoningen met erven/voortuin									
Benedenrijweg 65 - 73	Weg inclusief teensloot, beplanting, kunstwerken,									
Benedenrijweg 65 - 73	Erven met slotenverkaveling, erfbeplanting, toegangsbruggen over teensloot etc									
Benedenrijweg 91-179										
Benedenrijweg 181-349										
Ringdijk (tracé Noord)	Dijklint	+	+	+					3	Hoge waarde
De Ridderwaard	Buitendijks Scheepswerven, Industrie en aanlegplaatsen									
Reijerweg 2-4	Restant slagenlandschap omgeven door sloot grenzend aan Ringdijk									
Kievitsweg	Polderweg	+	+	+					3	Hoge waarde
Kievitsweg 114	Erven met sloten verkaveling en grafheuvel									
Kievitsweg 69-121	verkaveling achtertuinen tot sloot eb sloot // Sportlaan									
Sportlaan x Rotterdamseweg	Restant slagenlandschap omgeven door sloot grenzend aan Westblaak									
Nassastraat		+	+	+					3	Hoge waarde
Oranjestraat & Electropark		+	+	+					3	Hoge waarde
Electropark	Voormalige muziekkapel									
Willemstraat		+	+	+					3	Hoge waarde
Willemstraat x Prins Bernardstraat	tuinmuur oude school en ceders op plantsoen									
Dwarsstraten vroeg 20ste eeuwse stratenpatroon		+	+	+					3	Hoge waarde
Prins Hendrikstraat										
Electrostraat	ingenieurswoningen									
Amaliastraat										
wederopbouw ensembles Slikkerveer		+		+					2	Redelijk hoge waarde
Stadshouderslaan singel	Singel volgt slotenpatroon									
Van Beethovenstraat 1-167	flats In groene setting aan singel Rijersweg									
Bach-Anrooy-Sweelinckstraat	flats In groene setting aan Rijersweg									
Reijersweg x Mecklenburgstr. X Pr. Bernardstraat x Hollandsestraat	flat stempels bijzondere hoekjes van entreepartijen									

Deelgebied Ridderkerk-Centrum, -West, -Oost, & Drievliet

Vogelvliet	watergang en betonnen bruggen met wit/groen stalen leuning en plantsoenbomen								
Visvliet	watergang en betonnen bruggen met wit/groen stalen leuning en plantsoenbomen								
Totaal Historische Geografie & Historische Stedebouw								22	
								3	Zeer hoog
								13	Hoog
								6	Redelijk hoog

WAARDERINGSTABEL BEHOREND BIJ DE CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART WOONGEBIED RIDDERKERK

Wijk	Adres/locatie	Opmerkingen	Waarderingscategorieën							Totaal	Waardering
			Ontstaans- geschiedenis	Samenhang en context	Zichtbaarheid	Zeldzaamheid	Represen- tativiteit	Conservering	Gaafheid		
S	Amaliastraat 19	1925		+				+	+	3	Hoge waarde
S	Amaliastraat 21	1925		+				+		2	Redelijk hoge waarde
S	Amaliastraat 32-34 (even) en Graaf Adolfstraat 38 / Churchillplein 4-5, Amaliastraat 27	1950 en 1955 hoekpand / winkelfunctie/ samenhang zie Amaliastraat 32-34			+			+		2	Redelijk hoge waarde
S	Benedenrijweg 125	1925 vermeende samenhang		+				+		2	Redelijk hoge waarde
S	Benedenrijweg 127	schuur 1925?		+			+	+		3	Hoge waarde
S	Benedenrijweg 129	1920						+	+	2	Redelijk hoge waarde
S	Benedenrijweg 135	1920 zie ook Ringdijk 14 centrum				+		+		2	Redelijk hoge waarde
S	Benedenrijweg 141-159 (oneven)	1925	+	+				+		3	Hoge waarde
S	Benedenrijweg 161-179 (oneven) en Ringdijk 216-236 (even)	MIP zie Boezemkade 22-40 Bolnes (GM), 1925		+		+	+	+	+	5	Zeer hoge waarde
S	Benedenrijweg 181-211 (oneven)	1939 samenhang rijtjeswoning en dijkprofiel		+				+		2	Redelijk hoge waarde
S	Benedenrijweg 349	type wonen/werken, 1920			+		+		+	3	Hoge waarde
S	Bourgondschelaan 1	kerk 1931			+	+	+	+	+	5	Zeer hoge waarde
S	Electrostraat 1 en 3	1915 kap	+	+						2	Redelijk hoge waarde
S	Electrostraat 5-7 (oneven)	1920						+	+	2	Redelijk hoge waarde
S	Emmastraat 10	1920 beeldverhaal / alleen kantoor/bedrijfsruimte deel samengevoegde loodsen	+	+		+	+			4	Hoge waarde
S	Achter Emmastraat 10 (v/h Sophiastraat 13)										
S	Graaf Adolfstraat 1-23 (oneven), 2-36 (even), 25-27 (oneven) en 29-51 (oneven)	1940 samenhang spiegelbeeldig straatbeeld		+				+		2	Redelijk hoge waarde
S	Nassastraat 17-25 (oneven), 156-162 (even), 159-177 (oneven) en 164-166 (even)	1939 Nassastraat 175 gaaf voorbeeld									
S	Prinses Beatrixstraat 1-7 (oneven), 2-8 (even) en 9-15 (oneven) en 10-16 (even)	1940 en 1955									
S	Henegouwsestraat 1-37 (oneven) en 2-38 (even) / Reijerweg 3-39 (oneven) Hollandsestraat 36-72 (even)	bouwsysteem/ritmiek/balkon 1960		+			+	+	+	4	Hoge waarde
S	Juliana van Stolbergstraat 17-19 (oneven)	hoek 1930			+			+	+	3	Hoge waarde
S	Kievitsweg 71, 73A-H	MIP Groene kruis 1930	+			+	+	+	+	5	Zeer hoge waarde
S	Kievitsweg 80	Zonnehoek 1992? Jaren 20-30			+	+		+		3	Hoge waarde
S	Kievitsweg 97	1915						+	+	2	Redelijk hoge waarde
S	Kievitsweg 112	1924		+	+		+	+	+	5	Zeer hoge waarde
S	Nassastraat 89	entree/glasinlood, redelijk ongeschonden, 1935			+			+		2	Redelijk hoge waarde
S	Nassastraat 90-108 (even) en 91-129 (oneven)	woonbuurt 1930		+						1	Redelijk hoge waarde
S	Oranjestraat 3-9 (oneven)	1925		+				+		2	Redelijk hoge waarde
S	Oranjestraat 31-33 (oneven)	1937 gave detaillering, incl. hekje		+			+	+	+	4	Hoge waarde
S	Oranjestraat 34	wonen boven winkel? 1938 hist. foto	+		+		+	+		4	Hoge waarde
S	Oranjestraat 35	1937					+	+		2	Redelijk hoge waarde
S	Oranjestraat 87	had hoekwinkel/ uniek volume 1935	+		+		+	+		4	Hoge waarde
S	Oranjestraat 89 en Amaliastraat 23A en B	type appartementengebouw 1939-1940			+		+			2	Redelijk hoge waarde
S	Oranjestraat 91-93 (oneven)	1938 ladder vensters, gaaf, glasinlood		+		+	+	+	+	5	Zeer hoge waarde
S	Oranjestraat 95-97 (oneven)	1938, gaaf, glasinlood, siermetselwerk		+				+	+	3	Hoge waarde
S	Oranjestraat 99	1993? Waarschijnlijk 1938		+			+	+		3	Hoge waarde
S	Oranjestraat 101-103	1938		+		+	+	+	+	5	Zeer hoge waarde
S	Oranjestraat 105	1935		+			+	+		3	Hoge waarde
S	Oranjestraat 107	1939		+				+	+	3	Hoge waarde
S	Oranjestraat 119 en Juliana van Stolbergstraat 24 / Oranjestraat 121 en Juliana van Stolbergstraat 15	1941 op hoek, samenhang, rieten kap		+	+	+		+		4	Hoge waarde
S	Oranjestraat 145-151 (oneven)	uniciteit architectuur 1955		+		+		+	+	4	Hoge waarde
S	Oranjestraat 198	1935			+	+		+	+	4	Hoge waarde
S	Prins Bernhardstraat 2	Trafohuisje 1950			+	+		+	+	4	Hoge waarde
S	Reijerweg 60	school 1960		+	+	+		+		4	Hoge waarde
S	Ringdijk 35	1916 op en onder de dijk samenhang, trap		+	+	+	+	+		5	Zeer hoge waarde
S	Ringdijk 136	dijkwoning/ architectuur + dijktrap 1900		+	+		+	+	+	5	Zeer hoge waarde

S	Ringdijk 176-194 (even)	1910		+				+		2	Redelijk hoge waarde
S	Ringdijk 238-252 (even)	Hofje? 1910				+		+		2	Redelijk hoge waarde
S	Ringdijk 362	1930		+		+	+	+		4	Hoge waarde
S	Ringdijk 408	MIP 1908		+	+	+	+	+	+	6	Zeer hoge waarde
S	Ringdijk 410	1912		+	+	+	+	+		5	Zeer hoge waarde
S	Ringdijk 412	1890		+				+		2	Redelijk hoge waarde
S	Ringdijk 426	MIP zie Lagendijk 187, 1920			+			+		2	Redelijk hoge waarde
S	Ringdijk 456-458 (even)	MIP garage, tuin en -muur 1913		+	+	+	+	+		5	Zeer hoge waarde
S	Ringdijk 460	MIP 2 loodsen, 1995 (?)	+	+		+	+			4	Hoge waarde
S	Ringdijk 486 (bij)	Trafohuisje	+			+		+	+	4	Hoge waarde
S	Sophiastraat 10	1915				+	+	+	+	4	Hoge waarde
S	Sophiastraat 15, 17	1915 woonhuis en bedrijfsruimte		+	+					2	Redelijk hoge waarde
S	Stadhouderslaan 29	kerk 1964			+		+	+	+	4	Hoge waarde
S	Stadhouderslaan 343-345 (oneven)	1960				+	+	+		3	Hoge waarde
S	Willemstraat 39C-F	1925 2 x 2 wo			+			+	+	3	Hoge waarde
S	Willemstraat 41-71 (oneven), 42-92 (even), 85-131 (oneven), 145-159 (oneven) en 98-124 (even)	1920, MIP tot nr. 131	+	+				+		3	Hoge waarde
S	Willemstraat 218	1939				+	+	+	+	4	Hoge waarde
S	Willemstraat 239	1935						+	+	2	Redelijk hoge waarde
S	Willemstraat 255	1935					+	+	+	3	Hoge waarde
S	Willemstraat 257	1957 kantoor kpn	+			+	+	+	+	5	Zeer hoge waarde
W	Baron Mackaystraat 1-11 (oneven), 2-36 (even), Dr. Colijnstraat 27-39 (oneven), 48-58 (even), Mr. Thorbeckestraat 1-11 (oneven), 2-34 (even), 36-46 (even)	1955 LAAGBOUW		+			+	+	+	4	Hoge waarde
W	Jhr. De Savornin Lohmanstraat 27-49 (oneven) / Mr. Kesperweg 2-36 (even), 38-72 (even) en 122-156 (even)	1956 HOOGBOUW zonder kunstwerk									
W	Baron Mackaystraat 38-48 (even)	1955 LAAGBOUW laatste gave laagbouw		+		+	+	+	+	5	Zeer hoge waarde
W	Jhr. De Savornin Lohmanstraat 3-25 (oneven) / Jhr. Van Karnebeekweg 8-42 (even) / Mr. Kesperweg 74-120 (even)	1956 HOOGBOUW met kunstwerk									
W	Burg. De Zeeuwstraat 296 (A en C)	1966			+			+		2	Redelijk hoge waarde
W	Burg. Kruyffstraat 1-31 (oneven) en 2-28 (even) / Kerkweg 86-104 (even) en 119-149 (oneven)	1920 samenhang		+				+		2	Redelijk hoge waarde
W	Da Costalaan 1	1965		+				+		2	Redelijk hoge waarde
W	De Genestetstraat 2	1965		+				+		2	Redelijk hoge waarde
W	Hovystraat 64	kerk 1960		+	+	+		+	+	5	Zeer hoge waarde
W	Kerkweg 52-54 (even)	1930			+	+		+	+	4	Hoge waarde
W	Kerkweg 60-78 (even)	1910		+				+		2	Redelijk hoge waarde
W	Kerkweg 71-79 (oneven)	1910									
W	Kerkweg 81	sobere solist 1910									
W	Kerkweg 83	rijke solist 1915									
W	Kerkweg 85	1915									
W	Kerkweg 87-105 (oneven)	1910									
W	Koninginneweg 150	school 1951 Wederopbouw		+	+		+	+	+	5	Zeer hoge waarde
W	Lagendijk 76 (achter)	schuren, ensemble, 1888		+				+		2	Redelijk hoge waarde
W	Lagendijk 88A	wederopbouw 1960 zomerhuis aan bakhuis, wagenschuur bij RM	+	+		+	+	+	+	6	Zeer hoge waarde
W	Lagendijk 105A, 107, 109	1798 't Oude Huys	+	+	+	+	+	+		6	Zeer hoge waarde
W	Lagendijk 112	1983 / jaren50 Aula begraafplaats		+			+			2	Redelijk hoge waarde
W	Lagendijk 128	1910 samenhang landschap, (arbeiders)woning, (naast boerderij Lagendijk 124, GM)		+				+	+	3	Hoge waarde
W	Lagendijk 130	1900	+					+		2	Redelijk hoge waarde
W	Lagendijk 177-179 (oneven)	1930-1931				+		+	+	3	Hoge waarde
W	Lagendijk 187	1930? Zie Ringdijk 426			+			+		2	Redelijk hoge waarde
W	Lagendijk 219	1930 tuitgevels				+	+	+		3	Hoge waarde
W	Margriete van Comenestraat 8	kerk 1966			+			+	+	3	Hoge waarde
W	Middenmolendijk 163	1883	+		+			+		3	Hoge waarde
W	Oosterparkweg 27, 29	1914	+			+				2	Redelijk hoge waarde
W	Oosterparkweg 33	1930			+		+	+		3	Hoge waarde
W	Oudelandseweg 47	1930				+		+		2	Redelijk hoge waarde
W	Oudelandseweg 53	1900 (v/h 51, 53)	+	+				+		3	Hoge waarde
W	Seringenstraat 1, 3	1967 kerk bij vijverpark		+	+		+	+	+	5	Zeer hoge waarde

[illegible]

Bijlage 2 Nota inspraak en overleg

NOTA INSpraak EN OVERLEG

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'WOONGEBIED RIDDERKERK'

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk', met de daarop betrekking hebbende stukken, heeft met ingang van 8 februari 2019 tot en met 21 maart 2019 ter inzage gelegen. Ook was het plan elektronisch te raadplegen op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de inspraaktermijn is iedereen in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 4 inspraak- en 4 overlegreacties (hoofdstuk 2 en 3) op het voorontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. In deze nota zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord in hoofdstukken 4 en 5. Ook is per reactie aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. Ook is in hoofdstuk 6 een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen. Tot slot is in hoofdstuk 7 een overzicht opgenomen van alle wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Hierbij is onderscheid gemaakt in de toelichting, de regels en de verbeelding. Bijlage 1 maakt inzichtelijk welke wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Overzicht van de inspraakreacties

De volgende inspraakreacties zijn gedurende de inspraaktermijn naar voren gebracht:

Nr.	Indiener(s) inspraak- of overlegreactie	Adres	Datum
1.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	26-2-2019
2.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	27-2-2019
3.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	27-2-2019
4.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	12-3-2019

De inspraakreacties zijn in hoofdstuk 4 samengevat en beantwoord. Per inspraakreactie is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Overzicht van de overlegreacties

De volgende inspraakreacties zijn gedurende de inspraaktermijn naar voren gebracht:

Nr.	Indiener(s) inspraak- of overlegreactie	Adres	Datum
1.	Waterschap Hollandse Delta (WSHD)	Handelsweg 100 2988 DC Ridderkerk	14-2-2019
2.	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)	Wilhelminakade 947 3072 AP Rotterdam	4-3-2019
3.	Gasunie Transport Services B.V.	Concourslaan 17 9700 AD Groningen	7-3-2019
4.	Archeologie Rotterdam, voorheen Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)	Ceintuurbaan 213b 3051 KC Rotterdam	8-3-2019

De overlegreacties zijn in hoofdstuk 5 samengevat en beantwoord. Per overlegreactie is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Inspiraakreacties

1. Inspreker

Samenvatting reactie

- 1.1 Onduidelijk is waarom niet alle bewoonde delen van de gemeente Ridderkerk in dit bestemmingsplan zijn meegenomen. Zo ontbreken bijvoorbeeld Bolnes, Oostendam en Rijsoord;
- 1.2 Op de planverbeelding staan een aantal witte vlekken. Inspreker wil weten wat deze witte plekken betekenen;
- 1.3 Inspreker vragen zich af of er geen mensen rond het Koningsplein wonen;
- 1.4 In het plan is geen aandacht besteed aan bestaande beeldkwaliteitsplannen, aangezien deze niet benoemd zijn;
- 1.5 Uitleg is nodig wat we verstaan onder '(grote) nieuwe ontwikkelingen' in paragraaf 1.2 van de plantoelichting;
- 1.6 In paragraaf 2.2 van de plantoelichting is het Rijksbeleid beschreven, waaronder de milieukwaliteit, die verbeterd moet. Inspreker vraagt zich af waarom dit dan niet is doorvertaald in het actieplan geluid. Er is geen visie op de aangegeven geluidsproblematiek;
- 1.7 Inspreker vraagt zich af hoe de gemeente in dit bestemmingsplan omgaat met moderne vormen van verwarmen, zoals aardwarmte. In de plantoelichting is gesteld dat is voldaan aan de wet, maar er is niet aangegeven huishoudens diepe aardwarmte kunnen gebruiken. Niet binnen het waterwingebied, als binnen het grondwaterbeschermingsgebied, als in de boringsvrije zone. Dit komt ook niet terug in de plantoelichting onder paragraaf 2.4 onder punt 4;
- 1.8 Volgens de plantoelichting (red, paragraaf 2.3) mag er niet meer detailhandel bijkomen. Inspreker vraagt zich af hoe dan voldoende diversiteit wordt aangeboden en verwijst daarbij naar het toenemend aantal telefoon- en kledingwinkels;
- 1.9 In de tabel met winkelstraten (red, paragraaf 2.3 van de plantoelichting) ontbreekt de Aldi aan de Olmenlaan. Volgens inspreker zijn daar ook bouwplannen voor;
- 1.10 In paragraaf 2.4.1 van de plantoelichting zijn de 'groen-blaauwe oase' en een 'groene jas' als kernwaarde opgenomen. Inspreker geeft aan dat hier niets van terecht komt door het kabaal van de snelwegen en het intern verkeer. Het verkeer rijdt ook te hard. Het college doet niets om die situatie te verbeteren en blijft insteken op de maximale wettelijke grenswaarden;
- 1.11 De energietransitie is niet realistisch. Veel huizen zijn van voor 1980 en moeilijk echt goed te isoleren. Ook gaat in Ridderkerk 'welstand boven isoleren', zo is inspreker verteld. Dus als je niet alle burens in een woonblok zover krijgt mee te doen is echt deugdelijk isoleren om met een warmtepomp uit de voeten te kunnen niet mogelijk. Daarmee komt de energietransitie in gevaar. De al eerder genoemde boringsvrije zone helpt hierbij ook niet;
- 1.12 In paragraaf 2.4.4 van de plantoelichting is het integraal accommodatieplan benoemd. Veel gemeentelijke accommodaties zijn gebouwd rond 1970, en zijn slecht geïsoleerd. Ze worden wel voor de hoofdprijs verhuurd; marktconform heet dat. De gemeente zou hier het goede voorbeeld moeten geven door voor alle panden een energielabel aan te maken. Tevens zouden alle accommodaties label A moeten krijgen. Verder is het accommodatieplan al in 2018 verlopen. En er is nog geen zicht op een vervanger. Ook dat is niet het goede voorbeeld naar de burger;
- 1.13 In paragraaf 3.1 van de plantoelichting mist inspreker in de visie de beschrijvingen zoals die in de vigerende bestemmingsplannen staan;
- 1.14 Ook is gesproken over levensloopbestendige huizen. Maar het merendeel is zo oud dat isoleren voor een warmtepomp niet gaat lukken. Daarvoor is geen oplossing aangedragen in dit plan;

- 1.15 Bij Slikkerveer is Huys ten Donck vermeld. Dit valt op de kaart buiten het plangebied. Dus is het niet nodig het hier te noemen. Hoewel het volgens mij weldegelijk in dit plan zou moeten omdat ook daar mensen wonen. Of de ingetekende planverbeelding van het plangebied klopt niet;
- 1.16 Onder het kopje verkeer (red, paragraaf 3.2 van de plantoelichting) ontbreekt het sluipverkeer dat door de wijken gaat. Dit is deels ten gevolge van afsluitingen elders. Ook de vergrote rotondes trekken vrachtverkeer aan, wat dwars door het dorp gaat;
- 1.17 Het toevoegen van een lift (red, paragraaf 3.2 van de plantoelichting, onder wonen) maakt een woning niet geschikter voor ouderen; bij calamiteiten mag de lift niet gebruikt worden en zit men dus opgesloten. Ook zijn er klachten dat storingen erg traag worden verholpen, waardoor men gevangen zit in de eigen woning;
- 1.18 Ruim 2/3 van de woningen' is niet na 1970 gebouwd (red, paragraaf 3.2 van de plantoelichting, onder wonen), maar rond deze tijd, waardoor er slechts matig te isoleren valt;
- 1.19 Uit paragraaf 3.3 van de plantoelichting blijkt volgens inspreker dat er geen visie te bemerken is om daken zodanig te situeren dat men op alle huizen zonne-energie kan winnen. Een gemiste kans. Die de komende 50 jaar niet te veranderen is als de huizen gebouwd zijn. De dak oriëntatie zou gewoon vastgelegd moeten zijn in dit bestemmingsplan;
- 1.20 Het 'Waterplan 2 Ridderkerk (2008-2012)' is al zeven jaar verlopen (red, paragraaf 4.2 van de plantoelichting). Daar kun je geen waarde meer aan hechten. Een nieuw waterplan is wenselijk. Hierin zal ook moeten staan dat er een minimumgrondwaterstand is. Dit omdat er veel houten funderingspalen gebruikt zijn, die kunnen gaan rotten bij te lage waterstand. Inspreker stelt voor vast te leggen wat de minimum stand wordt;
- 1.21 Onder Ridderkerk blijkt maar 1 (een) kleipakket aanwezig (red, paragraaf 4.2 van de plantoelichting). Hoe om te gaan met boringen voor bodemwarmte? Of krijgen de bewoners bij grote koude een, door de gemeente van energie voorzien, elektrisch kacheltje?;
- 1.22 Paragraaf 4.3 van de plantoelichting spreekt van 'rustige woonwijk'. Volgens inspreker zijn die er niet door het geluid van binnenwegen en de snelwegen om ons heen;
- 1.23 In paragraaf 4.4 van de plantoelichting staat dat er hogere waarden moeten worden vastgesteld. Dat moet niet volgens inspreker. Er staat nergens in de wet dat dit verplicht is. Beter ware het om vaststelling van hogere waarden te voorkomen door adequate maatregelen aan de bron;
- 1.24 Ook staat er 'waarschijnlijk lager': meten dus om het zeker te weten. Dan is dat geen punt meer van discussie;
- 1.25 In paragraaf 4.5 van de plantoelichting staat dat het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maakt. Maar ondertussen worden wel woningen gebouwd in het project 'herstructurering Rembrandtweg'. Die staan in een zone waar de maximale wettelijke grenswaarden worden toegestaan. Dus spreekt u uzelf tegen. Ook al omdat u aangeeft hogere grenswaarden vast te stellen;
- 1.26 Waar moeten de benzinestations heen als ze niet meer in de woonomgeving mogen (red, zie paragraaf 4.7 van de plantoelichting)? Zijn daar al plekken voor aangewezen? Want tanken blijft voorlopig nog wel nodig voor de meeste auto's;
- 1.27 Afbeelding 4.5 onder paragraaf 4.7 van de plantoelichting geeft een buisleidingstrook weer. De gasleiding is op een heel andere plek ingegraven. Hoeft die niet te worden vrijgehouden?;
- 1.28 Bij zelfredzaamheid zijn de vele alleen wonende ouderen vergeten (red, zie paragraaf 4.7 van de plantoelichting). Wie gaat die redden of bijstaan tijdens de vlucht?
- 1.29 Paragraaf 4.9 van de plantoelichting van het bestemmingsplan gaat uit van de grenswaarden in de wet milieubeheer. Beter ware het om te gaan streven naar de grenswaarden die de WHO stelt. Die zijn strenger;
- 1.30 Afbeelding 4.9 onder paragraaf 4.12 van de plantoelichting is volkomen onduidelijk voor inspreker. Een beter straatbeeld kan hier verbetering in brengen; Ook afbeelding 4.10 is volkomen onduidelijk. En voor verbetering vatbaar.

- 1.31 Inspreker vraagt zich af waarom de Blaakwetering alleen bij de Kievitsweg van zeer hoge waarde is (red, zie paragraaf 4.12 van de plantoelichting)? In het vigerend plan Ridderkerk West was dit ook een heel belangrijke waterloop.

Beantwoording gemeente

- 1.1 Er is een keuze gemaakt om voor bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' enkel deze wijken en buurten te nemen. Reden hiervoor is dat in deze buurten er sprake is van verouderde bestemmingsplannen en beheersverordeningen die vaak enkel als pdf beschikbaar zijn. Voor Bolnes is in 2013 een bestemmingsplan opgesteld, dat nog actueel is. Datzelfde geldt voor Oostendam, waar in 2014 een bestemmingsplan voor is vastgesteld. Voor Rijsoord geldt nog een beheersverordening, die sinds 2013 geldt;
- 1.2 Op de witte plekken (onder andere 'Herstructurering woongebied centrum', 'Herstructurering woongebied Ridderkerk - Centrum fase 2', 'Herstructurering Rembrandtweg fase 1', 'Anjerstraat / Bloemenstraat' en 'Verpleeghuis Salem') die te zien zijn op de planverbeelding (plankaart) zijn ontwikkelingen geweest, waarvoor recentelijk nog een eigen bestemmingsplan is opgesteld. Die bestemmingsplannen zijn dusdanig actueel, dat we deze niet meenemen. De regeling zoals die geldt is van toepassing op de desbetreffende ontwikkelingen, daar waar bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' uitgaat van een vigerende regeling. Alle witte vlekken zijn terug te vinden op ruimtelijkeplannen.nl, waar de geldende bestemmingsplannen van deze plannen in te zien zijn. Overigens zijn er sinds de ter inzage legging in 2019 meer witte vlekken bijgekomen, aangezien er meerdere ontwikkelingen zijn geweest sinds die tijd (zie ook ambtshalve wijzigingen, onder hoofdstuk 6);
- 1.3 Er wonen mensen rondom het Koningsplan. Voor mensen die rondom het Koningsplein wonen, geldt het bestemmingsplan: 'Centrum Ridderkerk', dat in 2017 is vastgesteld. Dit is een bestemmingsplan waarvoor de regeling nog actueel is;
- 1.4 Onduidelijk is welke beeldkwaliteitplannen worden bedoeld. De beeldkwaliteitplannen die zijn vastgesteld in de gemeenteraad, zijn opgenomen in de Welstandsnota. Bij vergunningsaanvragen toetsen wij de plannen altijd aan de welstandsnota. Aangezien de welstandsnota nog niet is opgenomen in paragraaf 2.4 (gemeentelijk beleid), voegen we deze toe;
- 1.5 Onder een grote nieuwe ontwikkeling verstaan we een ontwikkeling die niet in het nu nog geldende bestemmingsplan past en van invloed is op haar omgeving. Niet alleen wat functie betreft, maar ook in omvang;
- 1.6 Na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' is een nieuw actieplan geluid vastgestelde door de gemeenteraad. Dit actieplan geluid nemen we op in het gemeentelijke beleid, onder paragraaf 2.4;
- 1.7 Voor het gebruik van bodemwarmte met behulp van een warmtepomp dient een vergunning aangevraagd te worden bij de provincie. Zij toetsen de aanvraag op de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland. Specifieke aandacht hier heeft grondwaterbeschermingsgebied. Hiervoor gelden specifieke eisen bij (bouw)activiteiten. Aangezien de regels reeds zijn vastgelegd in de voornoemde verordening en op basis daarvan afdoende kunnen worden gehandhaafd, zijn deze regels niet dubbelop opgenomen in het bestemmingsplan;
- 1.8 Juist de gemeentelijke detailhandelsvisie gaat in op waar detailhandel zich mag vestigen. De wijkcentra en het winkelcentrum zijn daarbij de aangewezen plekken voor detailhandel. De gemeente is dan ook van mening dat er nog steeds voldoende mogelijkheden zijn voor diversiteit, helemaal omdat we het bestaande beleid continueren. Bestaande detailhandel is uiteraard in dit bestemmingsplan als zodanig bestemd;
- 1.9 Het klopt dat er aan de Olmenlaan detailhandel plaatsvindt. Deze detailhandel is gewaarborgd in de bestemming 'Woondoeleinden en detailhandel', zoals in het nog geldende bestemming 'Ridderkerk West' is opgenomen. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. De bestaande rechten zijn doorvertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Indien ontwikkelingen wenselijk zijn, moeten

deze in het bestemmingsplan passen, of er moet een principeverzoek worden ingediend bij het college.

- 1.10 De 'groen-blauwe oase' en 'groene jas' willen wij beschermen. Dat heeft niet alleen te maken door geluid dat van snelwegen komt, maar ook niet van het interne verkeer. Op bladzijde 48 van de omgevingsvisie is aangegeven wat wij verstaan onder de 'groen-blauwe' oase. Met betrekking tot verkeerslawaaï, heeft het college op 15 oktober 2019 het 'Actieplan geluid 2019 - 2023' vastgesteld. Centraal in het actieplan staan de maatregelen die het college willen nemen om de geluidsoverlast terug te dringen.
- 1.11 Onduidelijk is waarom welstand boven isoleren gaat. De welstandcommissie is een onafhankelijke commissie die beoordeelt of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk in strijd is met (redelijke) eisen van welstand. De commissie brengt vervolgens een advies uit aan de burgemeester en wethouders. De aanvraag van een omgevingsvergunning kan afgewezen worden als een welstandscommissie negatief oordeelt. Daarnaast is het document 'Warmtevisie Ridderkerk, de route naar 2050' is op 10 december 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit document omvat de route naar een aardgasvrij Ridderkerk in 2050 en is met behulp van inwoners, netwerkbeheerder Stedin en verhuurder Wooncompas opgesteld. Het een (welstand) sluit het ander (energietransitie) daarbij niet uit. Hierbij wordt ook opgemerkt dat de boringsvrije-zone geen beperking hoeft te zijn voor het installeren van een warmtepomp. Er kan namelijk ook gebruik gemaakt worden van een lucht-water warmtepomp in plaats van een bodem-water warmtepomp;
- 1.12 In april 2019 is een nieuw 'Integraal Accommodatieplan (IAP)' vastgesteld, het 'Aangepast Integraal Accommodatieplan (AIAP)'. In het AIAP zijn zowel omkeerbare projecten als nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Met betrekking tot isolatie, verwijzen wij naar de 'Warmtevisie Ridderkerk, de route naar 2050'.
- 1.13 In dit bestemmingsplan is het nieuwe ruimtelijke kader opgenomen, aangezien de voorgaande en nu nog geldende bestemmingsplannen verouderd zijn. Daarbij is uitgegaan van de gemeentelijke omgevingsvisie en de bestaande wijkprogramma's;
- 1.14 Met betrekking tot isolatie, verwijzen wij naar de 'Warmtevisie Ridderkerk, de route naar 2050'. Dit onderwerp valt namelijk buiten het bereik van dit bestemmingsplan;
- 1.15 Het klopt dat Huys ten Donck geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Voor Huys ten Donck geldt het bestemmingsplan 'Donckse Velden'. Aangezien het hier niet gaat om een woongebied waar veel mensen wonen - zoals het in dit bestemmingsplan opgenomen wijken Slikkerveer, Ridderkerk West, Ridderkerk Oost en Drievliet wel het geval is - , is Huys ten Donck niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het daarvoor geldende bestemmingsplan blijft gelden;
- 1.16 In de laatste zin van de betreffende paragraaf is ingegaan op sluipverkeer: *'Toch is Slikkerveer niet gevrijwaard van enig zwaarder zoekverkeer en sluipverkeer door de woonwijk naar de bedrijventerreinen.'*;
- 1.17 Inspreker gaat in op calamiteiten, daar waar de toelichtende tekst ingaat op de mobiliteit van ouderen. Complexen met een lift maken woningen toegankelijker voor ouderen, los van eventuele complicaties bij optredende calamiteiten. Zonder liften zijn de complexen minder aantrekkelijk voor ouderen;
- 1.18 Onduidelijk is wat inspreker bedoelt. In de toelichting is opgenomen dat ruim 2/3 na 1970 is gebouwd. Dat betekent dat alle woningen die na 1970 zijn gebouwd, daaronder vallen. Daarnaast gaat deze paragraaf niet in op eventuele isolatie, maar over een beschrijving van de bestaande situatie;
- 1.19 Paragraaf 3.3 gaat in op de bestaande en nog geldende wijzigingsbevoegdheden. Aangezien bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' de bestaande rechten continueert, is het onwenselijk om de oriëntatie van daken in het bestemmingsplan vast te leggen. Daarmee zouden we rechten toevoegen. Daarnaast vinden we het in zijn algemeenheid ongewenst om de oriëntatie van daken dwingend voor te schrijven, waarbij enkel gelet wordt op de plaatsing van zonnepanelen. De oriëntatie is namelijk ook afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Overigens

is er wel een nieuwe gemeentelijke klimaatvisie vastgelegd, waarin is opgenomen dat de wens is dat alle daken worden bedekt met zonnepanelen. Deze visie voegen we dan ook toe aan het bestaande beleid in paragraaf 2.4.3 van de plantoelichting;

- 1.20 Het klopt dat het 'Waterplan 2 Ridderkerk (2008-2012)' verouderd is en verlopen. We verwijderen deze dan ook uit de plantoelichting. Een minimumgrondwaterstand, waarom gevraagd wordt, wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Deze suggestie wordt dan ook niet overgenomen;
- 1.21 In paragraaf 4.2 waar inspreker naar verwijst, is de huidige situatie beschreven. In de gemeentelijke 'Warmtevisie Ridderkerk, de route naar 2050' is opgenomen hoe wij omgaan met de opgave in Ridderkerk;
- 1.22 Deze reactie nemen we ter kennisgeving aan. In het actieplan 'Actieplan Geluid 2019-2023' is opgenomen hoe wij omgaan met het aspect geluid;
- 1.23 In de betreffende paragraaf wordt de systematiek beschreven die geldt rondom gezoneerde industrieterreinen. Als in dergelijke zoneringen nieuwe woningen worden gebouwd, dan is het mogelijk om hogere waarden vast te stellen als blijkt dat andere maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegend bezwaren ondervinden van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Het kan dus nodig zijn om hogere waarden vast te stellen, omdat anders de bedrijfsmatige activiteiten geen doorgang kunnen vinden. Echter, dit is enkel het geval als nieuwe woningen worden toegevoegd. Dit is niet het geval in dit bestemmingsplan. Er worden dan ook geen hogere waarden vastgesteld voor dit bestemmingsplan. De tekst in de betreffende paragraaf wordt op dit punt verduidelijkt;
- 1.24 De betreffende tekst is opgenomen omdat delen van het gezoneerde bedrijventerrein IJsselmonde-Noordrand zijn getransformeerd naar woongebieden. Het is dan logisch om te veronderstellen dat de feitelijke geluidsbelasting lager is. Dit hoeven we niet te meten. Aangezien dit bestemmingsplan geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk maakt, handhaven we de tekst;
- 1.25 De tekst in paragraaf 4.5 gaat over gezoneerde bedrijventerreinen. In deze zones worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het project 'Herstructurering Rembrandtsweg fase 1' valt buiten het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk', en ook buiten de eerder genoemde zoneringen. De tekst die is opgenomen klopt daardoor nog steeds;
- 1.26 Opgenomen is dat het streven is om risicobronnen uit de woonomgeving (tankstations) uit te plaatsen. Het is dan ook niet vastgelegd dat dit moet. Tankstations kunnen zich direct vestigen binnen de bestemming bedrijf waar ook een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg is toegestaan, indien er niet alleen lpg wordt verkocht;
- 1.27 De buisleidingenstrook die op de afbeelding is opgenomen, is gereserveerd voor toekomstige leidingen, overeenkomstig de Structuurvisie Buisleidingen. Het is niet de ligging van een bestaande gasleiding. Bestaande gasleidingen nemen wij altijd op, op de planverbeelding, met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. De betreffende gasleiding valt echter buiten het plangebied;
- 1.28 Die groep is niet vergeten. Groepen personen met een beperkte zelfredzaamheid zijn minderjarigen, zieken of gehandicapten én ouderen;
- 1.29 We houden ons aan de normen zoals deze zijn gesteld in de in Nederland geldende wettelijk vastgestelde kaders. In dit geval is dat de Wet Milieubeheer;
- 1.30 De afbeeldingen kunnen we om technische redenen, helaas niet duidelijker in de plantoelichting opnemen. Voor een duidelijkere en overzichtelijkere kaartbeelden, verwijzen wij u naar het vastgestelde beleid 'Cultuurhistorische Waardenkaart woongebieden Ridderkerk'. Uit dat beleid zijn beide afbeeldingen afkomstig. Per deelgebied zijn afzonderlijke kaartbeelden opgenomen, die wellicht beter leesbaar zijn;
- 1.31 Op bladzijde 84 in het beleid 'Cultuurhistorische Waardenkaart woongebieden Ridderkerk' is vastgelegd waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. In het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' is het beleid vervolgens doorvertaald;

De ingediende reactie geeft aanleiding tot aanpassen van de plantoelichting van het bestemmingsplan. De 'Welstandsnota 2009', de 'Warmtevisie Ridderkerk, de route naar 2050', de 'Klimaatvisie Ridderkerk' en het 'Actieplan Geluid 2019-2023' voegen we als beleidsstukken toe. Daarnaast verwijderen we de verouderde en het niet meer geldende beleid 'Waterplan 2 Ridderkerk (2008-2012)'. Ten slotte passen we paragraaf 4.4 aan, om duidelijk te maken wat is bedoeld.

2. Inspreker

Samenvatting reactie

- 2.1 Inspreker geeft aan dat De Oranjestraat 110 een plat dak heeft en tien meter hoog is. De rand erom heen is drie meter, wat binnen de opgenomen goothoogte past. Deze situatie geldt al sinds 1971/1972. Inspreker ziet dit graag aangepast op de planverbeelding.

Beantwoording gemeente

- 2.1 De bestaande rechten, zoals die gelden in het bestemmingsplan 'Slikkerveer' gelden, zijn doorvertaald. Aangezien sprake is van een feitelijke situatie die die maat overschrijdt, passen we de planverbeelding aan op die situatie.

De ingediende reactie geeft aanleiding tot aanpassen van de planverbeelding van het bestemmingsplan. We nemen een hoogtescheidingslijn met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op voor het platte dak, waarvoor een maximum hoogte geldt van 10 meter.

3. Inspreker

Samenvatting reactie

- 3.1 Inspreker geeft aan dat de school aan de Platanenstraat wordt vervangen door een grasveld. Door slechte ervaringen met hangplekken is inspreker al een keer verhuisd. Een goed inrichting van het grasveldje is wenselijk, zodat er geen overlast ontstaat voor omliggende woningen en er geen hangplek ontstaat;
- 3.2 De bevoorrading van de Aldi aan de Olmenlaan gebeurt met meerdere grote vrachtwagens en start al tussen 4 en 5 uur in de ochtend. Door een verkeersdrempel voor de deur van inspreker zijn er al scheuren in het huis ontstaan. Ook hebben ze last van trillingen. Inspreker stelt voor de bevoorrading om te leiden en geen vrachtwagens toe te staan voor de woningen.

Beantwoording gemeente

- 3.1 Inmiddels is bekend dat op oostkant van de door inspreker bedoelde plek van de school een nieuwe school zal komen: de Driemaster. Over de invulling van de westzijde van het perceel is nog niets besloten;
- 3.2 De wijze waarop en op welke tijden de bevoorrading van de Aldi plaatsvindt, gaat via een verkeersbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit bestemmingplan geeft alleen maar het gebruik en met bijbehorende bouwmogelijkheden.

De ingediende reactie geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

4. Inspreker

Samenvatting reactie

- 4.1 Aan de Benederijweg 69a bevindt zich Stoeterij de Woude, welke door de almaar toenemende hoeveelheid gehouden paarden ieder jaar meer stankoverlast geeft, maar ook veel vrachtverkeer alsmede veel bezoekverkeer. Met name op zomerse dagen en met bepaalde windrichtingen is de

mest stank niet te harden. Inspreker ziet gezien voorgaande graag paragraaf 4.3 van de plantoelichting aangepast als het gaat om het beleid en de normstelling.

Beantwoording gemeente

4.1 Aangezien Stoeterij De Woude ontbreekt in de bijbehorende tabel, voegen we deze toe.

De ingediende reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. We voegen de stoeterij toe aan de tabel, zoals opgenomen in paragraaf 4.3.

5. Overlegreacties

1. Waterschap Hollandse Delta (WSHD)

Samenvatting reactie

- 1.1 Het waterschap adviseert positief op het voorontwerpbestemmingsplan. Wel ziet zij de gedateerde peilgebied aanduidingen gewijzigd in de meest actuele aanduidingen.

Beantwoording gemeente

- 1.1 We passen paragraaf 4.2 van de plantoelichting aan. We nemen de actuele peilgebieden op. Afbeelding 4.2 komt te vervallen.

De ingediende reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. We nemen de actuele peilgebieden op en afbeelding 4.2 komt te vervallen.

2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

Samenvatting reactie

- 2.1 Meerdere locaties die op de planverbeeldingen de functie 'Maatschappelijk' of 'Gemengd-1' hebben, vallen binnen de 100% letaliteitscontour van het worstcase scenario (hitte- en drukeffecten) van de benoemde risicobronnen. Op die locaties is de ontwikkeling van zeer kwetsbare gebouwen mogelijk. In het Externe Veiligheidsbeleid van de VRR is vastgelegd dat zeer kwetsbare gebouwen niet gewenst zijn binnen de 100% letaliteitcontour van het worstcase scenario (hitte- en drukeffecten). Daarom zou het wenselijk zijn om in de functieregels van de functies 'Maatschappelijk' of 'Gemengd-1' zeer kwetsbare gebouwen uit te sluiten. Dit zijn gebouwen waar groepen personen verblijven met een beperkte zelfredzaamheid, zoals minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten. Voorbeelden hiervan zijn ziekenhuizen of kinderdagverblijven;
- 2.2 Als de gemeente Ridderkerk de ontwikkeling van zeer kwetsbare gebouwen binnen de 100% letaliteitscontour van het worst case scenario desalniettemin toch wil realiseren, zou ervoor zorg gedragen kunnen worden dat:
- 1) De gevel gericht naar de betreffende risicobron als dichte gevel wordt uitgevoerd;
 - 2) De aanwezigen gedurende een incident in het gebouw kunnen schuilen (bij voorkeur in het deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van de risicobron afgelegen is);
 - 3) De BHV organisatie van het gebouw op de hoogte is van de mogelijkheid van het optreden van een incident en weet hoe er op dat moment gehandeld moet worden. Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af en blijf weg bij ramen;
- 2.3 Construeer bij de verbouwing/herontwikkeling van zeer kwetsbare gebouwen binnen de 1% letaliteitscontour van het worst case scenario van de benoemde risicobronnen de gebouwen zodanig dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkel-

of plasbrand. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de risicobron gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m². Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een brand op de gevel/het dak;

- 2.4 Construeer bij de verbouwing/herontwikkeling van zeer kwetsbare gebouwen binnen de 1% letaliteitcontour (230 meter vanuit het hart van de weg) van de A15/A16 de gebouwen zodanig dat aanwezigen bij een dreigende BLEVE goede ontluchttingsmogelijkheden hebben. Voor het ontluchten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van het spoor af te richten en in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving;
- 2.5 Construeer bij de verbouwing/herontwikkeling van (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) binnen de 1% letaliteitscontour van het meest geloofwaardige scenario van de benoemde risicobronnen de objecten zodanig dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkel- of plasbrand. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de risicobron gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m². Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een brand op de gevel/het dak;
- 2.6 Construeer bij de verbouwing/herontwikkeling van zowel (beperkt) kwetsbare als zeer kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) binnen de 1% letaliteitscontour van het meest geloofwaardige scenario van de benoemde risicobronnen zodanig dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een object geschikt om enkele uren in te schuilen.
- 2.7 Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne 'Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand'. Op de website 'www.rijnmondveilig.nl' vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

Beantwoording gemeente

- 2.1 Het gaat om een bestemmingsplan waarbij we de bestaande rechten waarborgen. Het uitsluiten van kwetsbare gebouwen maakt het op bijna alle locaties met een bestemming 'Maatschappelijk' of 'Gemengd-1' onmogelijk om de huidige functie te continueren. Daarnaast voldoen we aan de normstelling en is omschreven hoe om te gaan met de zelfredzaamheid van minder zelfredzame personen. Dit is opgenomen in paragraaf 4.7 onder zelfredzaamheid van de plantoelichting;
- 2.2 De reactie is ter kennisgeving aangenomen. Onder het kopje zelfredzaamheid in paragraaf 4.7 van de plantoelichting is aangegeven hoe om te gaan met zelfredzaamheid. Ook besteden wij aandacht aan het gemelde bij de aanvraag van de omgevingsvergunning;
- 2.3 Zie het antwoord onder 2.2;
- 2.4 Zie het antwoord onder 2.2;
- 2.5 Zie het antwoord onder 2.2;
- 2.6 Zie het antwoord onder 2.2;
- 2.7 Zie het antwoord onder 2.2.

De ingediende reactie geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Gasunie Transport Services B.V.

Samenvatting reactie

- 3.1 De ligging van de op de planverbeelding aangegeven gasleidingen is niet op alle locaties correct weergegeven. De Gasunie heeft de goede ligging meegestuurd;
- 3.2 Ook ontbreken op een aantal locaties een belemmeringenstrook. Deze stroken moeten wel worden opgenomen;
- 3.3 De Gasunie verzoekt om de leidingen tot aan de bestemmingsgrens op te nemen;
- 3.4 De belemmeringenstrook van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is te breed. Voor een regionale transportleiding is 4 meter aan weerszijden genoeg en voor een hoofdtransportleiding bedraagt die afstand 5 meter aan weerszijden;
- 3.5 Verzocht is om het gasstation en het gasdrukmeet- en regelstation anders te bestemmen. In plaats van de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Nutsvoorziening', is verzocht om de bestemming 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation' op te nemen. Vanwege het Activiteitenbesluit wil de Gasunie deze bedrijven uniform bestemmen. Ook de regels moeten hier op worden aangepast, zoals toegevoegd;
- 3.6 Een aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' is wenselijk voor het gasstation en het gasdrukmeet- en regelstation. Dit om veiligheidsafstanden te waarborgen. Voor het gasdrukmeet- en regelstation geldt een veiligheidsafstand van 25 meter voor vrij kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Dit is gemeten vanaf de opstelplaats, wat in dit geval de bestemmingsgrens is. Voor het gasstation geldt een veiligheidsafstand van 15 meter voor vrij kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Dit is gemeten vanaf de opstelplaats, wat in dit geval het bouwvlak is. Een bijlage is toegevoegd;
- 3.7 Verzocht is om de bestemming 'Leiding – Gas' aan te passen op onderstaande punten:
 - 1) Niet opnemen van druk en diameter in bestemmingsomschrijving;
 - 2) Opnemen adequate regeling afwijken van bouwregels;
 - 3) Opnemen van een voorrangsbepaling;
 - 4) Opnemen specifieke gebruiksregels;
 - 5) Aanvulling bepaling omgevingsvergunning 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden';

Beantwoording gemeente

- 3.1 We nemen op de planverbeelding de juiste ligging van de gasleidingen (dubbelbestemming 'Leiding – Gas') op, zoals meegestuurd;
- 3.2 In aanvulling op het antwoord 3.1, nemen we op de planverbeelding ook de bijbehorende belemmeringenstroken op. Ook waar deze al ontbraken;
- 3.3 We nemen op de planverbeelding ook de gasleidingen op tot aan de bestemmingsgrenzen, zoals voorgesteld;
- 3.4 We nemen op de planverbeelding voor beide gasleidingen een belemmeringenstrook op met een breedte van 5 meter aan weerszijden, zodat het opnemen van de maximale druk in het bestemmingsplan niet nodig is;
- 3.5 We wijzigingen op de planverbeelding de bedrijfsbestemming waarvoor we ook een aanduiding 'nutsvoorziening' hebben opgenomen en waar een gasstation en/of een gasdrukmeet- en regelstation aanwezig is, in de bestemming 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation', zoals voorgesteld door de Gasunie. Ook voegen we de bestemming 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation' toe aan de planregels, in overeenstemming met de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterpark' (14 oktober 2021). Dit zijn de meest actuele regels;
- 3.6 Ook voegen we de aanduiding 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation' toe aan algemene aanduidingsregels van de planregels, in overeenstemming met de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterpark' (14 oktober 2021). Onderscheid maken we in 'veiligheidszone -

gasdrukmeet- en regelstation 1' en 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 2'. Dit zijn de meest actuele regels;

- 3.7 We passen de regels aan, in overeenstemming met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' uit het bestemmingsplan 'Oosterpark' (14 oktober 2021). Dit zijn de meest actuele regels.

De ingediende reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. We nemen de juiste liggingen van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' op met bijbehorende belemmeringstroken (allebei met de standaardbreedte van 5 m aan weerszijden van de leiding), tot aan de bestemmingsgrenzen. Ook nemen we voor de gasdrukmeet- en regelstations aan de Hogeweg 1 een afzonderlijke bestemming op, op de planverbeelding en in de planregels, te weten 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation', met bijbehorende aanduidingen 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 1' en 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 2'. De aanduiding 'nutsvoorziening' komt te vervallen. De op te nemen planregels sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Oosterpark' (14 oktober 2021). Dit zijn de meest actuele regels.

4. Archeologie Rotterdam, voorheen Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Samenvatting reactie

- 4.1 BOOR is akkoord, maar ziet wel graag een wijziging van de conclusie. Een vergunning moet worden aangevraagd als de verstoringsmarges van het bestemmingsplan worden overschreden (per 'Waarde-Archeologie' zijn de vrijstellingsmarges anders). De gemeente toetst dan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning of een archeologisch onderzoek daadwerkelijk nodig is.

Beantwoording gemeente

- 4.1 We passen de conclusie onder 4.11 van de plantoelichting aan, zoals voorgesteld.

De ingediende reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.11 van de toelichting wordt aangepast.

6. Ambtshalve wijzigingen

Naast de binnengekomen inspraak- en overlegreacties, zijn er ook ambtshalve wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen neemt het gezag zelfstandig, niet op aanvraag. De volgende ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan:

a. Plantoelichting

- We passen paragraaf 2.2 aan, waarbij we het rijksbeleid updaten;
- We passen paragraaf 2.3 aan, waarbij we het provinciaal en regionaal beleid updaten;
- In paragraaf 2.3 is een verwijzing naar de tramtracé geschrapt, aangezien deze reservering is geschrapt door de provincie;
- Aan paragraaf 2.4 voegen we een paragraaf met de samenvatting van 'Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026' toe;
- Aan paragraaf 2.4 voegen we een paragraaf met de samenvatting van de groenvisie Ridderkerk: 'Groen is onze toekomst' toe;
- Paragraaf 2.4.3 passen we aan, waarbij we nieuwe duurzaamheidsdoelen van de gemeente Ridderkerk verwerken;
- Paragraaf 2.4.4 passen we aan, waarbij het 'Integraal Accommodatieplan (IAP)' is vervangen door het 'Actualisatie Integraal Accommodatieplan (AIAP)';
- Het in paragraaf 4.2 genoemde 'Waterbeheerprogramma 2016 – 2021' is vervangen door het 'Waterbeheerprogramma 2022 – 2027'. We passen dit aan;

- In paragraaf 6.3 is opgenomen dat we erkers bij recht toestaan in bepaalde gevallen. Dit wijzigen we, omdat daar per geval een afzonderlijk ruimtelijke afweging voor nodig is. Indien wenselijk dient men gebruik te maken van een afwijkingsmogelijkheid;

b. Planregels

- Onder artikel 8.1 komt lid d te vervallen. Detailhandel is bij recht al mogelijk en is op de verdieping onwenselijk;
- We passen artikel 19.2.2 onder a aan. Een erker is alleen mogelijk na gebruikmaking van een afwijkingsmogelijkheid, die we toevoegen in de regels van de bestemming Wonen en Tuin;
- De stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening zijn komen te vervallen. Om te waarborgen dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd, wordt een regeling over parkeren opgenomen in het bestemmingsplan.
- In artikel 30.2 veranderen we de naam van de aanduiding van 'Karakteristiek' naar 'Cultuurhistorische waarden', ter bescherming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die niet is aangewezen als monument.
- In artikel 30.3 schrappen we lid 30.3.2. Dit sloopvergunningstelsel in het bestemmingsplan is overbodig. Door de aanwijzing als monument geldt er al beschermingsregime tegen sloop op basis van de Erfgoedwet.
- De cultuurhistorische waardenkaart, zoals al benoemd in de plantoelichting, vertalen we door op de verbeelding, in overeenstemming met de systematiek zoals die ook is toegepast in bestemmingsplan 'Centrum Ridderkerk', een dubbelbestemming en aanduidingen op te nemen. In de planregels waren de regels deels al opgenomen; we voegen de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' toe.

c. Planverbeelding

- Aan de Seringenstraat 2-4 is sprake van kamerverhuur en niet meer van een zorgwoning. Dit wijzigen we door de aanduiding 'zorgwoning' te verwijderen en een aanduiding op te nemen voor het maximum aantal wooneenheden.
- Electropark 17 halen we uit het bestemmingsplan. Voor deze nieuwe ontwikkeling is al een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen, voor de bouw van drie woningen;
- Plan J.S. Bachstraat 2-4: Voor deze locatie wordt een aparte procedure doorlopen en wordt uit dit bestemmingsplan gehaald.
- Kievitsweg 84a t/m 88d halen we uit het bestemmingsplan. Voor deze nieuwe ontwikkeling is al een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen, voor de bouw van elf woningen;
- Populierenlaan 14 t/m 16 halen we uit het bestemmingsplan. Voor deze nieuwe ontwikkeling is al een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen, voor de bouw van het Gemini college, de Loods en de Gooth;
- Voor een ruimtelijke ontwikkeling aan de Rembrandtweg 257 is een afzonderlijke ruimtelijke procedure. In afwijking van het huidige bestemmingsplan is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 35 woningen. De verleende vergunning is verwerkt op de planverbeelding met de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is aangegeven dat het om maximaal 35 woningen gaat met maximale hoogtes van 1,5, 10,5 en 13,5 meter. Onder het gebouw is tevens ruimte geboden aan een parkeergarage. Hier is de aanduiding 'parkeergarage' voor opgenomen. De toegang tot de parkeergarage is als bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De tuin om het appartementencomplex, is bestemd als 'Tuin';
- De vergunning voor achttien woningen aan de Windmolen 110 t/m 127 is verleend. Die vergunning is doorvertaald op de planverbeelding. Een woonbestemming nemen we op, met maximaal 18 woningen tot een maximale bouwhoogte van 7 meter (binnen het bouwvlak). Daarnaast nemen we een aanduiding 'parkeerterrein' op, waar alleen een parkeerterrein is toegestaan. Ook nemen we ter plaatse van dat parkeerterrein een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' op, om bouwwerken uit te sluiten. De bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'erf' waarborgt de

bebouwingsvrije binnentuin. Het voorterrein bestemmen we tenslotte als 'Verkeer – Verblijfsgebied', aangezien dit gemeentelijke gronden zijn en de entree vormen naar het appartementencomplex;

- Aan de Prinses Margrietstraat 2 t/m 36 nemen we de aanduiding 'dienstverlening' op, in overeenstemming met het nu nog geldende bestemmingsplan 'Prinses Margrietstraat 2 t/m 36. De aanduiding 'detailhandel' komt te vervallen, aangezien die bij recht al niet mogelijk is op de verdieping;
- Aan de Lagendijk 219 beperken we het bouwvlak, in overeenstemming met de huidige bebouwing (twee gebouwen). Dit doen we om een goed woon- en leefklimaat te kunnen blijven waarborgen;
- Aan de Kerkweg 211a schrappen we het bouwvlak, aangezien dit een bijgebouw is;
- Het bestemmingsplan 'Oosterpark' is op 14 oktober 2021 vastgesteld. Dat bestemmingsplan halen we in zijn geheel uit dit bestemmingsplan;
- De cultuurhistorische waardenkaart, zoals al benoemd in de plantoelichting, vertalen we door op de verbeelding, in overeenstemming met de systematiek zoals die ook is toegepast in bestemmingsplan 'Centrum Ridderkerk', een dubbelbestemming en aanduidingen op te nemen. In de planregels waren de regels deels al opgenomen.

7. Wijzigingen bestemmingsplan

In dit hoofdstuk zijn alle wijzigingen in het bestemmingsplan benoemd. Dat betekent dat zowel eventuele inspraak- en overlegreacties zijn opgenomen (indien daar aanleiding voor is), als ambtshalve wijzigingen.

a. Plantoelichting

- We passen paragraaf 2.2 aan, waarbij we het rijksbeleid updaten;
- We passen paragraaf 2.3 aan, waarbij we het provinciaal en regionaal beleid updaten; daarmee is in paragraaf 2.3 een verwijzing naar het tramtracé geschrapt;
- Aan paragraaf 2.4 voegen we een paragraaf met de samenvatting van de 'Welstandsnota 2009' toe;
- Aan paragraaf 2.4 voegen we een paragraaf met de samenvatting van 'Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026' toe;
- Aan paragraaf 2.4 voegen we een paragraaf met de samenvatting van de groenvisie Ridderkerk: 'Groen is onze toekomst' toe;
- Aan paragraaf 2.4.3 voegen we de 'Warmtevisie Ridderkerk, de route naar 2050' toe;
- Aan paragraaf 2.4.3 voegen we de 'Klimaatvisie Ridderkerk' toe;
- Paragraaf 2.4.3 passen we aan, waarbij we nieuwe duurzaamheidsdoelen van de gemeente Ridderkerk verwerken;
- Paragraaf 2.4.4 passen we aan, waarbij het 'Integraal Accommodatieplan (IAP)' is vervangen door het 'Actualisatie Integraal Accommodatieplan (AIAP)';
- Aan paragraaf 2.4.3 voegen we een samenvatting van het 'Actieplan Geluid 2019-2023' toe;
- Uit paragraaf 4.2 verwijderen we het gemeentelijke beleid 'Waterplan 2 Ridderkerk (2008-2012)';
- Het in paragraaf 4.2 genoemde 'Waterbeheerprogramma 2016 – 2021' is vervangen door het 'Waterbeheerprogramma 2022 – 2027'. We passen dit aan;
- In paragraaf 4.2 nemen we de actuele peilgebieden op en komt afbeelding 4.2 te vervallen;
- Aan de tabel zoals opgenomen in paragraaf 4.3, voegen we Stoeterij De Woude toe;
- In paragraaf 4.4 halen we het nieuwste 'Actieplan Geluid 2019-2023' aan;
- We passen paragraaf 4.4, ter verduidelijking aan;
- In paragraaf 4.11 voeren we een aanpassing door op advies van Archeologie Rotterdam;
- In paragraaf 6.3 is opgenomen dat we erkers bij recht toestaan in bepaalde gevallen. Dit wijzigen we, omdat daar per geval een afzonderlijk ruimtelijke afweging voor nodig is. Indien wenselijk dient men gebruik te maken van een afwijkmogelijkheid;

b. Planregels

- Aan de Hogeweg 1 bevindt zich een gasdrukmeet- en regelstation. Deze bestemmen we als 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation', in plaats van 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening';
- We nemen bij de algemene aanduidingsregels twee veiligheidszones op, behorende bij het gasdrukmeet- en regelstation aan de Hogeweg 1: 'veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation 1' en 'veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation 2';
- Onder artikel 8.1 komt lid d te vervallen;
- We passen artikel 19.2.2 en 20.3.2 onder a aan. Een erker is alleen mogelijk na gebruikmaking van een afwijkingsmogelijkheid, die we toevoegen in de regels van de bestemming Wonen en Tuin;
- De stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening zijn komen te vervallen. Om te waarborgen dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd, wordt een regeling over parkeren opgenomen in het bestemmingsplan. Er wordt een lid toegevoegd aan de algemene bouwregels.
- In artikel 30.2 veranderen we de naam van de aanduiding van 'Karakteristiek' naar 'Cultuurhistorische waarden', ter bescherming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die niet is aangewezen als monument.
- In artikel 30.3 schrappen we lid 30.3.2. Dit sloopvergunningstelsel in het bestemmingsplan is overbodig. Door de aanwijzing als monument geldt er al beschermingsregime tegen sloop op basis van de Erfgoedwet.
- Artikel 21 (Leiding – Gas) wordt aangepast en in overeenstemming gebracht met de regeling in het bestemmingsplan Oosterpark

c. Verbeelding

- Oranjestraat 110: We nemen een hoogtescheidingslijn met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op voor het platte dak van de kerk, met een hoogte van 10 meter;
- De juiste liggingen van de gasleidingen nemen we op, tot aan de bestemmingsgrenzen;
- We nemen de juiste belemmeringsstrook op. Voor zowel de regionale transportleiding als de hoofdtransportleiding nemen we een belemmeringsstrook op van 5 meter aan weerszijden van de leiding;
- De Hogeweg 1 bestemmen we als 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation' met bijbehorende aanduidingen 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 1' en 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 2';
- Aan de Seringenstraat 2-4 is sprake van kamerverhuur en niet meer van een zorgwoning. Dit wijzigen we door de aanduiding 'zorgwoning' te verwijderen en een aanduiding op te nemen voor het maximum aantal wooneenheden.
- Electropark 17 halen we uit het bestemmingsplan. Voor deze nieuwe ontwikkeling is al een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen, voor de bouw van drie woningen;
- Plan J.S. Bachstraat 2-4: Voor deze locatie wordt een aparte procedure doorlopen en wordt uit dit bestemmingsplan gehaald.
- Kievitsweg 84a t/m 88d halen we uit het bestemmingsplan. Voor deze nieuwe ontwikkeling is al een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen, voor de bouw van elf woningen;
- Populierenlaan 14 t/m 16 halen we uit het bestemmingsplan. Voor deze nieuwe ontwikkeling is al een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen, voor de bouw van het Gemini college, de Loods en de Gooth;
- Voor een ruimtelijke ontwikkeling aan de Rembrandtweg 257 is een afzonderlijke ruimtelijke procedure. In afwijking van het huidige bestemmingsplan is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 35 woningen. De verleende vergunning is verwerkt op de planverbeelding met de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is aangegeven dat het om maximaal 35 woningen gaat met maximale hoogtes van 1,5, 10,5 en 13,5 meter. Onder het gebouw is tevens ruimte geboden aan een parkeergarage. Hier is de

aanduiding 'parkeergarage' voor opgenomen. De toegang tot de parkeergarage is als bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De tuin om het appartementencomplex, is bestemd als 'Tuin';

- De vergunning voor achttien woningen aan de Windmolen 110 t/m 127 is verleend. Die vergunning is doorvertaald op de planverbeelding. Een woonbestemming nemen we op, met maximaal 18 woningen tot een maximale bouwhoogte van 7 meter (binnen het bouwvlak). Daarnaast nemen we een aanduiding 'parkeerterrein' op, waar alleen een parkeerterrein is toegestaan. Ook nemen we ter plaatse van dat parkeerterrein een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' op, om bouwwerken uit te sluiten. De bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'erf' waarborgt de bebouwingsvrije binnentuin. Het voorterrein bestemmen we tenslotte als 'Verkeer – Verblijfsgebied', aangezien dit gemeentelijke gronden zijn en de entree vormen naar het appartementencomplex;
- Aan de Prinses Margrietstraat 2 t/m 36 nemen we de aanduiding 'dienstverlening' op, in overeenstemming met het nu nog geldende bestemmingsplan 'Prinses Margrietstraat 2 t/m 36. De aanduiding 'detailhandel' komt te vervallen, aangezien die bij recht al niet mogelijk is op de verdieping;
- Aan de Lagendijk 219 beperken we het bouwvlak, in overeenstemming met de huidige bebouwing (twee gebouwen). Dit doen we om een goed woon- en leefklimaat te kunnen blijven waarborgen;
- Aan de Kerkweg 211a schrappen we het bouwvlak, aangezien dit een bijgebouw is;
- Het bestemmingsplan 'Oosterpark' is op 14 oktober 2021 vastgesteld. Dat bestemmingsplan halen we in zijn geheel uit dit bestemmingsplan;
- De cultuurhistorische waardenkaart, zoals al benoemd in de plantoelichting, vertalen we door op de verbeelding, in overeenstemming met de systematiek zoals die ook is toegepast in bestemmingsplan 'Centrum Ridderkerk'. In de planregels waren de regels al opgenomen.

Bijlage 1: was-wordt lijst

a. Plantoelichting

Paragraaf	Was	Wordt
2.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (13 maart 2012) Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor Ridderkerk relevante belangen zijn: • een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met • een concentratie van topsectoren; • een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de • belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; • het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het • functioneren van de netwerken te waarborgen; • betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen; • ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; • verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen • geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; • ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige • stedelijke (her)ontwikkeling; • ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationale unieke cultuurhistorische en • natuurlijke kwaliteiten; • zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Deze belangen zijn vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (11 september 2020) Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is: - Een klimaatbestendige delta; - Duurzaam, concurrerend en circulair; - Kwaliteit van leven in stad en dorp; - Nabijheid en betrouwbare verbindingen; - Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk. Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende

		opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitie. Deze prioriteiten zijn: 1. Naar een duurzame en concurrerende economie; 2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving; 3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving; 4. Naar een waardevolle leefomgeving. Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit. Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn: 1. Combineren boven enkelvoudig; 2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; 3. Afwentelen voorkomen. Deze belangen zijn vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).
2.3	Visie Ruimte en Mobiliteit De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn weergegeven in de Visie Ruimte en Mobiliteit, die op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland is vastgesteld en die geldt als structuurvisie. De Visie wordt regelmatig geactualiseerd. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie: 1. beter benutten en opwaarderen van wat er is; 2. vergroten van de agglomeratiekracht; 3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit; 4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit zijn het Programma ruimte en de Verordening ruimte opgesteld. Het Programma Ruimte	Omgevingsbeleid Zuid-Holland Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar 'Omgevingsbeleid' vastgesteld. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. De omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities, beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven. De provincie wijzigt de verschillende onderdelen

	bevat het ruimtelijk-relevante, operationele beleid. Het Programma heeft, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. In de Verordening Ruimte (VR) zijn de provinciale belangen, zoals opgenomen in de Visie ruimte en mobiliteit, verankerd. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende onderwerpen relevant. <u>Detailhandel</u> De provincie vindt het belangrijk om te zorgen voor sterke winkelcentra. Dit betekent dat de winkelcentra die er zijn, beter moeten worden gebruikt. In Ridderkerk zijn dat het centrum en de (wijk)winkelcentra in Bolnes, Slikkerveer en Drievliet. Slikkerveer en Drievliet liggen in het plangebied van dit bestemmingsplan. Nieuwe winkels zijn niet wenselijk, zoals ook in de gemeentelijke detailhandelsvisie is opgenomen. Dat betekent niet dat winkels ook niet mogelijk zijn. Het toevoegen van nieuwe winkels moet gepaard gaan van goede motivering en ruimtelijke onderbouwing. Bestaande winkels, ook buiten deze winkelcentra, hebben wel een detailhandelsbestemming gekregen. Die panden hadden deze bestemming ook al in voorgaande bestemmingsplannen. Op de volgende locaties is detailhandel toegelaten: - Dillenburgerplein/Van eethovenstraat - Reijerweg - Amaliastraat - Brucknerstraat - Koninginneweg - Groen van Prinstererweg - Dr. Colijnstraat - Prinses Margrietstraat - Populierenlaan - Goudenregenplantsoen - Mr. Treubstraat - Burgemeester de Zeeuwstraat - Da Costalaan - Vlietplein <u>Kantoren</u>	wanneer daartoe aanleiding is; de laatste integrale herziening (Herziening 2021) is op 2 februari 2022 door Provinciale Staten vastgesteld en op 15 maart 2022 in werking getreden. Omgevingsvisie Zuid-Holland De omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid voor de gehele fysieke leefomgeving van de provincie Zuid-Holland. Ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland, schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities: Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving. Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in 20 beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes. Ruimtelijke hoofdstructuur
--	--	--

Het beleid van de provincie ziet op het toevoegen van kantoren alléén binnen de invloedssfeer van concentratielocaties voor kantoren met treinhalte, binnen de begrenzing van de concentratielocaties. Het plangebied ligt niet binnen de hiervoor genoemde invloedssferen. Wel is het mogelijk om een vigerende kantoorbestemming opnieuw te bestemmen voor zover die passend is in een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten, maar dat is in dit plangebied niet aan de orde. Ook is het toegestaan om bestemmingen op te nemen voor de realisatie van kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging, maar ook dat is in dit plangebied niet aan de orde. De bestaande kantoren in het plangebied blijven gehandhaafd, net als de bestaande rechten op het vestigen van een kantoor. Er worden geen nieuwe mogelijkheden geboden tot het realiseren van extra kantoren. Regionale waterkering (rivierdijk) De Ringdijk, in het noorden en oosten van het plangebied, is een rivierdijk die fungeert als een regionale waterkering. Deze waterkering is op de verbeelding opgenomen en in de regels bestemd met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien binnen de waterkering. Enkel de voorgaande rechten zijn overgenomen. Door het opnemen van deze dubbelbestemming zijn de waterstaatkundige belangen gewaarborgd. <u>Archeologie</u> De archeologische waarden in het bestemmingsplan worden zorgvuldig beschermd middels drie verschillende archeologische dubbelbestemmingen. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het provinciale beleid. <u>Mobiliteit</u>	De essentie en samenhang van de verschillende ruimtelijke keuzes uit de omgevingsvisie is gevat in de ruimtelijke hoofdstructuur. Opgebouwd uit verschillende kaartbeelden vormt de ruimtelijke hoofdstructuur een integraal kaartbeeld dat inzichtelijk maakt hoe de strategische beleidskeuzes van de provincie ruimtelijk samenkomen. Afbeelding 2.1 geeft de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland weer. <i>Afbeelding 2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland: ruimtelijke hoofdstructuur</i> Uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving Bij het vormgeven en uitvoeren van de ambities hanteert de provincie de volgende uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving: Streven naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit; Gebruik van een kwaliteitskaart met richtpunten en gebiedsprofielen, waarin is beschreven welke kwaliteiten in welke gebieden de provincie nastreeft; Handvatten voor passende ruimtelijke ontwikkeling, om te beoordelen of bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn. <i>Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen</i> De provincie Zuid-Holland geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. Uitgangspunt van het kwaliteitsbeleid is een 'ja, mits'-beleid: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van Zuid-Holland bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengebracht in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten, gebiedsprofielen en enkele bepalingen in de omgevingsverordening.
---	--

	Uit het provinciale beleid blijkt dat er rekening moet worden gehouden met meerdere mobiliteitsnetwerken. Binnen het plangebied zijn dat enkele hoofdfietsverbindingen en de Stedenbaan. Deze netwerken zijn bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor zover feitelijk aanwezig gewaarborgd door de verschillende 'openbare' bestemmingen waarbinnen de verbindingen vallen. Op dit moment ligt er een ruimtelijke reservering voor een tramtracé in het gebied. Deze reservering is niet opgenomen in dit bestemmingsplan vanuit de verwachting dat dat tracé straks niet meer nodig zal zijn. De besluitvorming hierover (HOV Ontwikkelvisie Rotterdam-Ridderkerk-Drechtsteden) wordt rond de zomer 2019 verwacht. Als hieruit mocht blijken dat het oude tracé toch gehandhaafd moet worden dan zal bij de vaststelling van dit bestemmingsplan alsnog rekening moeten worden gehouden met deze reservering.	De kwaliteitskaart toont de kwaliteitsambities van de provincie. De belangrijke gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland zijn weergegeven in vier lagen: de laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving. De integrale kwaliteitskaart vat de vier lagen in één kaartbeeld samen. Met behulp van de kwaliteitskaart houden betrokken partijen bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De kwaliteitskaart biedt randvoorwaarden voor het maken van integrale afwegingen, die nader zijn geconcretiseerd in richtpunten. De richtpunten beschrijven de bestaande kenmerken en waarden, en de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen daarmee rekening kunnen houden. De kwaliteitskaart en bijbehorende richtpunten zijn regionaal vertaald in verschillende gebiedsprofielen. Deze gebiedsprofielen fungeren niet als toetsingskader, maar als handreiking voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit. <i>Omgevingsverordening Zuid-Holland</i> De provincie Zuid-Holland heeft op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Sindsdien zijn verschillende (partiële) herzieningen doorgevoerd. De Herziening 2021 is door Provinciale Staten op 2 februari 2022 vastgesteld. De omgevingsverordening bevat instructieregels. Die hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Ze hebben vooral betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen. Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn de meeste instructieregels in mindere mate van belang voor dit bestemmingsplan.
2.4.3	2.4.3 Duurzaamheid Het einde van fossiele brandstoffen is in zicht. Er is een transitie gaande naar CO²-arme energievoorzieningen; woningen zullen op een andere manier verwarmd worden, we	2.4.3 Duurzaamheid Het einde van fossiele brandstoffen is in zicht. Er is een transitie gaande naar CO²-arme energievoorzieningen; woningen zullen op een andere manier verwarmd worden, we

	zullen ons met behulp van andere energiebronnen verplaatsen en het landschap zal daardoor veranderen. Hoe ziet dit eruit in Ridderkerk? En hoeveel hernieuwbare energiebronnen hebben we eigenlijk nodig om in 2050 aan de totale energievraag van Ridderkerk te kunnen voldoen? Daarnaast is ook de inrichting van de openbare ruimte, met het oog op klimaatadaptatie, een aandachtspunt. Doel In het Milieu- en Duurzaamheidsprogramma van de gemeente Ridderkerk is als doel gesteld om 40% CO₂ te reduceren in 2030 ten opzichte van 1990. Dit kan bereikt worden door energieprestatieverbeteringen, efficiëntere en zuinigere energieverbruik en door het verduurzamen van woningen en gebouwen. Belangrijke rode draden in de projecten om deze doelstellingen te bereiken zijn: energiebesparing, duurzame nieuwbouw, duurzame energieopwekking, mobiliteit en vervoer en de samenwerking met partners.	zullen ons met behulp van andere energiebronnen verplaatsen en het landschap zal daardoor veranderen. Hoe ziet dit eruit in Ridderkerk? En hoeveel hernieuwbare energiebronnen hebben we eigenlijk nodig om in 2050 aan de totale energievraag van Ridderkerk te kunnen voldoen? Daarnaast is ook de inrichting van de openbare ruimte, met het oog op klimaatadaptatie, een aandachtspunt. Doel In het Milieu- en Duurzaamheidsprogramma van de gemeente Ridderkerk is als doel gesteld om 40% CO₂ te reduceren in 2030 ten opzichte van 1990. Dit kan bereikt worden door energieprestatieverbeteringen, efficiëntere en zuinigere energieverbruik en door het verduurzamen van woningen en gebouwen. Belangrijke rode draden in de projecten om deze doelstellingen te bereiken zijn: energiebesparing, duurzame nieuwbouw, duurzame energieopwekking, mobiliteit en vervoer en de samenwerking met partners. Het document 'Warmtevisie Ridderkerk, de route naar 2050' is op 10 december 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit document omvat de route naar een aardgasvrij Ridderkerk in 2050 en is met behulp van inwoners, netwerkbeheerder Stedin en verhuurder Wooncompas opgesteld. In de Klimaatvisie Ridderkerk is de route die de gemeente voor ogen heeft uitgestippeld. Dit doet de gemeente samen met partners en inwoners, op weg naar een duurzaam 2050; een samenleving die bijna CO₂ neutraal is, klimaatbestendig en circulair. De Klimaatvisie gaat over 8 thema's: energiebesparing, energie opwekking, energie opslag, aardgasvrij wonen, duurzame mobiliteit, een circulaire samenleving, klimaatadaptatie, milieu: bodem, ondergrond, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid. Uitgangspunten hierbij zijn haalbaarheid en betaalbaarheid.
--	---	--

		Dit betekent dat de weg stap voor stap maar wel gestaag wordt bewandeld.
2.4.4	2.4.4 Integraal Accommodatieplan (IAP) De gemeente Ridderkerk heeft circa 70 accommodaties in eigendom. Dit vastgoed ondersteunt de gemeente bij het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen op diverse beleidsterreinen, zoals onderwijs, kinderopvang, sport, cultuur, welzijn en zorg. In het collegeprogramma 2014-2018 is de uitvoering van een verbreed onderzoek naar alle accommodaties benoemd. Tevens is opgenomen dat de visie op maatschappelijk vastgoed en samenhangend beleid ten aanzien van de gemeentelijke gebouwen wordt ontwikkeld. Om uitvoering te geven aan bovenstaande ambities is het Integraal Accommodatie Plan (IAP) voor het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Ridderkerk opgesteld. In het collegeprogramma 2018 – 2022 is opgenomen het IAP te actualiseren. Hierbij wordt gekeken naar actuele ontwikkelingen en of de juiste weg is ingeslagen zoals eerder in het IAP was opgenomen. Het integraal accommodatieplan zorgt voor vernieuwing en optimalisatie van de accommodaties in de gemeente Ridderkerk. Daarnaast zijn er kansen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het IAP toont maatschappelijke kansen en biedt oplossingen voor de knelpunten in voornamelijk de sport- en onderwijsaccommodaties. Maatschappelijk vastgoed is echter een dynamisch onderwerp waarbij buiten de hiervoor vermelde wensen en knelpunten de komende jaren zeker nieuwe huisvestingsvraagstukken naar voren zullen komen. Door uit te gaan van het beleid, de huidige kennis van de accommodaties en de inzichten die zijn verkregen door het opstellen van het IAP zal hier in de toekomst makkelijker op geanticipeerd kunnen worden binnen het integrale kader van dit plan.	2.4.4 Aangepast Integraal Accommodatieplan (IAP) De gemeente Ridderkerk heeft circa 70 accommodaties in eigendom. Dit vastgoed ondersteunt de gemeente bij het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen op diverse beleidsterreinen, zoals onderwijs, kinderopvang, sport, cultuur, welzijn en zorg. In het collegeprogramma 2014-2018 is de uitvoering van een verbreed onderzoek naar alle accommodaties benoemd. Tevens is opgenomen dat de visie op maatschappelijk vastgoed en samenhangend beleid ten aanzien van de gemeentelijke gebouwen wordt ontwikkeld. Om uitvoering te geven aan bovenstaande ambities is het Integraal Accommodatie Plan (IAP) voor het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Ridderkerk opgesteld, dat op 14 april 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het integraal accommodatieplan zorgt voor vernieuwing en optimalisatie van de accommodaties in de gemeente Ridderkerk. Daarnaast zijn er kansen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het IAP toont maatschappelijke kansen en biedt oplossingen voor de knelpunten in voornamelijk de sport- en onderwijsaccommodaties. Maatschappelijk vastgoed is echter een dynamisch onderwerp waarbij buiten de hiervoor vermelde wensen en knelpunten de komende jaren zeker nieuwe huisvestingsvraagstukken naar voren zullen komen. Door uit te gaan van het beleid, de huidige kennis van de accommodaties en de inzichten die zijn verkregen door het opstellen van het IAP zal hier in de toekomst makkelijker op geanticipeerd kunnen worden binnen het integrale kader van dit plan. In de Actualisatie IAP (13 juni 2019) zijn vervolgens alle omkeerbare projecten van het IAP en nieuwe ontwikkelingen behandeld. Het in 2016 vastgestelde

		uitvoeringsprogramma Integraal Accommodatie Plan blijft gelden, tenzij in deze Actualisatie een ander scenario is omschreven.
2.4.5	-	2.4.5 Welstandsnota 2009 De welstandscriteria vormen een vangnet om plannen te weren, die niet in de gemeente passen. Dit is het primaire doel van welstandstoezicht. Het kan voorkomen, dat de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn voor de beoordeling, maar dat het project wel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en Wethouders kunnen daarom na schriftelijk en gemotiveerd advies hiervan afwijken. Voor het geven van een advies over dergelijke gevallen zijn algemene criteria opgenomen, die ingaan op de kwaliteiten van goed vakmanschap en dienen om de bijzondere zeggenschap te beargumenteren. In de praktijk zal gelden, dat aan een plan hogere eisen worden gesteld naarmate het zich meer van zijn omgeving onderscheidt. De welstandsnota koppelt inhoudelijke kennis aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures.
2.4.6	-	Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026 De gemeenteraad van Ridderkerk heeft op 1 juli 2021 de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 vastgesteld. De Woonvisie vormt een actueel kader voor het woonbeleid. De woonvisie wordt leidend bij de initiëring en uitvoering van nieuwe woningbouwontwikkelingen en gaat fungeren als beoordelingskader voor het college en de gemeenteraad. In de Woonvisie is voorgesteld meer woningen te bouwen tot 2030 dan het bod dat in 2018 voor het Regioakkoord is gedaan. De meest recente Trendraming van de woningbehoefte van de provincie Zuid-Holland uit 2019 duidt op een grotere woningbehoefte dan in het Regioakkoord is benoemd. Dit betekent in ieder geval een opgave van afgerond 900 woningen voor de periode 2021 tot 2030. Maar de opgaven en

		knelpunten in de woningmarkt zijn zo groot, dat de gemeente meer ruimte wil geven voor woningbouw in Ridderkerk. Voorwaarde is wel, dat de kwaliteit van de plannen goed is en de plannen inspelen op de gemeentelijke visie en beleid. Meer realiseren dan de gemaakte regionale woningmarktafspraken (uit 2019) betekent ook dat de gemeente voor dit surplus wil openstaan voor het extra toevoegen van sociale corporatievoorraad. Daarnaast is per wijk aangegeven aan welk type woningen het meeste behoefte is.
2.4.7	-	Groen is onze toekomst Op 7 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Ridderkerk de Groenvisie Ridderkerk vastgesteld. Hierin ambieert Ridderkerk de groenste gemeente van het eiland IJsselmonde te worden. In de visie schetst de gemeente de huidige groensituatie en wordt aan de hand van zes ambities weergegeven hoe haar doel van een ‘sterk Ridderkerk waar bewoners gelukkig en gezond zijn’ wil behalen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Omgevingsvisie waarin het versterken van groen-blauwe netwerken een grote rol speelt. De Groenvisie vloeit dan ook voort uit de Omgevingsvisie. De zes ambities zijn: 1. De groenste gemeente van IJsselmonde zijn; 2. De grote variatie aan samenhangende natuur in onze gemeente zorgt voor een rijke biodiversiteit; 3. Het groen in onze gemeente beschermt onze gezondheid en stimuleert gezond gedrag; 4. In 2050 is onze gemeente waterrobuust en klimaatbestendig; 5. De energietransitie heeft geleid tot een verbetering van ons openbaar groen; 6. Wij schatten (potentiële) groene ruimte letterlijk op waarde; De belangrijkste groene gebieden in het woongebied zijn bestemd als ‘Groen’. Daarnaast zijn de belangrijkste watergangen en open water bestemd als ‘Water’. Door in het bestemmingsplan deze gebieden als zodanig te bestemmen, dragen we bij aan het

		waarborgen van de ambities uit onze Groenvisie.
2.4.8	-	Actieplan Geluid 2019-2023 Op basis van de geluidsbelastingkaart heeft het college het Actieplan geluid 2019-2023 vastgesteld. Het doel is om zoveel mogelijk woningen onder de plandrempel te krijgen en het aantal (ernstig) gehinderden en slaapverstoorden terug te dringen. In dit Actieplan zijn concrete maatregelen opgenomen om dat doel te bereiken. De gemeenteraad heeft het Actieplan op 15 oktober 2019 vastgesteld.
4.2	<i>Waterschapsbeleid</i> In het Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 heeft het Waterschap Hollandse Delta haar doelen opgeschreven, inclusief taken voor de waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen. Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken.	<i>Waterschapsbeleid</i> In het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 heeft het Waterschap Hollandse Delta (WSHD) haar doelen opgeschreven. De doelen voor deze planperiode zijn afgeleid van de ambities voor de langere termijn (2050). Deze ambities worden, nog meer dan voorheen, beïnvloed door de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd, waar het waterschap samen met haar partners voor staat. Het omgaan met de gevolgen van een veranderend klimaat én het tegengaan van verdere klimaatverandering springen hierbij het meest in het oog. Naast de ambities voor de lange termijn en de doelen die we in 2027 bereikt willen hebben, gaat het Waterbeheerprogramma ook in op de strategie om te komen tot realisatie van deze doelen. De doelen voor 2027 en de strategie vormen de basis voor de concreet uit te voeren maatregelen. De maatregelen zelf maken geen deel uit van dit WBP, maar worden elk jaar opnieuw bepaald in het kader van de reguliere planning- en controlcyclus van het WSHD.
4.2	<i>Gemeentelijk beleid</i> De hoofddoelstelling van het Waterplan 2 Ridderkerk (2008-2012) is: “Het realiseren van een goed beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem, met helder water van voldoende kwaliteit en gevarieerde veilige oevers, dat op de gewenste gebruiksfuncties is afgestemd. Het waterplan moet leiden tot een brede en integrale visie op het watersysteem.” In het waterplan staan de maatregelen beschreven die de gemeente	-

	Ridderkerk en waterschap Hollandse Delta tot 2012 uitvoeren om de waterkwaliteit van sloten en singels te verbeteren en de wateroverlast te beperken. Wateroverlast wordt aangepakt door ruimte voor water te creëren. Daarnaast worden maatregelen uitgevoerd om de kwaliteit van het water te verbeteren.							
4.2 onder 'Huidige situatie'	Waterkwantiteit In het plangebied liggen meerdere sloten en singels. Het grootste deel van het plangebied valt onder het peilbesluit Oost-IJsselmonde, en een klein gedeelte onder het peilbesluit Reijerwaard-Oost. Het deel van het plangebied gelegen in Reijerwaard-Oost ligt in peilvak 28B. Hier geldt een vast peil van NAP -1,35 m. De peilvakken en het bijbehorende waterpeil voor het plangebied wat onder het peilbesluit IJsselmonde-Oost valt is in afbeelding 4.2 weergegeven. In de peilvakken 27C-01, 27C-02 en 27G-01 geldt een afwijkend peil. 	Waterkwantiteit In het plangebied liggen meerdere sloten en singels. Het grootste deel van het plangebied valt onder het peilbesluit Oost-IJsselmonde. Voor peilvak 27B geldt een pal van NAP – 1,55 m. Voor peilvak 27C is dat NAP – 2,10 m, voor peilvakken 27F en 27G NAP 2,00 m. Ook valt een klein gedeelte onder het peilbesluit Reijerwaard-Oost. Het deel van het plangebied gelegen in Reijerwaard-Oost ligt in peilvak 28B. Hier geldt een vast peil van NAP -1,35 m. In de peilvakken 27C-01, 27C-02 en 27G-01 geldt een afwijkend peil.						
4.3 onder 'Onderzoek'	-	<table border="1"> <tr> <th>Straat</th><th>Nummer</th><th>Functie</th></tr> <tr> <td>Benedenrijweg</td><td>69 a</td><td>Stoeterij</td></tr> </table>	Straat	Nummer	Functie	Benedenrijweg	69 a	Stoeterij
Straat	Nummer	Functie						
Benedenrijweg	69 a	Stoeterij						
4.4 onder 'Beleid en normstelling'	...landschappelijke of financiële aard.	...landschappelijke of financiële aard. Op basis van de geluidsbelastingkaart heeft het college het Actieplan geluid 2019-2023 op 15 oktober 2019 vastgesteld. Het doel is om zoveel mogelijk woningen onder de plandremmel te krijgen en het aantal (ernstig) gehinderden en slaapverstoorden terug te dringen. In dit Actieplan zijn concrete maatregelen opgenomen om dat doel te bereiken. De gemeenteraad heeft het Actieplan op 15 oktober 2019 vastgesteld.						

4.4 onder 'Onderzoek'	Indien de geluidsbelasting ter plaatse meer dan 50 dB(A) bedraagt ten gevolge van het industrieterrein, moeten hogere waarden worden vastgesteld.	Indien de geluidsbelasting ter plaatse meer dan 50 dB(A) bedraagt ten gevolge van het industrieterrein, moeten hogere waarden worden vastgesteld om de continuïteit van de bestaande bedrijfsmatige activiteiten te kunnen blijven waarborgen. Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe woningen toevoegt, worden bij dit bestemmingsplan ook geen hogere waarden vastgesteld.
4.11	Conclusie Voor de gronden die zijn aangemerkt als grote kans op het aantreffen van archeologische sporen in het plangebied moet, voorafgaand aan bouwwerkzaamheden (met per dubbelbestemming een verschillende verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte) een verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.	Conclusie Voor de gronden die zijn aangemerkt als grote kans op het aantreffen van archeologische sporen in het plangebied moet, voorafgaand aan bouwwerkzaamheden (met per dubbelbestemming een verschillende verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte) een vergunning worden aangevraagd als de verstoringsmarges van het bestemmingsplan worden overschreden (per Waarde-Archeologie zijn de vrijstellingsmarges anders). De gemeente toetst dan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning of een archeologisch onderzoek daadwerkelijk nodig is.
6.3	Tuin De voortuinen en soms delen van de zijtuinen behorende bij de woningen vallen niet onder de bestemming 'Wonen'. Deze zijn apart bestemd als 'Tuin'. Reden hiervoor is dat het niet wenselijk is om hier erfbebouwing toe te staan. Alleen erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Daarnaast zijn in bepaalde gevallen erkers toegestaan binnen de bestemming Tuin. Een erker is daarbij omschreven als een ondergeschikte uitbouw van een woning met de omvang en uitstraling van een uitgebouwd venster, veelal gelegen voor de voorgevel. Voorwaarde is dat de erker uit maximaal twee bouwlagen bestaat. In alle andere gevallen behoort de erker tot het hoofdgebouw en is binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' gelegen.	Tuin De voortuinen en soms delen van de zijtuinen behorende bij de woningen vallen niet onder de bestemming 'Wonen'. Deze zijn apart bestemd als 'Tuin'. Reden hiervoor is dat het niet wenselijk is om hier erfbebouwing toe te staan. Alleen erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

b. Planregels

Artikel	Was	Wordt
5 (nieuw)	-	Artikel 5 Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation 5.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. een gasdrukmeet- en regelstation; b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren; c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen. 5.2 Bouwregels Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en gelden de volgende regels: 5.2.1 Gebouwen a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd; b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte. 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 3,50 m.
9.1 (nieuw)	Artikel 8 Gemengd - 2 8.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. uitsluitend op de begane grond: detailhandel; b. uitsluitend op de verdiepingen: wonen; c. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens dienstverlening; d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel op de verdiepingen;	Artikel 9 Gemengd - 2 9.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. uitsluitend op de begane grond: detailhandel; b. uitsluitend op de verdiepingen: wonen; c. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens dienstverlening; d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens opslag: uitgezonderd opslag van gevaarlijke stoffen; ...

	e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens opslag: uitgezonderd opslag van gevaarlijke stoffen: ...	
16.3 (nieuw)	-	16.3 Afwijken van de bouwregels Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 20.2.2 sub a ten behoeve van erkers, op voorwaarde dat: a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld; b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet in onevenredige mate worden beperkt.
20.2.2 (nieuw)	19.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van erkers; b. de diepte van aan- en uitbouwen van aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw; c. de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw; d. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste: 1. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven; 2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt; 3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt;	20.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken'; c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd; d. de diepte van aan- en uitbouwen van aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw; e. de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw; f. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste: 1. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;

	4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 500 m² bedraagt; e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m; f. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m gerekend vanaf de werkelijke goothoogte. g. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m; ...	2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt; 3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt; 4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 500 m² bedraagt; g. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m; h. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m gerekend vanaf de werkelijke goothoogte. i. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m; de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m.
20.3.2 (nieuw)	19.3.2 Aan- en uitbouwen bijgebouwen a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd; b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van erkers; c. de diepte van aan- en uitbouwen van aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw; d. de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw; e. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste: 1. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 50 m², met dien verstande	20.3.2 Aan- en uitbouwen bijgebouwen a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd; b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd; c. de diepte van aan- en uitbouwen van aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw; d. de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw; e. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste: 1. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 50 m², met dien verstande

	dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven; 2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt; 3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt; 4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 500 m² bedraagt; f. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m; g. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m. h. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m; ...	dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven; 2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt; 3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt; 4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 500 m² bedraagt; f. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m; g. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m. h. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m; ...
20.4 (nieuw)	-	20.4 Afwijken van de bouwregels Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 20.2.2 sub a ten behoeve van erkers, op voorwaarde dat: a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld; b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet in onevenredige mate worden beperkt.
25 (nieuw)	-	Artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie 25.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen zoals karakteristieke verkavelingen, slotenpatronen, stratenpatronen en

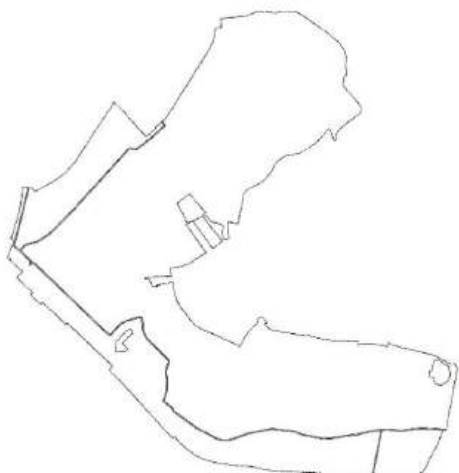
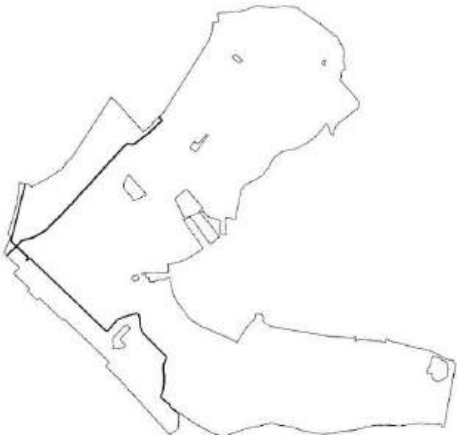
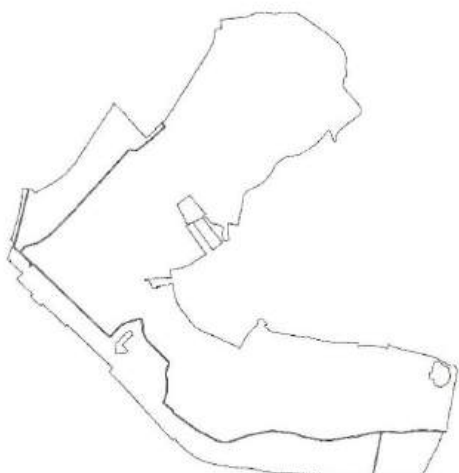
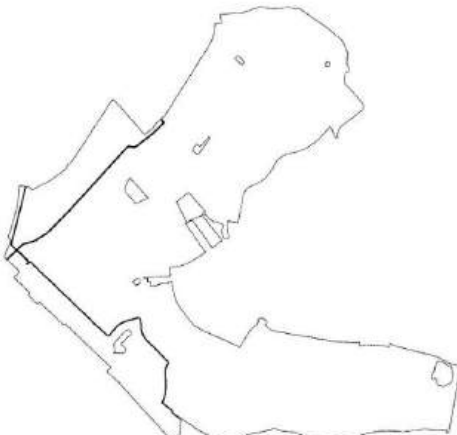
		doorzichten zoals beschreven in het rapport 'Cultuurhistorische Waardenkaart Woongebieden Ridderkerk' en vastgelegd in het gemeentelijk Erfgoedbeleid. 25.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 25.2.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren: het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen; het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m², niet zijnde kavelpaden; het aanleggen, vergraven, verruimen, of dempen van sloten, vijvers en andere wateren; het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds; het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur. 25.2.2 Uitzondering op het aanlegverbod Het verbod van lid 25.2.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden: normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen, waaronder tevens het aanleggen van drainage wordt verstaan; reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan; reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning. 25.2.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning
--	--	---

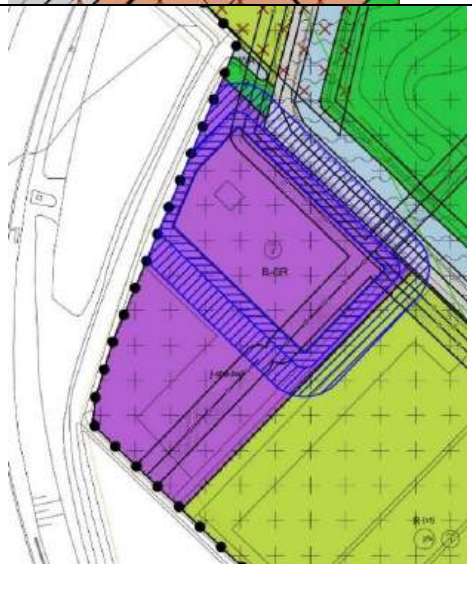
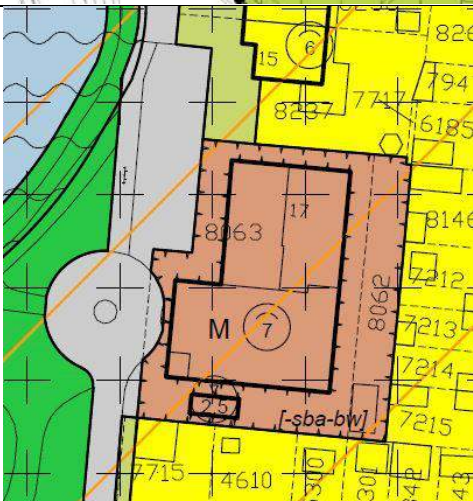
		De werken en werkzaamheden, zoals in lid 25.2.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in lid 25.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; Voordat een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 25.2.1, wordt verleend wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.
32.2 (nieuw)	30.2 Karakteristiek 30.2.1 Bestemmingsomschrijving Ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristiek' zijn de gronden en/of de bouwwerken ter plaatse tevens bestemd voor de instandhouding van de karakteristieke waarde. 30.2.2 Omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen en/of beschadigen van een bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' a. Vergunningplicht Voor het geheel of gedeeltelijk slopen en beschadigen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristiek', is een omgevingsvergunning vereist. b. Uitzondering Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die: 1. het normale onderhoud betreffen; 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan. c. Toetsingscriteria De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien: 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing; 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;	32.2 Cultuurhistorische waarden 32.2.1 Bestemmingsomschrijving Ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' zijn de gronden en/of de bouwwerken ter plaatse tevens bestemd voor bescherming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. 32.2.2 Omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen en/of beschadigen van een bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' a. Vergunningplicht Voor het geheel of gedeeltelijk slopen en beschadigen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. b. Uitzondering Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die: 1. het normale onderhoud betreffen; 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan. 3. Toetsingscriteria De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien: a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing; b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld; c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;

	3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is; d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.	4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
32.3 (nieuw)	30.3.2 Omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen en beschadigen van een bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - monument'; b. het geheel of gedeeltelijk slopen of beschadigen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat; c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden: 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen; 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.	32.3 Specifieke bouwaanduiding - monument Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - monument' zijn de gronden en/of de bouwwerken ter plaatse tevens bestemd voor de instandhouding van de monumentale waarde.
32.5 (nieuw)	-	32.5 Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 32.5.1 Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 1 Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 1' geldt dat geen nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten mogen worden opgericht zoals bedoeld in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'. 32.5.2 Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 2

		ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 2' geldt dat geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden opgericht zoals bedoeld in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'.
--	--	--

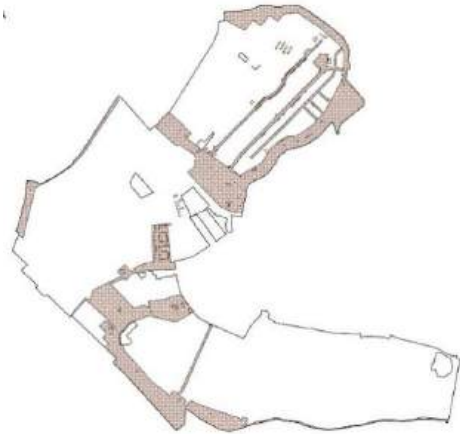
c. Planverbeelding

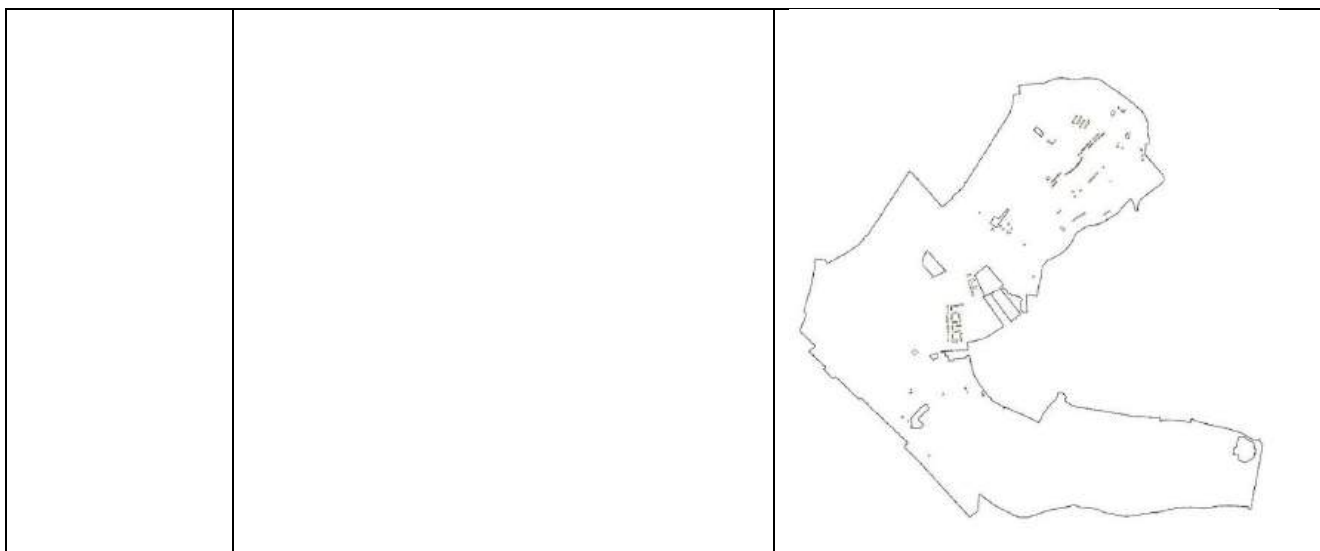
Adres	Was	Wordt
Oranjestraat 110		
Gasleidingen		
Belemmeringen-stroken		

Seringenstraat 2-4		
Hogeweg 1		
Electropark 17		

J.S. Bachstraat 2-4		
Kievitsweg 84a t/m 88d		
Populierenlaan 14 t/m 16		

Rembrandtweg 257		
Windmolen 110 t/m 127		
Prinses Margrietstraat 2 t/m 36		
Lagendijk 219		

Kerkweg 211a		
Oosterpark		
Cultuurhistorische waarden	-	Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'  Functieaanduiding 'Cultuurhistorische waarden'



Bijlage 3 Nota zienswijzen

NOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'WOONGEBIED RIDDERKERK'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Ridderkerk", met de daarop betrekking hebbende stukken, heeft met ingang van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 ter inzage gelegen. Het plan was daarbij elektronisch te raadplegen op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de zienswijzetermijn is iedereen in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen geven geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Wel leiden ambtshalve wijzigingen tot een gewijzigd bestemmingsplan.

Vier zienswijzen, waarvan een niet ontvankelijk

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er vier zienswijzen (hoofdstuk 2) op het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Ook is er, na de terinzagetermijn nog een zienswijze ingebracht. Hoewel deze niet ontvankelijk is, is de zienswijze toch meegenomen in de beantwoording van de zienswijzen. Geen van de vier zienswijzen hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 3. Daarbij is aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Tot slot hebben wij een overzicht van de (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen in hoofdstuk 4. Hierbij is onderscheid gemaakt in de toelichting, de regels en de verbeelding. Die ambtshalve wijzigingen hebben, in tegenstelling tot de zienswijzen, wel geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Bijlage 1 maakt inzichtelijk welke wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Overzicht van de zienswijzen (geanonimiseerd)

De volgende zienswijzen zijn gedurende de inspraaktermijn naar voren gebracht:

Nr.	Indiener(s) zienswijze	Adres	Datum	Ontvankelijk
1.	Waterschap Hollandse Delta	Handelsweg 100 2980 GC Ridderkerk	3-1-2023	Ja
2.	Borsboom&Hamm advocaten namens het Kerkgenootschap Parochie St. Joris, en [naam]	Weena 614 3012 CN Rotterdam Hovystraat 64-64 2982 PE Ridderkerk [adres]	2-2-2023	Ja
3.	[naam]	[adres]	2-2-2023	Ja
4.	[naam]	[adres]	3-2-2023	Nee

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- 1.1 Reclamant heeft geen verdere opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk'.

Beantwoording gemeente

- 1.1 De gemeente neemt de zienswijze voor kennisgeving aan.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- 2.1 Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de toekomst van het kerkgebouw aan de Hovystraat 62-64. Door de langdurige onzekerheid over de komst van een tramtracé over de Koninginneweg is er jarenlang slechts het meest noodzakelijke onderhoud gepleegd aan het kerkgebouw. Daarom is thans dringend groot onderhoud nodig, maar de Parochie is niet in staat om die kosten te betalen. Daar komt bij dat door het teruglopende aantal kerkgangers het kerkgebouw in de huidige vorm geen bestaansrecht meer heeft. Om het mogelijk te houden voor parochianen om te “kerken” in dit deel van Ridderkerk is een nieuw en kleiner gebouw gewenst. Gezien voorgaande zijn er plannen gemaakt voor de herontwikkeling van het perceel, waarbij een gedelegeerde is aangewezen. De plannen zijn volgens reclamant inmiddels concreet, waarbij men het kerkgebouw amoveert. Nieuwbouw in de vorm van een multifunctioneel complex met een nieuwe (kleinere) kerk, in combinatie met woningbouw (appartementen) is wenselijk om de exploitatie haalbaar te maken. De plannen zijn gepresenteerd, waarbij ook is gesproken over cultuurhistorische waardevolle elementen. Een toezegging is door de gemeente gedaan om te bekijken of de ontwikkeling kan worden gefaciliteerd. Echter, volgens reclamant is van de voorgenomen ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan niets terug te vinden. De beoogde herontwikkeling van het kerkgebouw is financieel alleen haalbaar in combinatie met woningbouw (appartementen). Reclamant verzoekt namens cliënten dan ook om in het plan ook de functie “Wonen” op het perceel toe te staan. Dat sluit volgens hen ook goed aan op de bestaande plannen voor de transformatie van de voormalige huishoudschool (gemengd) naar wonen op het aangrenzende perceel aan de Koninginneweg;
- 2.2 Het aan de gemeente voorgelegde ontwerp van de beoogde nieuwbouw op het perceel betreft een gebouw met een hoogte van 7 bouwlagen. Dat houdt in een hoogte van circa 25 meter. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hoogte van 12 meter is dus niet toereikend. Reclamant verzoekt namens cliënten dan ook de toegestane hoogte in het bestemmingsplan aan te passen naar minimaal 25 meter;
- 2.3 Zoals onder 2.1 aangegeven is met de gemeente afgesproken om te onderzoeken of bepaalde cultuurhistorisch waardevolle elementen van de huidige kerk meegenomen kunnen worden in de herontwikkeling. De gemeente heeft echter schriftelijk toegezegd om het kerkgebouw niet aan te zullen wijzen als monument (bijlage 1). Reclamant kan namens cliënten dan ook niet instemmen dat in het bestemmingsplan de functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ is opgenomen voor het perceel. Dat valt niet te rijmen met de gemaakte afspraken, en ook niet met het feit dat er op 8 september 2021 een goedgekeurde sloopmelding voor het gehele gebouw is afgegeven. Reclamant verzoekt namens cliënten dan ook om de functieaanduiding ‘cultuurhistorisch waarden’ uit het bestemmingsplan te schrappen.

Beantwoording gemeente

- 2.1 Het klopt dat we gesprekken voeren met de parochie over een nieuwe invulling van het perceel. Het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' is echter een bestemmingsplan dat uitgaat van de bestaande rechten (consoliderend), zoals toegelicht in paragraaf 1.2 van de plantoelichting van het bestemmingsplan. Dit betekent dat dit bestemmingsplan geen (grote) nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De bestemmingen in het bestemmingsplan gaan uit van het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing, zoals ook eerder al was toegestaan. Ontwikkelingen staan we niet toe in het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk'. Daarnaast is, zoals reclamant aangeeft, sprake van lopende gesprekken. Aangezien het door reclamant gewenste niet past binnen de huidige bestemmingsplanmogelijkheden, dient men af te wijken van het bestemmingsplan. Dat kan door een principeverzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders, om af te wijken van het bestemmingsplan. Dat principeverzoek is nog niet ingediend, mede omdat er nog geen overeenstemming is over het plan. Het toevoegen van de functie wonen op het perceel, nemen we dan niet over;
- 2.2 Voor deze beantwoording met betrekking tot een geplande ontwikkeling, verwijzen we naar het antwoord onder 2.1. We gaan uit van bestaande rechten, die een hoogte van maximaal 12 meter toestaan. Die hoogte handhaven we;
- 2.3 De huidige kerk is in het ontwerpbestemmingsplan niet aangewezen als monument. Wel hebben we een gedeelte van de kerk (Hovystraat 64) aangewezen als cultuurhistorisch waardevol, in overeenstemming met de cultuurhistorische waardenkaart 'Woongebied Ridderkerk'. In het bestemmingsplan zijn alle panden met een zeer hoge waarden aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol'. Voor de Hovystraat 64 is er een zeer hoge waarde vanwege de gaafheid en zeldzame architectuurvorm. Ook de markante ligging op een hoek en samenhang met naastgelegen pastorie op nr. 62 (zonder vergelijkbare cultuurhistorische waarde). Overigens blijft de in september 2021 verleende sloopvergunning rechtsgeldig. Deze is immers al verleend.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

- 3.1 Reclamant wil in het ontwerpbestemmingsplan een deel naast zijn woning als wonen bestemd hebben, tot een breedte van 3 meter. Op deze manier kan reclamant een aanbouw realiseren. De nu vigerende bestemming 'Tuin' maakt de aanbouw onmogelijk. Uit eerder overleg met de gemeente bleek dat een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Reclamant verwijst naar vergelijkbare gevallen aan de Graaf Florisstraat 21, Beiersestraat 77 en de Prins Bernhardstraat 50 en 69. De laatste drie percelen liggen bovendien op een meer zichtbare locatie volgens reclamant. Het toevoegen van de bestemming 'wonen' naast de woning heeft weinig impact op de omgeving, omdat de topgevels niet in 1 lijn staan. Er is ook geen sprake van een zogenaamde 'zichtlijn', hierdoor doet een aanbouw van 1 bouwlaag naast de woning geen afbreuk aan het huidige beeld van de straat. Omwonenden is gevraagd om een verklaring van geen bezwaar te tekenen, welke als bijlage is toegevoegd.
- 3.2 Gezien voorgaande vraagt reclamant om het bestemmingsplan of gewijzigd vast te stellen, of om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording gemeente

- 3.1 Het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' is een bestemmingsplan dat uitgaat van de bestaande rechten (consoliderend), zoals toegelicht in paragraaf 1.2 van de plantoelichting van het bestemmingsplan. Dit betekent dat dit bestemmingsplan geen (grote) nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De bestemmingen in het bestemmingsplan gaan uit van het bestaande gebruik en de bestaande

bebouwing, zoals ook eerder al was toegestaan. Ontwikkelingen staan we niet toe in het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk'. De door reclamant gewenste ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan. Overigens heeft reclamant in 2020 al een vergunningsaanvraag voor de aanbouw gedaan, die om stedenbouwkundige reden is afgewezen. Dit is gecommuniceerd met reclamant en toegelicht in een persoonlijk gesprek;

- 3.2 We handhaven de tuinbestemming, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor het perceel aan de Graaf Dirkstraat 27 betekent dat er sprake is van een ongewijzigde vaststelling.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

- 4.1 Reclamant heeft de wens om het kavel aan de Lagendijk 219 te splitsen. De bestaande woning blijft daarbij gehandhaafd en in de bijbehorende schuur is dan een woning wenselijk. Voor beide woningen vraagt reclamant om in het bestemmingsplan een bouwvlak op te nemen. De motivatie is als volgt:
- van verrommeling in het lint zal geen sprake zijn. Het huidige perceel is 876 m² groot, wat in de ogen van reclamant geschikt is voor twee woningen;
 - hoewel het aantal m² aan erfbebouwing kan toenemen, neemt deze van maximaal 147,6 m² toe tot maximaal 207,6 m²;
 - hoewel er twee kleinere percelen ontstaan, realiseren we een extra woning waardoor meer aanbod op de woningmarkt ontstaat;
 - het realiseren van een (mantelzorg)woning zorgt ervoor dat reclamant langer zelfstandig kan blijven wonen, aangezien de nieuw te realiseren woning is bedoeld voor zijn zoon en zijn gezin. Zij kunnen mantelzorg verlenen. Dit past in de maatschappelijke ontwikkelingen, die de gemeente ondersteunt;

Beantwoording gemeente

- 4.1 In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel aan de Lagendijk 219 nog bestemd als bedrijf, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Ridderwerk West'. De gemeente ziet meerdere redenen om geen medewerking te verlenen aan het realiseren van een extra woning op de locatie van de schuur (bouwwerk):
- Consoliderend bestemmingsplan: Reclamant vraagt om op het perceel twee bouwvlakken mogelijk te maken, zodat twee woningen zijn toegestaan, in plaats van een. Het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' is een bestemmingsplan dat uitgaat van de bestaande rechten (consoliderend), zoals toegelicht in paragraaf 1.2 van de plantoelichting van het bestemmingsplan. Dit betekent dat dit bestemmingsplan geen (grote) nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De bestemmingen in het bestemmingsplan gaan uit van het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing, zoals ook eerder al was toegestaan. Ontwikkelingen staan we niet toe in het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk'.
 - Verleende vergunning: Daarnaast is op 16 april 2020 een vergunning verleend (Omgevingsvergunning R200310035), om ter plaatse te mogen wonen. De bedrijfsmatige activiteiten zijn daarmee komen te vervallen. In de brief (bijlage) die aan reclamant is verstuurd, omtrent de vergunningverlening, is onder de voorschriften aangegeven dat er onderscheid is tussen de woning en de schuren. Onder de voorschriften is het volgende vermeld:
 1. Bij de uitvoering van het project mag geen grotere afwijking van het bestemmingsplan ontstaan dan waarvoor vergunning is verleend.
 2. Het gehele perceel en alle opstallen (de woning en de schuren) moeten gebruikt worden als een woonbestemming. Er mogen geen bedrijfsactiviteiten meer aanwezig zijn op het perceel (ook geen splitsing ervan).

Zoals blijkt uit nummer 1, staat in de vergunning dat geen grotere afwijking mag ontstaan. Uit nummer 2 blijkt bovendien dat er sprake is van één woning (de voormalige bedrijfswoning). Ter verduidelijking nemen we een bouwaanduiding op voor de al bestaande schuur (een bouwwerk): 'specifieke bouwaanduiding - 2'. Ter plaatse van die aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarvoor de bestaande afmetingen van de bestaande bouwwerken als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden. Deze aanduiding is wenselijk, omdat het gebouw in bouwvolume niet als ondergeschikt bijgebouw is aan te merken ten opzichte van de woning. We wijken daarmee af van artikel 1.19 (het begrip Bijgebouw). De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' verklaren we ook in de regels. Aan artikel 20.1 voegen we lid p toe. Ter plaatse is tevens een bestaand bouwwerk ten behoeve van de woning toegestaan. Lid j voegen we toe aan artikel 20.2.2. In afwijking van het bepaalde in artikel 1.19 (bijgebouw) geldt dat het bestaande bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' wordt aangemerkt als bijgebouw, ondanks dat het bouwvolume niet ondergeschikt is. Een nieuw hoofdgebouw is uitgesloten, omdat geen bouwvlak is opgenomen voor het bouwwerk. Wel is, in overeenstemming met artikel 31, een bouwwerk ter grootte van het bestaande bouwwerk toegestaan. In dit geval is dat bouwwerk de bestaande schuur. Splitsing van het perceel blijft mogelijk, maar ook bij splitsing is het oprichten van een hoofdgebouw (het toevoegen van een woning) niet mogelijk op de plek van de bestaande schuur (bouwwerk), omdat een bouwvlak ontbreekt en ter plaatse van de aanduiding alleen een bestaand bouwwerk is toegestaan ten behoeve van de woning. Bij splitsing van het perceel ontbreekt die woning, aangezien de schuur (bouwwerk) in dat geval op een eigen perceel staat.

- Cultuurhistorische waarden Lagendijk: Op 5 juli 2018 heeft het college de Cultuurhistorische waardenkaarten woongebieden Ridderkerk (zie bijlage 1 bij de plantoelichting) vastgesteld. Het doel van het beleid is om bestaande cultuurhistorische waarden zo goed als mogelijk te beschermen. Dat beleid is doorvertaald naar het bestemmingsplan. De Lagendijk is een historische structuur, die in het beleidsstuk als zeer hoog is gewaardeerd. Deze dijk is van zeer hoge waarde door de relatie met de ontginnings- en waterstaatkundige geschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen historische bebouwing en ontginningsstructuur; door de zichtbaarheid en zeldzaamheid van gave historische polderfragmenten en de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ervan. Dat is in het bestemmingsplan in de regels doorvertaald door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan was deze dubbelbestemming ook al opgenomen: *De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen zoals karakteristieke verkavelingen, slotenpatronen, stratenpatronen en doorzichten zoals beschreven in het rapport 'Cultuurhistorische Waardenkaart Woongebieden Ridderkerk' en vastgelegd in het gemeentelijk Erfgoedbeleid.*

Het toevoegen van een extra woning past niet bij het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Lagendijk. Een extra woning toevoegen (op de plek van de schuur) betekent dat er, ten opzichte van nu, twee keer zoveel erfbebouwing kan worden gerealiseerd. De schuur is nu nog aan te merken als erfbebouwing. Erfbebouwing is een vergunningsvrije mogelijkheid, dus kan ook niet worden gereguleerd in een bestemmingsplan. Het toevoegen van extra bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie is niet wenselijk gezien de aanwezige cultuurhistorische waarden. In het geval van het huidige perceel is er 147,6 m² aan erfbebouwing mogelijk en bij twee percelen is er in totaliteit 207,6 m² aan erfbebouwing mogelijk, waarbij de schuur ook nog eens wordt omgezet naar een woning. Feitelijk kan het aantal m² aan bebouwing op beide percelen nog verder toenemen, aangezien de schuur op dit moment als erfbebouwing is aan te merken (zie verleende vergunning). Inzet is zo veel als mogelijk het bestaande lint handhaven, zonder deze te laten 'verrommelen'. Het lint kan op deze manier dichtslippen. Niet alleen wat betreft bebouwing (en overkappingen), maar ook als het gaat om bijvoorbeeld parkeren en erfafscheiding. Naast de hoge cultuurhistorische

waarde van de dijk, is de woning zelf overigens ook als een woning van hoge cultuurhistorische waarde gewaardeerd in het rapport.

- Parkeren: Uit de ingediende kadastrale kaart (waarop de perceelsplitsing is weergegeven), blijkt dat er op beide percelen kan worden geparkeerd, aan de noordzijde van de woningen. Op dit moment is er één oprit aanwezig. Het toevoegen van een extra oprit gaat ten koste van een of meerdere openbare parkeerplaatsen. Dat is onwenselijk om voldoende openbare parkeergelegenheden te kunnen blijven aanbieden. Ook gaat dit ten koste van een boom schuin voor de woning, grenzend aan de Lagendijk.
- Woonvisie Ridderkerk 201 – 2026: Het klopt dat het creëren van een extra woning bijdraagt aan het verlagen van het woningbouwprobleem. Echter, een perceel zoals die van reclamant is ook spaarzaam in de gemeente. Dergelijke percelen met een groter oppervlak willen we daar waar mogelijk ook behouden. Daarnaast is in de Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026 voor de wijk Oost opgenomen dat er vraag is naar woningen voor senioren en starters. Ook is het van belang om de wijk verder te vergroenen in het kader van de leefbaarheid. De beoogde ontwikkeling draagt niet bij aan de doelen uit de gemeentelijke woonvisie.
- Nutsvoorziening: aan de voorzijde van de schuur (daar waar de beoogde woning moet komen) staat een nutsvoorziening (een transformatorhuisje). Deze nutsvoorziening heeft een bedrijfsbestemming met een maximum bedrijfscategorie van 2. De richtafstand tot kwetsbare objecten, waar een woning onder valt, bedraagt 1 tot 4 meter, vanwege een magneetveldzone. Het advies van de GGD is dat een afstand van minimaal 4 meter veilig is. De nieuwe voorziene woning bevindt zich op een afstand van ongeveer 1,5 meter.
- Mantelzorg: Er zijn altijd vergunningsvrije mogelijkheden als het gaat om het realiseren van een mantelzorgwoning. Een aanpassing van het bestemmingsplan is daar niet voor nodig. In de ogen van de gemeente sluit het realiseren van een mantelzorgwoning aan bij het gevraagde. In dit geval kan de zoon nog steeds naast de vader wonen en de zorg verlenen die benodigd is.

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. We handhaven de verleende vergunning, die is doorvertaald in het bestemmingsplan. Dat betekent dat een woonbestemming is opgenomen aan de Lagendijk 219, met hetzelfde bouwvlak als de in het ontwerpbestemmingsplan nog opgenomen bedrijfswoning. Het bouwvlak van de schuur komt te vervallen, waarvoor in de plaats een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is opgenomen. Ter plaatse is geen hoofdgebouw toegestaan, maar wel een bestaand bouwwerk ten behoeve van de woning. Aangezien de schuur niet als ondergeschikt bijgebouw is aan te merken, verduidelijkt de bouwaanduiding dat een op deze plek een bijgebouw mag staan dat in bouwvolume niet ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De eerder opgenomen goothoogte van zes meter voor de woning is gehandhaafd.

3 Wijzigingen bestemmingsplan

4.1 *Toelichting*

- We passen paragraaf 6.3 aan, aangezien sprake is van een nieuwe regeling voor waar horeca is toegestaan, waarbij we uitgaan van de bestaande regeling.
- In paragraaf 6.3 leggen we beter uit hoe artikel 20.2.1 onder c voorkomt dat meerdere huishoudens zich vestigen in een woning, daar waar dit niet is beoogd.
- Ook voegen we in paragraaf 6.3 onder Wonen een uitleg toe aan de betekenis van de specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2'. Ter plaatse is tevens een bestaand bouwwerk ten behoeve van de woning toegestaan. In afwijking van het bepaalde in artikel 1.19 (bijgebouw) geldt dat het bestaande bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' wordt aangemerkt als bijgebouw, ondanks dat het bouwvolume niet ondergeschikt is;
- In paragraaf 5.2 vullen we de tekst aan naar aanleiding van de terinzagelegging. Tevens wordt deze zienswijzennota als bijlage toegevoegd.

4.2 Regels

- Artikel 9.1 onder d passen we aan. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' zijn de gronden niet 'tevens' te gebruiken voor opslag, maar 'uitsluitend' voor opslag. Dit is in overeenstemming met de geldende regeling.
- Voor een correcte toepassing van artikel 20.2.1 onder c voegen we de volgende begrippen toe aan de begrippenlijst: wooneenheid, zelfstandige wooneenheid, onzelfstandige wooneenheid en huishouden.
- Met betrekking tot de bestemming 'Horeca' en aanduidingen binnen andere bestemmingen die horeca ook mogelijk maken, nemen we de regelingen over uit de geldende bestemmingsplannen. Dat betekent dat we de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (waarbij grotendeels uit is gegaan van de bestaande situatie) aanpassen. Enkel voor de Kruisweg 1 voegen we toe dat ondergeschikte horeca is toegestaan, op basis van een verleende vergunning. Met deze algehele wijziging is sprake van een regeling die overzichtelijker, begrijpelijker en leesbaarder is voor de burger. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in bijlage 1.
- We schrappen 6.2.1 onder e, 7.2.1 onder e, 8.2.1 onder e, 9.2.1 onder g. Dit betreft steeds dezelfde bouwregel in verschillende bestemmingen. Deze regel was onbedoeld opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en heeft geleid tot de andere bouwregels geen betekenis.
- We voegen lid p aan artikel 20.1 toe. Het artikel komt als volgt te luiden:
 - p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' tevens een bestaand bouwwerk ten behoeve van de woning;
- We voegen lid j aan artikel 20.2.2 toe. Het artikel komt als volgt te luiden:
 - 20.2.2
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' wordt voor de toepassing van sublid 20.2.2 onder a tot en met i, het bestaande bouwwerk beschouwd als een bijgebouw, ondanks dat het bouwvolume niet ondergeschikt is.

4.3 Verbeelding

- Aan de Lagendijk 219 wijzigen we de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' en 'Tuin', in overeenstemming met de op 16 april 2020 verleende omgevingsvergunning (R200310035). De voormalige bedrijfswooning is daarmee bestemd als een reguliere woning, waarbij we de bestaande goothoogte handhaven. Aangezien de schuur geen functie meer heeft als bedrijfsgebouw, nemen we de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' op. Ter plaatse is tevens een bestaand bouwwerk ten behoeve van de woning toegestaan. Dat bestaande bouwwerk wordt aangemerkt als bijgebouw, ondanks dat het bouwvolume niet ondergeschikt is. Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak komt te vervallen;
- Aan de Genestetstraat 2 en de Da Costalaan 3 en 3a wijzigen we de bestemming van 'Gemengd - 2' naar 'Gemengd - 1'. Detailhandel, wat binnen de bestemming 'Gemengd - 2' mogelijk is, is op deze locatie geen geldend recht. We handhaven de geldende rechten door de bestemming 'Gemengd - 1' op te nemen;
- Ten noordoosten van de Platanenstraat 6 wijzigen we de bestemming van 'Groen' naar 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Met deze wijziging nemen we het bestaande recht over;
- Aan de Platanenstraat 1 t/m 9 en Olmenlaan 42 t/m 54 nemen we de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' op, in overeenstemming met het geldende recht. In het ontwerpbestemmingsplan was nog geen maximale bedrijfscategorie toegekend;
- Aan de Dr. Colijnstraat 1 wijzigt de bestemming van 'Gemengd - 2' naar 'Detailhandel', in overeenstemming met het geldende recht. Ook de aanduiding wijzigt van Specifieke vorm van horeca - 3' naar 'specifieke vorm van horeca - 1';
- Aan het Dillenburgplein 1 t/m 27, Dillenburgplein 2 t/m 20, Vlietplein 20, 30 en 40, Vlietplein 137 en 138, Groen van Prinstererweg 11, t/m 25, Irisstraat 1 t/m 8, De Genestetstraat 36, 48 t/m 54,

Hotzaagmolen 89 t/m 98, Dr. Colijnstraat 1, Kruisweg 1 en Sportlaan 8 en 10 wijzigen we de aanduidingen, zoals opgenomen in bijlage 1. Dit volgt uit de aanpassing van de regeling voor horeca, zoals genoemd in het vierde punt van 4.2 Regels.

Bijlage 1: was-wordt lijst

Plantoelichting

Paragraaf	Was	Wordt
6.3, Gemengd - 2	Daar waar zowel detailhandel als wonen op de begane grond binnen één bestemming is toegestaan is de bestemming 'Gemengd - 2' toegekend. Daar waar ook dienstverlening, detailhandel, opslag, horeca of maatschappelijke functies zijn toegestaan is voorzien in een nadere aanduiding.	Daar waar zowel detailhandel als wonen op de begane grond binnen één bestemming is toegestaan, is de bestemming 'Gemengd - 2' toegekend. Daar waar ook dienstverlening, detailhandel, horeca of maatschappelijke functies zijn toegestaan, is voorzien in een nadere aanduiding. Voor horeca gelden drie verschillende aanduidingen, met eigen nadere regels. Het perceel met de aanduiding 'opslag' mag uitsluitend worden gebruikt voor opslag.
6.3, Wonen, derde alinea	Het aantal hoofdgebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande hoofdgebouwen binnen het bouwvlak, tenzij anders is aangegeven door middel van een aanduiding	Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande wooneenheden binnen het bouwvlak, tenzij anders is aangegeven door middel van een aanduiding. In dat laatste geval is exact aangegeven hoeveel wooneenheden binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Bij wooneenheden gaat het zowel om zelfstandige wooneenheden (complete woningen) als onzelfstandige wooneenheden (kamers, waarbij de bewoners gebruik moeten maken van gemeenschappelijke ruimten, zoals keuken en badkamer). Een toename van het aantal wooneenheden door splitsing van woningen of door het kamergewijs verhuren van een woning is in strijd met het bestemmingsplan.
6.3, Wonen, vierde alinea	Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande wooneenheden binnen het bouwvlak, tenzij anders is aangegeven door middel van een aanduiding. In dat laatste geval is exact aangegeven hoeveel	Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande wooneenheden binnen het bouwvlak, tenzij anders is aangegeven door middel van een aanduiding. In dat laatste geval is exact aangegeven hoeveel

	wooneenheden binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Bij wooneenheden gaat het zowel om zelfstandige wooneenheden (complete woningen) als onzelfstandige wooneenheden (kamers, waarbij de bewoners gebruik moeten maken van gemeenschappelijke ruimten, zoals keuken en badkamer). Een toename van het aantal wooneenheden door splitsing van woningen of door het kamergewijs verhuren van een woning is in strijd met het bestemmingsplan.	wooneenheden binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Bij wooneenheden gaat het zowel om zelfstandige wooneenheden (complete woningen) als onzelfstandige wooneenheden (kamers, waarbij de bewoners gebruik moeten maken van gemeenschappelijke ruimten, zoals keuken en badkamer). Een toename van het aantal wooneenheden door splitsing van woningen of door het kamergewijs verhuren van een woning is in strijd met het bestemmingsplan. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' is tevens een bestaand bouwwerk ten behoeve van de woning toegestaan. Het bestaande bouwwerk ter plaatse van die aanduiding wordt aangemerkt als bijgebouw, ondanks dat het bouwvolume niet ondergeschikt is;
5.2, Zienswijzen en vaststelling	Zienswijzen De eventuele wijzigingen die voortkomen uit de inspraak- en overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt, op grond van afdeling 3.4 Awb, voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Van de eventueel te ontvangen zienswijzen wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan. Vaststelling De eventuele wijzigingen die voortkomen uit de zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen	Zienswijzen De wijzigingen die voortkwamen uit de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is, op grond van afdeling 3.4 Awb, gedurende zes weken ter inzage gelegd van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota zienswijzen. In deze Nota staat ook aangegeven op welke punten het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd wordt. Deze Nota is toegevoegd als bijlage 3 Nota zienswijzen.

	bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de vaststelling van het plan. Na vaststelling ligt het plan nog eenmaal gedurende zes weken ter inzage; de beroepstermijn.	Vaststelling De wijzigingen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de vaststelling van het plan. Na vaststelling ligt het plan nog eenmaal gedurende zes weken ter inzage; de beroepstermijn.
--	---	---

Planregels

Artikel	Was	Wordt
Begrippen 1.40	-	Huishouden een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
Begrippen 1.54	plan het bestemmingsplan Woongebied Ridderkerk als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0597.BP2018Woongebied-VG02 van de gemeente Ridderkerk.	plan het bestemmingsplan Woongebied Ridderkerk als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0597.BP2018Woongebied-VG03 van de gemeente Ridderkerk.
Begrippen 1.63	-	Wooneenheid Een zelfstandige wooneenheid of een onzelfstandig wooneenheid.
Begrippen 1.62	Woning Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden	Zelfstandige wooneenheid een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, zoals een eengezinswoning, appartement, studio, portiekwoning of galerijflat.
Begrippen 1.48	-	Onzelfstandige wooneenheid één of meerdere ruimten in een hoofdgebouw, waarvan de bewoner de toegang, de keuken en/of het toilet deelt met andere bewoners, die niet behoren tot zijn huishouden.
Detailhandel 6.2.1 onder e	e. in afwijking van het bepaalde onder d bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bouwhoogte indien er binnen het betreffende bouwvlak een maatvoeringsaanduiding is opgenomen;	-
Detailhandel	Specifieke gebruiksregels	Specifieke gebruiksregels

6.3	d. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: 1. de horeca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande sluitingstijden voor winkels; 2. zaalverhuur is niet toegestaan; 3. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; 4. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.	d. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: 1. ter plaatse is maximaal 1 horecabedrijf toegestaan, voor zover die voorkomt in maximaal categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten; 2. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan; 3. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
Dienstverlening 7.2.1 onder e	e. in afwijking van het bepaalde onder d bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bouwhoogte indien er binnen het betreffende bouwvlak een maatvoeringsaanduiding is opgenomen;	-
Gemengd-1 8.2.1 onder e	e. in afwijking van het bepaalde onder d bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bouwhoogte indien er binnen het betreffende bouwvlak een maatvoeringsaanduiding is opgenomen;	-
Gemengd-2 9.1	d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens opslag, uitgezonderd opslag van gevaarlijke stoffen;	d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend opslag, uitgezonderd opslag van gevaarlijke stoffen;
Gemengd-2 9.2.1 onder g	g. in afwijking van het bepaalde onder d bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bouwhoogte indien er binnen het betreffende bouwvlak een maatvoeringsaanduiding is opgenomen;	-

Gemengd - 2 9.3	Specifieke gebruiksregels d. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: 1. de horeca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande sluitingstijden voor winkels; 2. zaalverhuur is niet toegestaan; 3. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; 4. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond; e. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2', gelden de volgende regels: 1. de horeca dient gesloten te zijn tussen 23:00 uur in de avond en 07:00 uur in de ochtend en op zondag de gehele dag; 2. zaalverhuur is niet toegestaan; 3. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; 4. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond; f. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3', gelden de volgende regels: 1. zaalverhuur is niet toegestaan;	Specifieke gebruiksregels d. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: 1. ter plaatse zijn horecabedrijven toegestaan, voor zover die voorkomen in maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; 2. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan; 3. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond; e. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2', gelden de volgende regels: 1. ter plaatse zijn maximaal twee horecavestigingen in maximaal categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan; 2. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan; 3. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond; f. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3', gelden de volgende regels: 1. ter plaatse zijn maximaal twee horecavestigingen toegestaan, waarvan één in maximaal categorie 1b en één in
-----------------------------------	---	---

	2. het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.	maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; 2. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan; de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
Horeca 11.3	Specifieke gebruiksregels a. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca gelden de volgende regels: 1. de horeca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande sluitingstijden voor winkels; 2. zaalverhuur is niet toegestaan; 3. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; 4. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond; b. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3', gelden de volgende regels: 1. zaalverhuur is niet toegestaan; 2. het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; 3. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.	Specifieke gebruiksregels a. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca gelden de volgende regels: 1. ter plaatse zijn horecabedrijven toegestaan, voor zover die voorkomen in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten; 2. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan; 3. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
Maatschappelijk 13.1	Bestemmingsomschrijving De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:	Bestemmingsomschrijving De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

	e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3': tevens horecabedrijven;	e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1': tevens horecabedrijven;
Maatschappelijk 13.3	Specifieke gebruiksregels met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3', gelden de volgende regels: - zaalverhuur is niet toegestaan; - het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; - de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.	Specifieke gebruiksregels met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: - ter plaatse zijn horecabedrijven toegestaan, voor zover die voorkomen in maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; - het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan;
Recreatie 14.1	Bestemmingsomschrijving De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor: sportvelden, al dan niet met verenigingsgebouwen;	Bestemmingsomschrijving De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor: sportvelden, al dan niet met verenigingsgebouwen en daarbij behorende ondergeschikte horeca, voor zover voorkomend in categorie 1b van de Staat van horeca-activiteiten;
Recreatie 14.3	Specifieke gebruiksregels - met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: - de horeca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande sluitingstijden voor winkels; - zaalverhuur is niet toegestaan; - het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan; - de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.	Specifieke gebruiksregels - met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels: - ter plaatse is maximaal 1 horecabedrijf toegestaan voor zover die voorkomt in maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; - het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan; - de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond;

Wonen 20.1 Bestemmingsomschrijving	De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. het wonen al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven; b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel; c. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens dienstverlening; d. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen; e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoor; f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens maatschappelijke voorzieningen; g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': uitsluitend een parkeergarage; h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein; i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hof': uitsluitend voor woningen in de vorm van een hof; j. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': tevens een speelvoorziening; k. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': tevens een ontsluitingsweg; l. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning': tevens zorgwoningen; m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument': tevens voor behoud en bescherming van een rijks- of gemeentelijk monument; n. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens ter bescherming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;	De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. het wonen al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven; b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel; c. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens dienstverlening; d. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen; e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoor; f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens maatschappelijke voorzieningen; g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': uitsluitend een parkeergarage; h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein; i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hof': uitsluitend voor woningen in de vorm van een hof; j. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': tevens een speelvoorziening; k. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': tevens een ontsluitingsweg; l. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning': tevens zorgwoningen; m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument': tevens voor behoud en bescherming van een rijks- of gemeentelijk monument; n. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens ter bescherming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; o. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven,
--	---	---

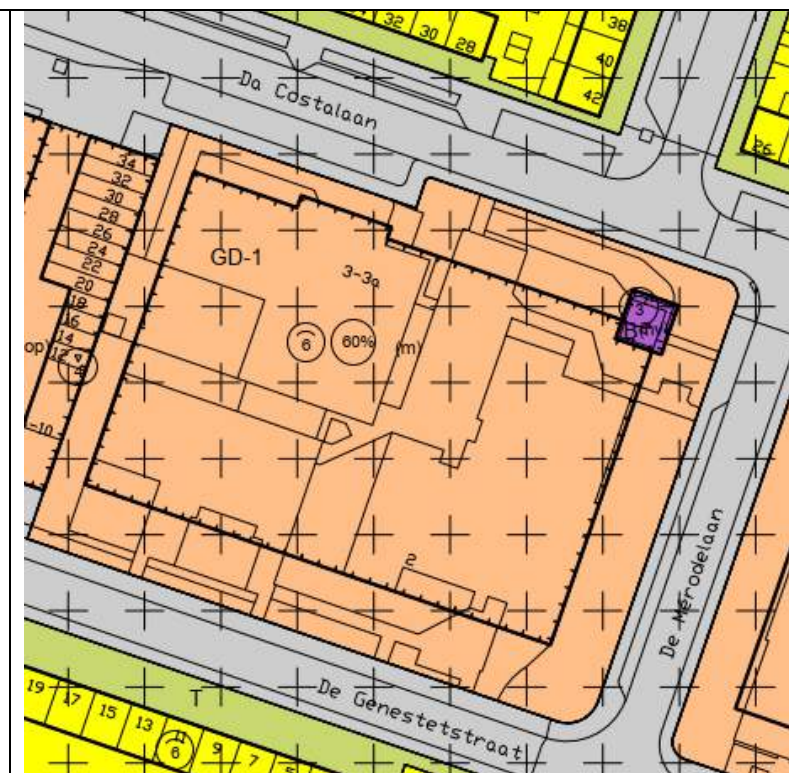
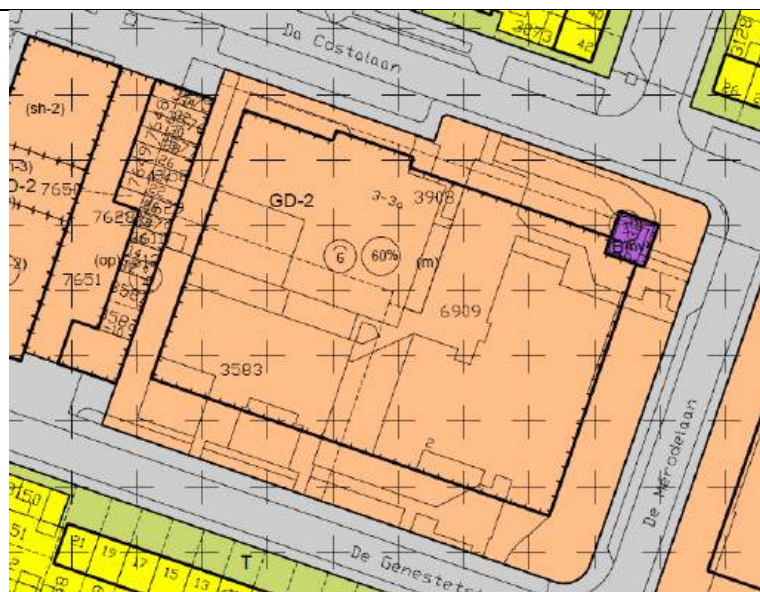
	o. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groen en water.	nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groen en water. p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' tevens een bestaand bouwwerk ten behoeve van de woning;
Wonen 20.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken'; b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd; c. de diepte van aan- en uitbouwen van aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw; d. de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw; e. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste: 1. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven; 2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt; 3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt;	a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken'; b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd; c. de diepte van aan- en uitbouwen van aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw; d. de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw; e. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste: 1. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven; 2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt;

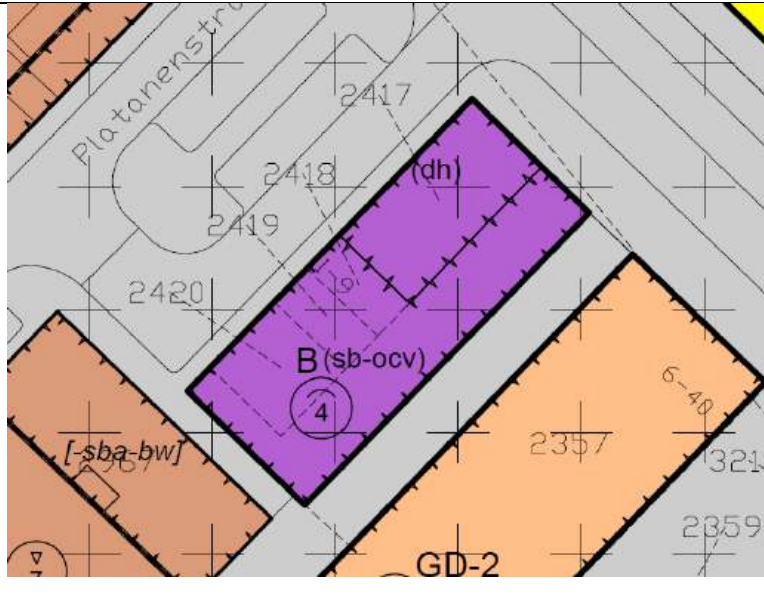
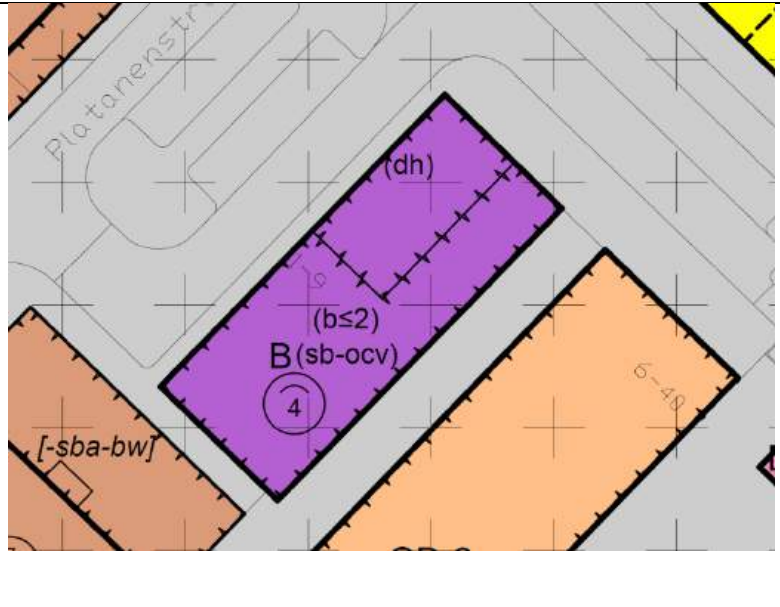
	4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 500 m² bedraagt; f. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m; g. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m gerekend vanaf de werkelijke goothoogte. h. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m; i. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m.	3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt; 4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 500 m² bedraagt; f. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m; g. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m gerekend vanaf de werkelijke goothoogte. h. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m; i. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m; j. in afwijking van het bepaalde in artikel 1.19, geldt dat het bestaande bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' wordt aangemerkt als bijgebouw, ondanks dat het bouwvolume niet ondergeschikt is.
--	--	--

Planverbeelding

Adres	Was	Wordt
Lagendijk 219		

Genestetstraat 2 en Da
Costalaan 3 en 3a

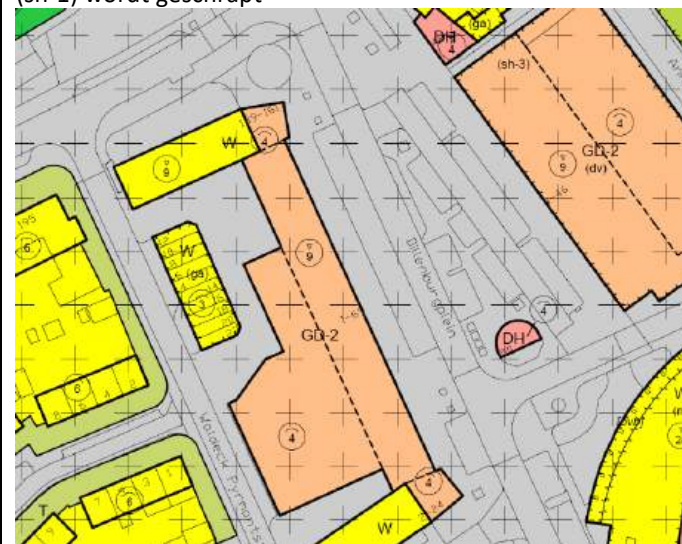


Noordoosten Platanenstraat 6		
Platanenstraat 1 t/m 9 en Olmenlaan 42 t/m 54		

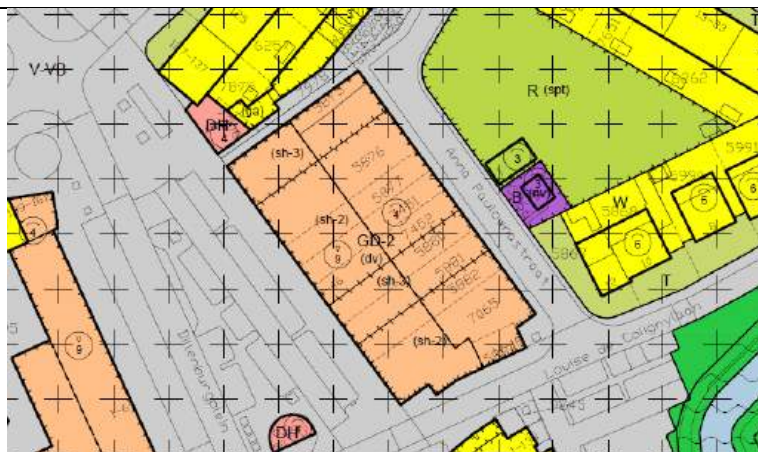
Dillenburgplein 1 t/m 27



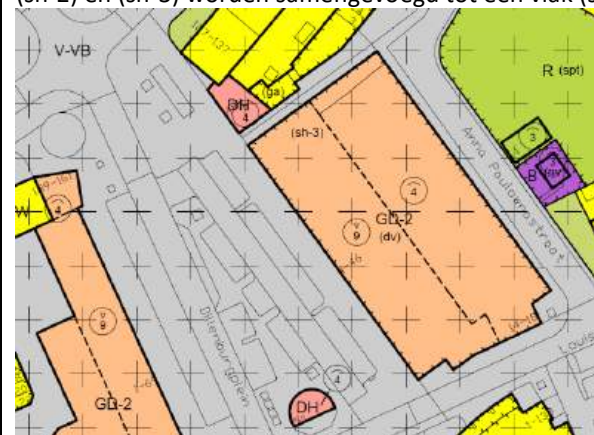
(sh-1) wordt geschrapt



Dillenburgplein 2 t/m 20



(sh-2) en (sh-3) worden samengevoegd tot één vlak (sh-3)



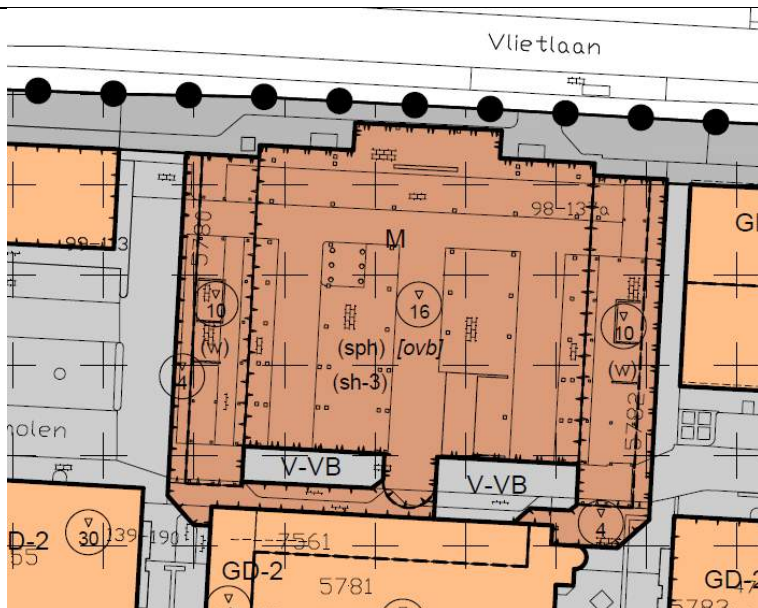
Vlietplein 20, 30 en 40



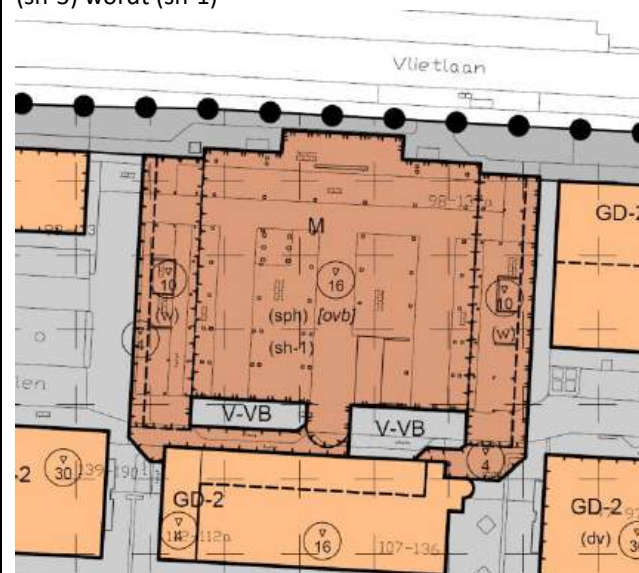
(sh-1) en (sh-3) worden samengevoegd tot één vlak (sh-1)

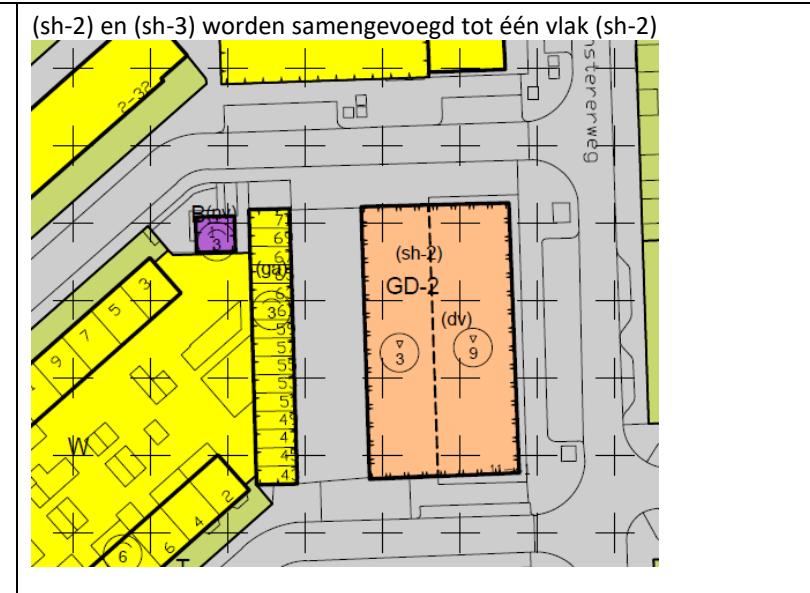
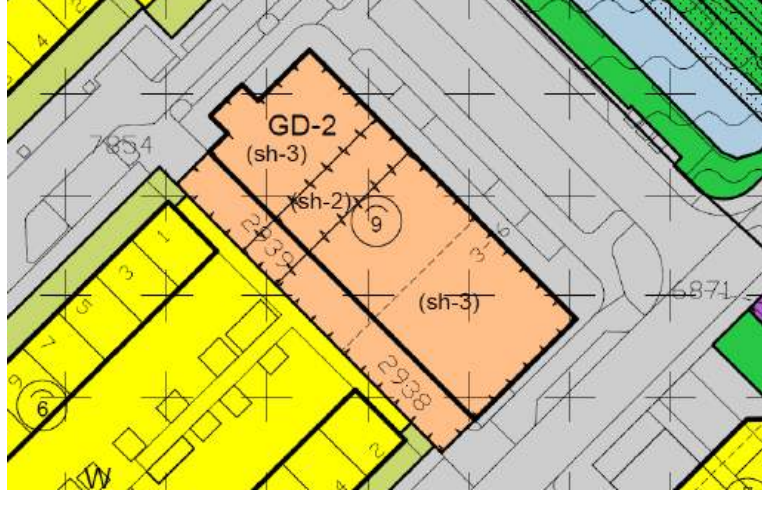
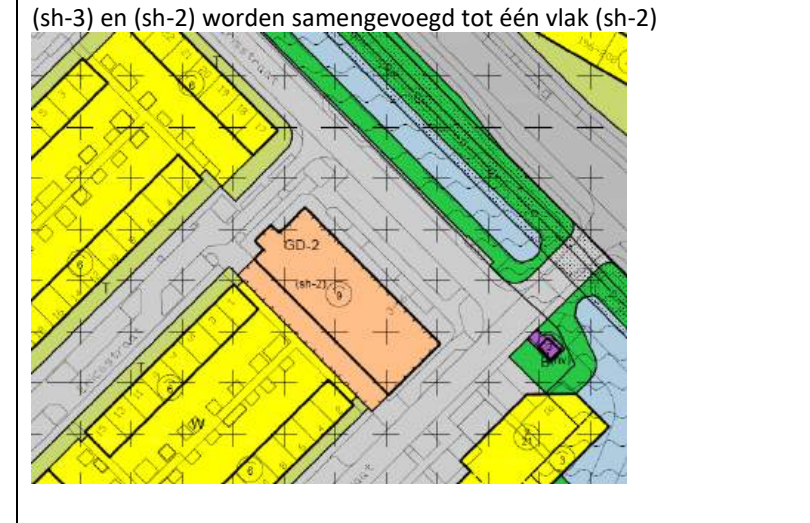


Vlietplein 137, 138



(sh-3) wordt (sh-1)

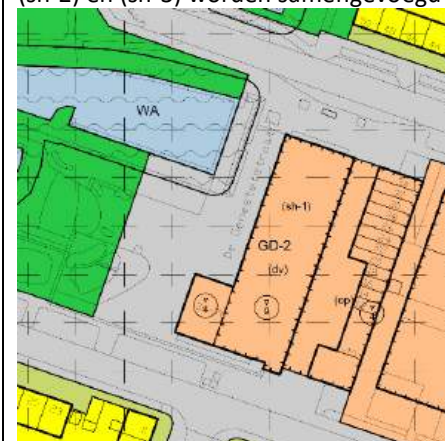


Groen van Prinstererweg 11 t/m 25		(sh-2) en (sh-3) worden samengevoegd tot één vlak (sh-2) 
Irisstraat 1 t/m 8		(sh-3) en (sh-2) worden samengevoegd tot één vlak (sh-2) 

De Genestetstraat 36, 48
t/m 54



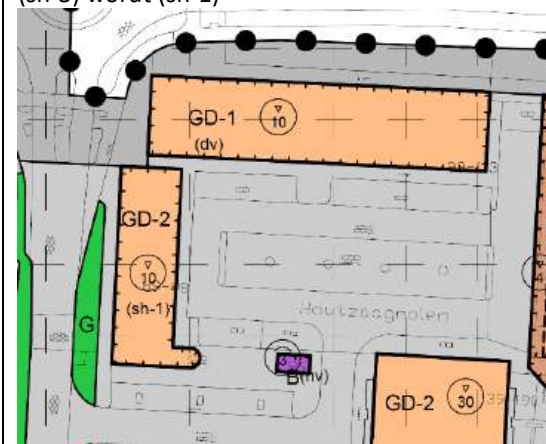
(sh-2) en (sh-3) worden samengevoegd tot één vlak (sh-1)



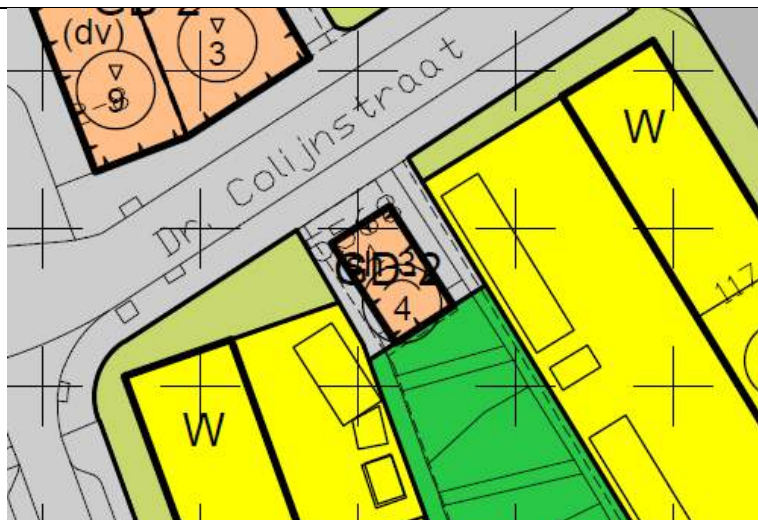
Houtzaagmolen 89 t/m
98



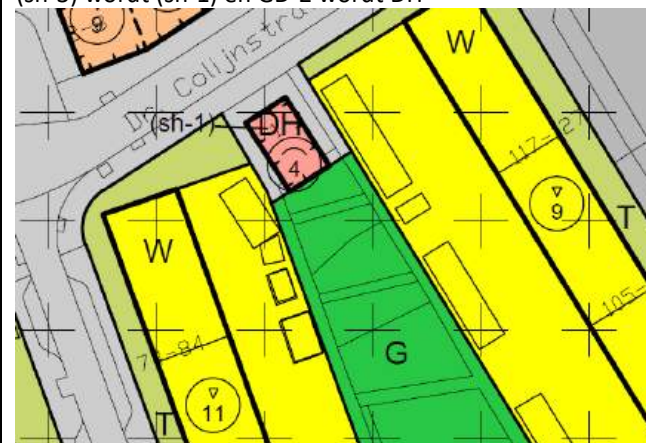
(sh-3) wordt (sh-1)



Dr. Colijnstraat 1



(sh-3) wordt (sh-1) en GD-2 wordt DH



Kruisweg 1



(sh-3) wordt (sh-1)

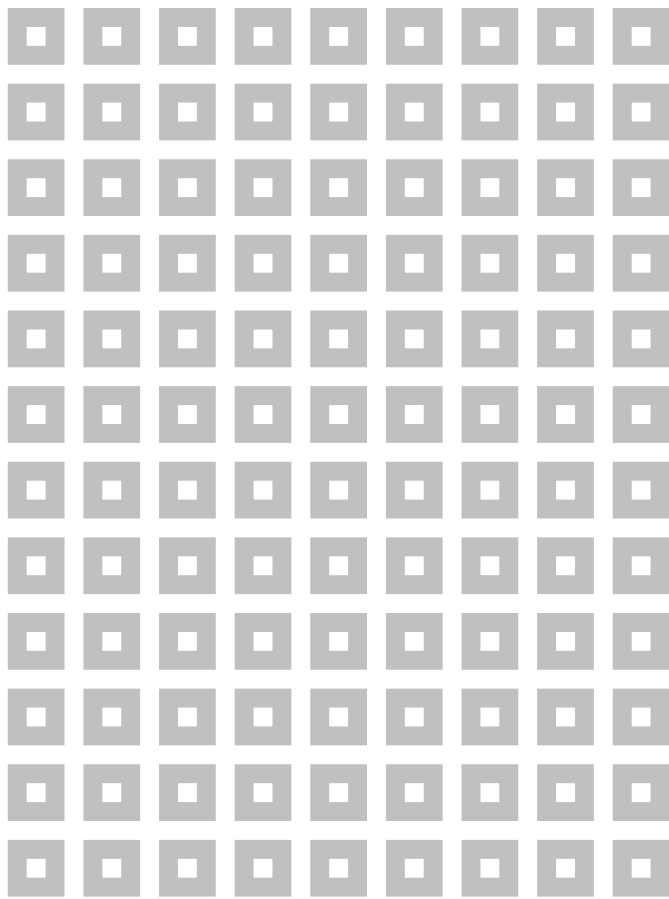


Sportlaan 8 en 10



(sh-3) wordt (sh-1)





kuiper@kuiper.nl
www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam
T 010 433 00 99
F 010 404 56 69

