

VISIE OP BOUWHOOGTE RIDDERKERK

15 MEI 2025

RIDDERKERK





Afbeelding 1.1 Foto van de Ankerplaats Ridderkerk

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding

<i>Waarom een visie op bouwhoogte?</i>	4
<i>Wat staat er in de visie op bouwhoogte?</i>	5
<i>De situatie in Ridderkerk</i>	6
<i>Hoe denken Ridderkerkers over hogere woongebouwen in Ridderkerk?</i>	9

Hoofdstuk 2: Visie op bouwhoogte

2.1 Wat: de Ridderkerkse definitie van hogere woongebouwen.....	14
2.2 Waar: welk bouwhoogteniveau is waar passend.....	19
2.3 Hoe: Op welke manier is hogere bebouwing (vanaf middenbouw) inpasbaar.....	28

Hoofdstuk 3: Leidraad

3.1 Hoe gebruiken we de visie?.....	36
3.2 Wat vragen we van initiatiefnemers?.....	39
3.3 Hoe verloopt het proces?.....	40
3.4 Uitvoerbaarheid.....	41

Bijlagen 1 - Participatieverslag

1. Inleiding

Waarom een visie op bouwhoogte?

We willen Ridderkerk duurzamer, gezonder, bereikbaarder en aantrekkelijker maken. Doel is om de benodigde groei van woningen, arbeidsplaatsen en andere voorzieningen te faciliteren en de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van Ridderkerk op de lange termijn te waarborgen.

Gezien de grote woningvraag is de bouw van nieuwe woningen belangrijk. Dat wordt onderschreven door de uitkomsten van de inwonersconsultatie afgelopen augustus 2024, over de bouw van nieuwe woningen. Daaruit blijkt ook dat veel Ridderkerkers liever wat hoger bouwen om meer woningen te kunnen realiseren. Zie figuur 1.2 Resultaten van de enquête. Een goede ruimtelijke inpassing, oog voor het dorpse karakter van Ridderkerk en een bijdrage aan de leefbaarheid in de wijk zijn daarbij belangrijke voorwaarden.

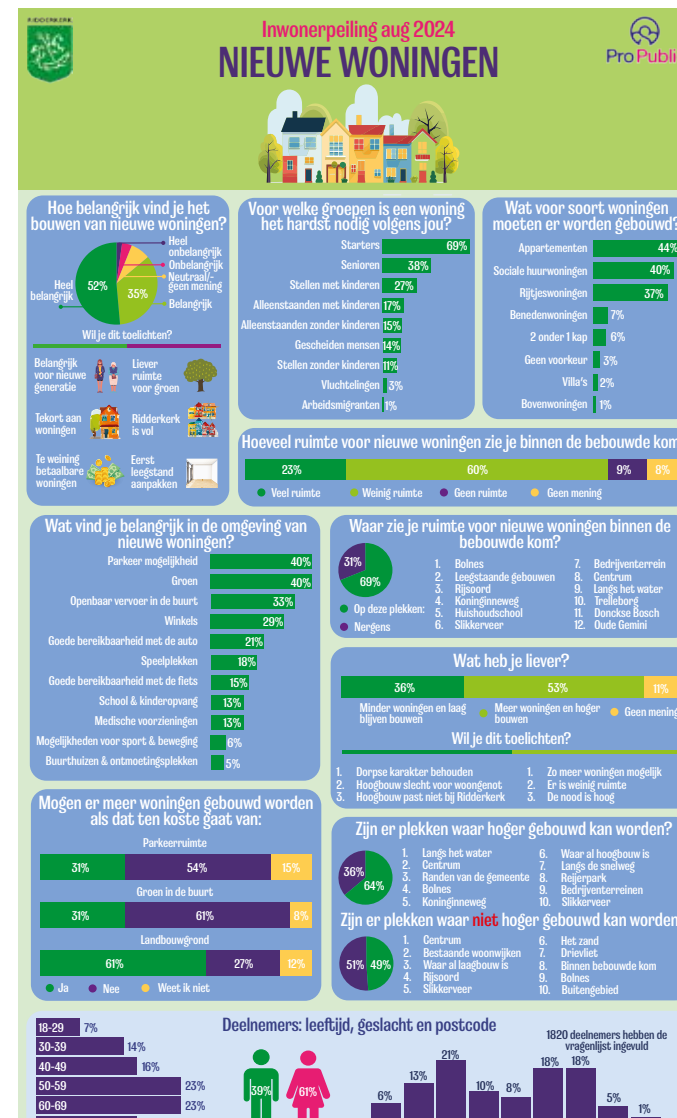
Ridderkerk heeft tot 2030 een woningbouwopgave van ongeveer 2.000 nieuwe woningen, bovenop de huidige 20.000 woningen in Ridderkerk. Dit is afgesproken in het geactualiseerde regioakkoord van 2022. Ook na 2030 blijft de vraag naar woningen aanwezig. We actualiseren daarom regelmatig het regiobod dat deel uitmaakt van het regioakkoord.

Binnen de bebouwde kom van de gemeente is echter beperkt ruimte beschikbaar. Daarom kunnen vooral nieuwe woningen worden gebouwd door inbreiding binnen de bestaande wijken en door de transformatie van bedrijfsgebieden.

Naast de woningvraag zijn er bovendien nog meer ruimteclaims. Zo vragen de energietransitie, een klimaatbestendige, groene omgeving en ruimte voor mobiliteit en verkeersveiligheid ook ruimte.

Voor de totstandkoming van deze visie op bouwhoogte was er onvoldoende houvast om initiatieven te toetsen. De afzonderlijke plannen werden hierdoor leidend. Deze plannen verschilden in massa en hoogte soms significant van de bestaande omgeving. Ieder plan werd afzonderlijk beoordeeld zonder een overkoepelend kader. Daarom hebben we behoefte aan meer houvast.

Hoger bouwen kan helpen om strategisch met de beperkt beschikbare ruimte om te gaan. Hoger bouwen kan kansen bieden maar is geen doel op zich. Met de visie op bouwhoogte kunnen we beoordelen of, waar en hoe hogere bebouwing een bijdrage kan leveren aan een toekomstbestendig en ook leefbaar Ridderkerk.



Afbeelding 1.2 Resultaten van de enquête

Wat staat er in de visie op bouwhoogte?

In de visie doen we uitspraken over:

- De Ridderkerkse definitie van 'hogere bebouwing' en welke hoogteniveaus we onderscheiden. (Hoofdstuk 2.1 Wat?)
- Contouren van de hoogteniveaus op de kaart die aangeven waar in Ridderkerk hoe hoog gebouwd kan worden. (Hoofdstuk 2.2 Waar?)
- Welke stedenbouwkundige voorwaarden we stellen aan hogere gebouwen. (Hoofdstuk 2.3 Hoe?)
- Hoe we de visie gebruiken, aan welke andere voorwaarden plannen nog meer moeten voldoen en wat we daarbij verwachten van initiatiefnemers. (Hoofdstuk 3. Leidraad)



Dé oplossing ligt in de stad: in naoorlogse wijk is ruimte voor honderdduizenden sociale huurwoningen

Met slimme ingrepen in naoorlogse wijken is er ruimte voor honderdduizenden nieuwe sociale huurwoningen, juist ook in de (volle) grote steden. Dat constateert architectenbureau KAW na het uitvoeren van dertien stadsscans in opdracht van woningcorporaties. In Den Bosch geven ze al het goede voorbeeld. „We moeten anders naar bestaande buurten kijken.”

Dennis Naaktgeboren 13-02-24, 03:00 Laatste update: 13-02-24, 08:37

Het Parool - [Bart van Zoelen](#) - 15 februari 2024

Hoe maken we hoogbouw lichter verteerbaar?



Het complex Summertime op de Zuidas. De ramen, balkonetjes en andere uitstulpingen werken beter dan zo'n gladde gevel, waar het oog van afglijdt. BEELD NINA SCHOLLAARDT

Bijna 50.000 nieuwe transformatorhuisjes nodig, maar waar? Weerstand omwonenden wordt groter

10-10-2023 13:07 | Klimaat en energie | Auteur: Jeroen de Jong



Afbeelding 1.3 Een overzicht van krantenartikelen en nieuwberichten over de woningbouwopgave, ruimtegebrek in steden.

De situatie in Ridderkerk

De ontwikkeling van hogere woongebouwen in Ridderkerk in de tijd

Ridderkerk koestert het van oudsher dorpse karakter, met de verschillende dorpskernen gescheiden door een meer open polderlandschap en verbonden door de karakteristieke dijklinten.

Naast de karakteristieke laagbouwmilieus met overwegend grondgebonden woningen kent Ridderkerk al vanaf de jaren '60 ook hogere woongebouwen. Kenmerkend zijn de 3- tot 5-laagse appartementengebouwen uit de 'wederopbouwperiode' die in Ridderkerk, Slikkerveer en Bolnes te vinden zijn. Een deel van deze woningen is verouderd en toe aan renovatie of sloop-nieuwbouw.

Halverwege de jaren '70 en begin jaren '80 worden er in Ridderkerk-West rond de Populierenlaan/Kloosplantsoen en in Bolnes langs de Rijnsingel hogere flats en torens gerealiseerd. Deze waren destijds ontworpen in de functionele moderne architectuurstijl die kenmerkend is voor die tijd.

Aan het einde van de jaren '90 verschijnt in Bolnes het eerste landmark van 24 bouwlagen langs de rivier (onderdeel van de Ankerplaats). In de jaren '10 gevolgd door de twee torens in Slikkerveer (De Schans). Sinds die tijd zijn er ook op andere plekken binnen de gemeente oude woningen en fabrieksgebouwen gesloopt waar hogere woonbebouwing voor is teruggekomen, variërend van 4 tot en met 15 bouwlagen.



Afbeelding 1.4 Van Beethovenstraat, 4 lagen hoog



Afbeelding 1.5 Het Goudenregenplantsoen, 10 lagen hoog

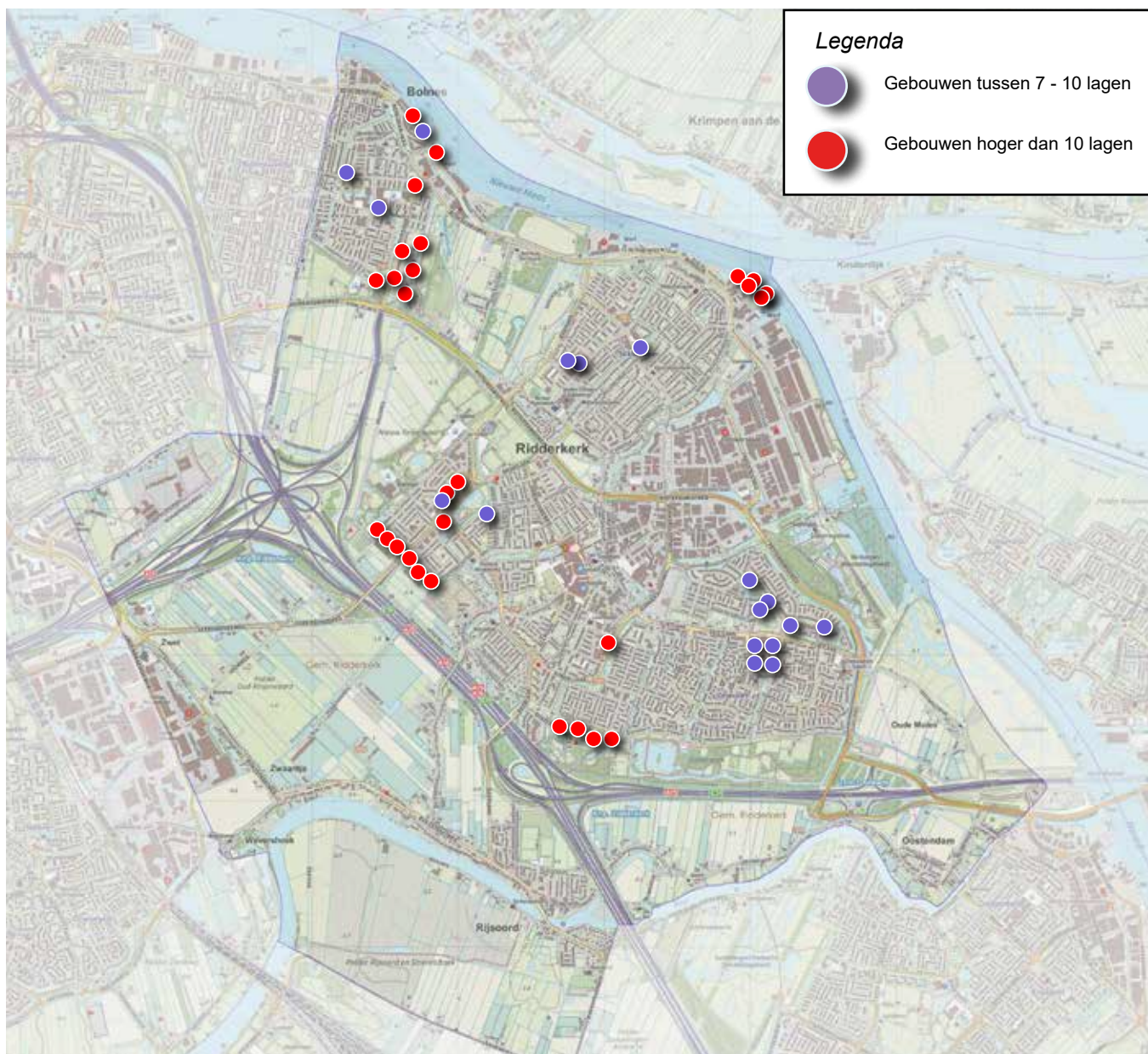
Het gaat bijvoorbeeld om de 6-laagse gebouwen rondom het Koningsplein in Ridderkerk-Centrum, de Riederborg in Ridderkerk-West, Het Vondelpark in Ridderkerk-Oost, de torens aan het Erasmuspark in het Zand, de Vier Jaargetijden in Slikkerveer en de appartementen rond de Nelson Mandelastraat in Bolnes.



Afbeelding 1.6 Ankerplaats, 24 lagen hoog



Afbeelding 1.7 Het Sonnet, 4 tot 6 lagen hoog

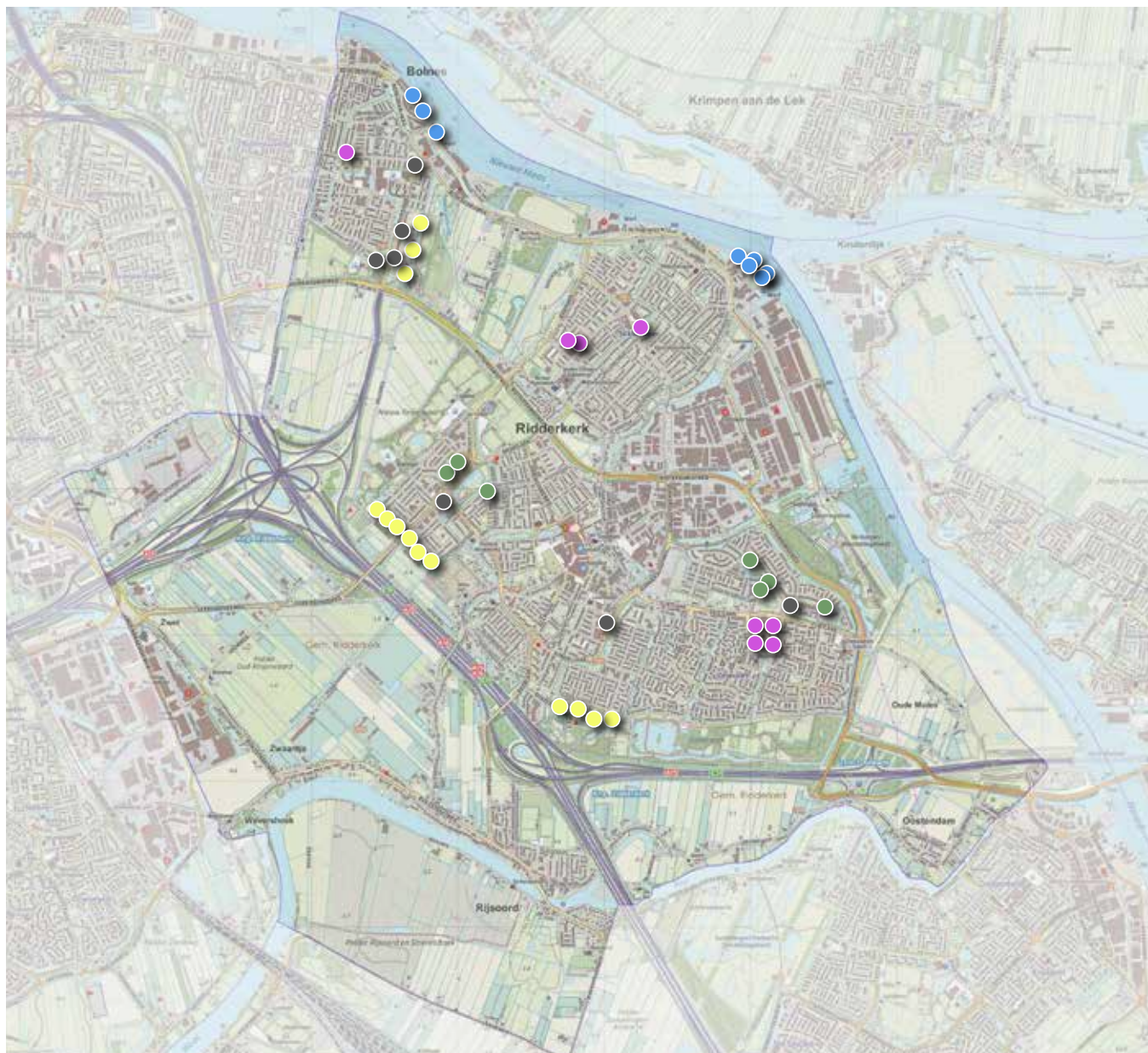


Gebouwen hoger dan 6 bouwlagen

Binnen de gemeente staan 46 (individuele) woongebouwen die hoger zijn dan 6 bouwlagen. Over het algemeen staan deze gebouwen op stedenbouwkundig logische plekken, zoals aan de rivier, langs hoofdwegen, bij wijk- of buurtentrees of in of aan het groen.

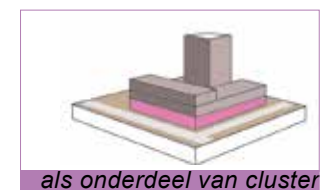
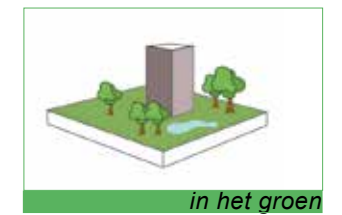
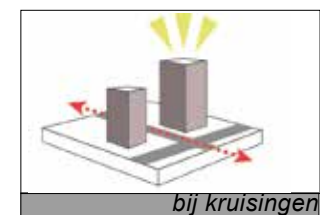
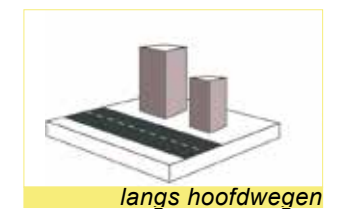
Hiernaast een kaart met de bestaande woongebouwen hoger dan 6 lagen. De paarse stippen geven de gebouwen aan tussen 7 en 10 lagen. De rode stippen hoger dan 10 lagen.

Afbeelding 1.8 Kaart van Ridderkerk met waar de hogere bebouwing zich bevindt.



Legenda

-  Bebouwing langs de rivier
-  Bebouwing bij kruisingen
-  Bebouwing langs hoofdwegen
-  Bebouwing in het groen
-  Bebouwing als onderdeel van cluster



Afbeelding 1.9 Kaart van de bebouwing vanaf 7 lagen hoog in de huidige situatie. Daarop aangegeven welke bebouwing tot welke locatietype voor hoogbouw behoort.

Afbeelding 1.10 Alle locatietypen schematisch weergegeven.



Afbeelding 1.11 De omgeving aan de Drierivierenlaan wordt omgeven door veel parkeren. Dit geeft een stenig karakter.

Een deel van deze hoge gebouwen is ontworpen als onderdeel van een groter stedenbouwkundig plan, waardoor ze met voldoende ruimte zijn ingepast en de uitstraling is afgestemd op de omgeving.

Er zijn echter ook voorbeelden van op zichzelf-staande hoge gebouwen die weinig tot geen relatie hebben met de omgeving. Ze worden daardoor soms als storend ervaren (zie afbeelding 1.11). Dit komt meestal door een gesloten en anonieme uitstraling van de plint, de stenige inrichting van de buitenruimte en een groot hoogteverschil met aangrenzende bebouwing.

Ook de architectuur en daarmee de uitstraling van deze hoge gebouwen verschilt. De flats en torens uit de jaren '60 en '70 kenmerken zich door hun solitaire en repetitieve karakter, in combinatie met grote aaneengesloten parkeerplaatsen op maaiveld. Hierdoor hebben deze gebouwen een grootschalige en anonieme uitstraling.

In de architectuur van meer recente hoge gebouwen is over het algemeen meer aandacht voor de menselijke maat en zorgen verbijzonderingen in de architectuur voor herkenning en identiteit. Deze eigentijdse vorm van hoogbouw wordt daardoor veel beter gewaardeerd. (zie afbeelding 1.12)



Afbeelding 1.12 De Vivaldistraat wordt omgeven door veel groen en een autoluwe verblijfsruimte.

Hoe denken Ridderkerkers over hogere woongebouwen in Ridderkerk?

Tijdens de tot standkoming van de visie op bouwhoogte zijn inwoners en de raadscommissie op verschillende momenten en manieren geconsulteerd over:

- wat zij vinden van de hoge gebouwen in Ridderkerk;
- wat zij hoogbouw vinden en wat niet;
- waar hogere bebouwing in Ridderkerk denkbaar is;
- hoe hogere bebouwing ruimtelijk goed ingepast kan worden;
- welke andere aspecten van invloed zijn bij de inpassing van hogere woongebouwen.

De Visie en Leidraad zijn mede op basis van die resultaten tot stand gekomen. In een aparte bijlage zijn de reacties uit dit participatietraject gebundeld waarbij is aangegeven of en hoe die zijn verwerkt.



Afbeelding 1.13 De Nieuwe Defensie in Utrecht. Een voorbeeld van hogere bebouwing waarbij aandacht is voor schaal, uitstraling en beleving.

Hoofdstuk 2

Visie op bouwhoogte

2. Visie op Bouwhoogte

In hoofdstuk 1 ging het over de noodzaak van meer bouwen en dus hoger bouwen in Ridderkerk. In dit hoofdstuk werken we uit wat voor Ridderkerk passend is. Daarvoor formuleren we antwoorden op onderstaande vragen:

- Wat wordt er in Ridderkerk verstaan onder hoogbouw?
- Waar zijn de plekken waar hoger gebouwd kan worden in Ridderkerk?
- En hoe gaan wij hoger bouwen en in welke vorm?

Naast het letten op de menselijke maat en schaal kijken we ook naar het karakter van Ridderkerk. Het is belangrijk om naar de bestaande situatie te kijken. Hoe zorgen we ervoor dat er meer woningen toegevoegd kunnen worden zonder dat het Ridderkerkse karakter waar wij trots op zijn aangetast wordt.

We geven hiermee richting aan ontwikkelingen door duidelijk te maken wat er op bepaalde plekken mogelijk is en in welke vorm. Ook kunnen we onderbouwen waar dit niet kan.

Door het wat-waar-hoe te beantwoorden wordt duidelijk wat de randvoorwaarden voor hoger bouwen in Ridderkerk zijn.



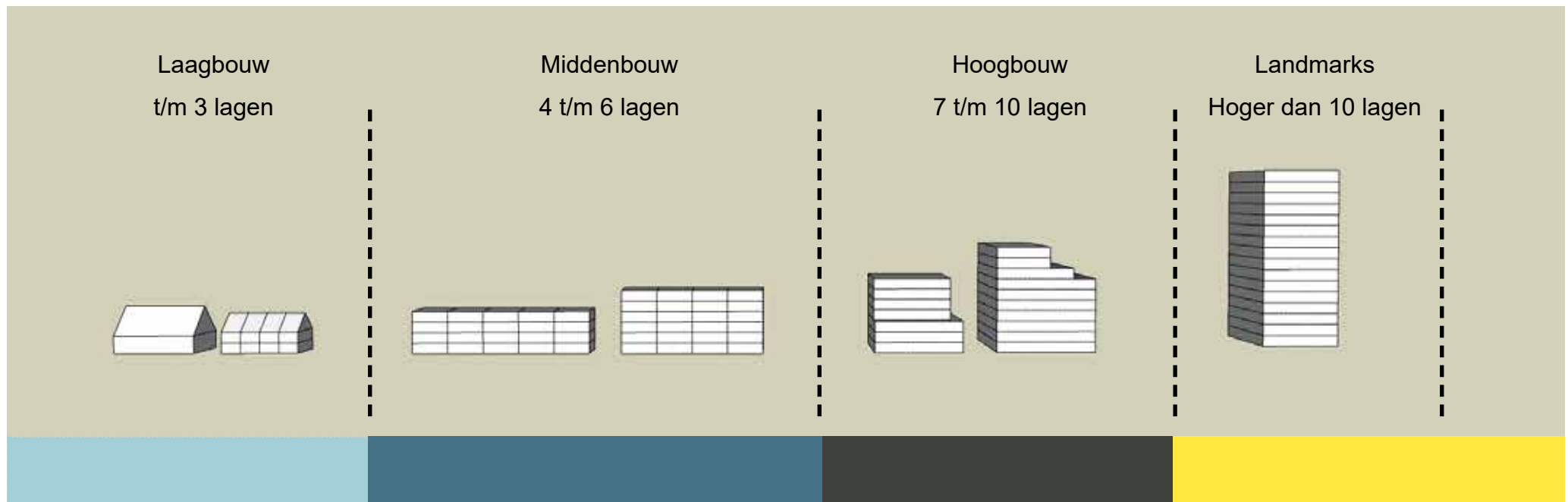
Afbeelding 2.1 Foto van een 5 laags gebouw aan de Diepenbrockstraat in Ridderkerk.

2.1 Wat: de Ridderkerkse definitie van hogere woongebouwen

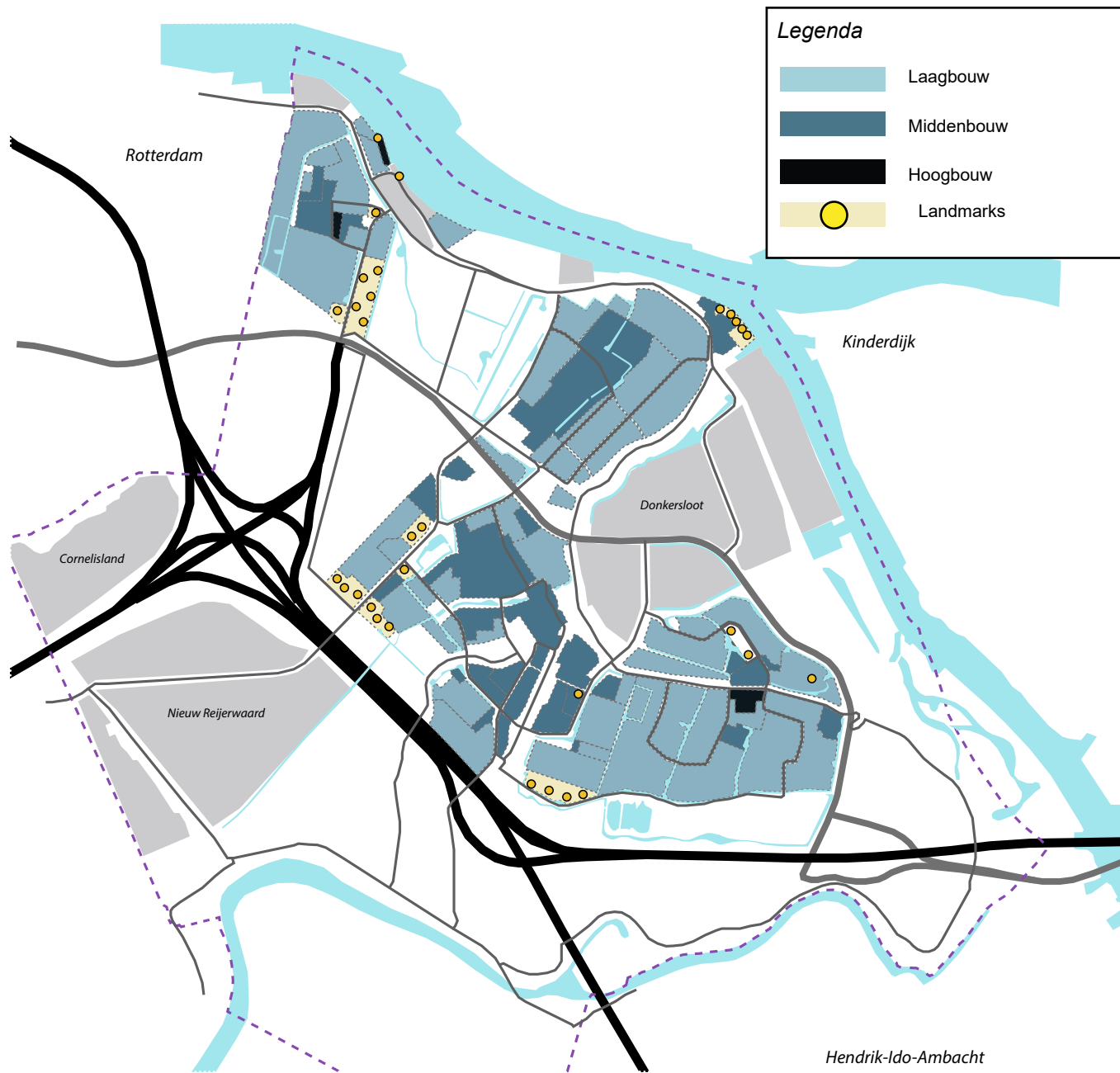
Wat door mensen als hoogbouw wordt ervaren is afhankelijk van de plek en directe omgeving.

Als we het in Ridderkerk over hoge bebouwing hebben, bedoelen we middenbouw, hoogbouw en landmarks.

Daarom is het nodig om niet alleen onderscheid te maken tussen laag- en hoogbouw, maar meer variatie aan te brengen als het gaat om bouwhoogte. We onderscheiden vier hoogteniveaus. Zie afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.2 De Ridderkerkse definitie van bouwhoogte met 4 hoogteniveaus



Wijken en buurten

Op deze kaart is de bestaande situatie weergegeven. Te zien is hoe het bebouwde gebied in Ridderkerk is opgebouwd in hoogte. Daarbij zijn de niveaus laagbouw, middenbouw, hoogbouw en landmarks aangehouden. Elke buurt heeft zijn eigen kenmerken. Dat ligt aan het type woningen en de opzet van de wijk, maar ook aan de hoogte en de architectuur.

Op de volgende bladzijden worden de vier hoogteniveaus beschreven en verbeeld.

Afbeelding 2.3 Huidige bebouwing volgens de Ridderkerkse definitie

Laagbouw (t/m 3 bouwlagen)

Laagbouw gaat over de eengezinswoningen tot 3 lagen hoog met als bovenste laag een schuine kap of plat dak. Denk ook aan de lage bebouwing in het buitengebied in en rond Rijsoord en Oostendam. Hier vindt je boerderijen en andere vormen van erfbebouwing in het landschap.



Kapteinstraat



Stevinstraat



Boerderij aan de Lagendijk



Boerderij aan de Lagendijk

Afbeelding 2.4 Voorbeelden van laagbouw in Ridderkerk t/m 3 lagen

Middenbouw (4 t/m 6 bouwlagen)

In Ridderkerk zijn er een aantal buurten te vinden waarbij de middenbouw zich geclusterd bevindt in de wijk. Middenbouw is over het algemeen de categorie waar portieklats onder vallen. Maar dat kunnen ook maisonnettewoningen, urban villa's en stadswoningen zijn.



Meester Kesperweg



Stadhouderslaan



Jan Luykenstraat



Ir. Albardastraat

Afbeelding 2.5 Voorbeelden van middenbouw in Ridderkerk van 4 t/m 6 lagen

Hoogbouw (7 t/m 10 bouwlagen)

De gebouwen in de categorie hoogbouw zijn vaak een uitzondering in de wijk. Hoe hoger het gebouw hoe meer ruimte er omheen moet liggen. Denk hierbij aan de woongebouwen in 't Zand aan de Erasmuslaan. Deze bevinden zich in een parkachtige omgeving met een grotere afstand tot omliggende bebouwing.



Hugo de Grootlaan



Generaal Smutsstraat



Werkkade



Houtzaagmolen

Afbeelding 2.6 Voorbeelden van hoogbouw in Ridderkerk van 7 t/m 10 lagen hoog

Landmarks (hoger dan 10 bouwlagen)

Dit zijn de gebouwen hoger dan 10 bouwlagen in Ridderkerk. Er komen er enkele voor langs de rivieroever. Ook langs andere randen van Ridderkerk staan er hoge gebouwen zoals bij het Goudenregenplantsoen. Dit zijn meestal de gebouwen die we als woontorens bestempelen.



Goudenregenplantsoen



Drierivierenlaan



De Riedertoren



Ankerplaats

Afbeelding 2.7 Voorbeelden van hoogbouw in Ridderkerk vanaf 10 lagen en hoger



Afbeelding 2.8 Groen binnenterrein achter de Vondeltoren.

2.2 Waar: welk bouwhoogteniveau is waar passend

Bij het inpassen van nieuwe woningen is hoogbouw geen doel op zich. Lang niet overal in Ridderkerk is hoogbouw passend. Om te bepalen waar hogere bebouwing passend is maken we onderscheid tussen:

- De dorpse kernen en dijklinten van Rijsoord en Oostendam langs de Waal (zie afbeelding 2.9).
- De meer verstedelijkte kernen (en wijken) Ridderkerk, Slikkerveer en Bolnes ten noord-oosten van de rijksweg A15/16 (zie afbeelding 2.10).

Daarnaast vinden we het belangrijk dat bij de inpassing en de bouwhoogte van nieuwe woningen:

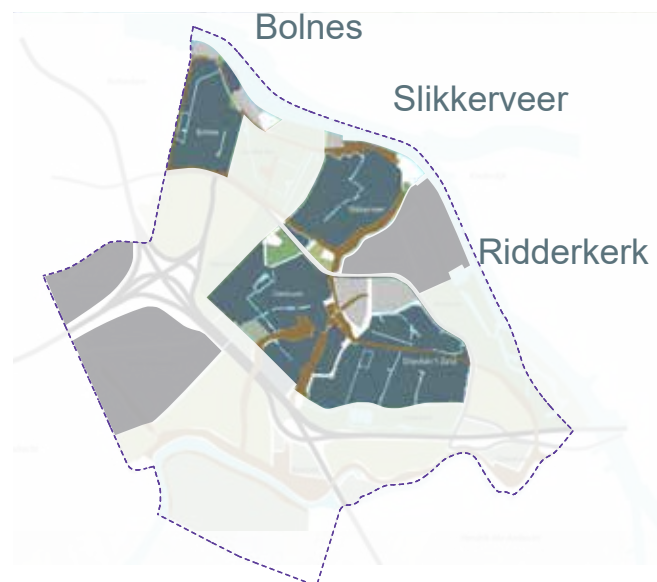
- Het dorpse karakter van Ridderkerk wordt beschermd.
- De locaties voor hogere gebouwen aan de hoofdstructuur liggen, met een goede (auto)bereikbaarheid, in de nabijheid van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV), in de buurt van (winkel) voorzieningen.
- De woningen goed verbonden zijn met groen- en recreatiegebieden.

- De woonkwaliteit, sfeer en karakter van bestaande buurten gerespecteerd worden.

In dit hoofdstuk lichten we toe wat deze uitgangspunten betekenen voor de (on) mogelijkheden voor hogere bebouwing. En hoe dit heeft geresulteerd in de visiekaart met daarop de contouren van de verschillende bouwhoogte-niveaus.



Afbeelding 2.9 de dorpse kernen en dijklinten van Rijsoord en Oostendam langs de Waal



Afbeelding 2.10 De meer verstedelijkte kernen (en wijken) Ridderkerk, Slikkerveer en Bolnes ten noord-oosten van de rijksweg A15/16

Beschermen dorps karakter

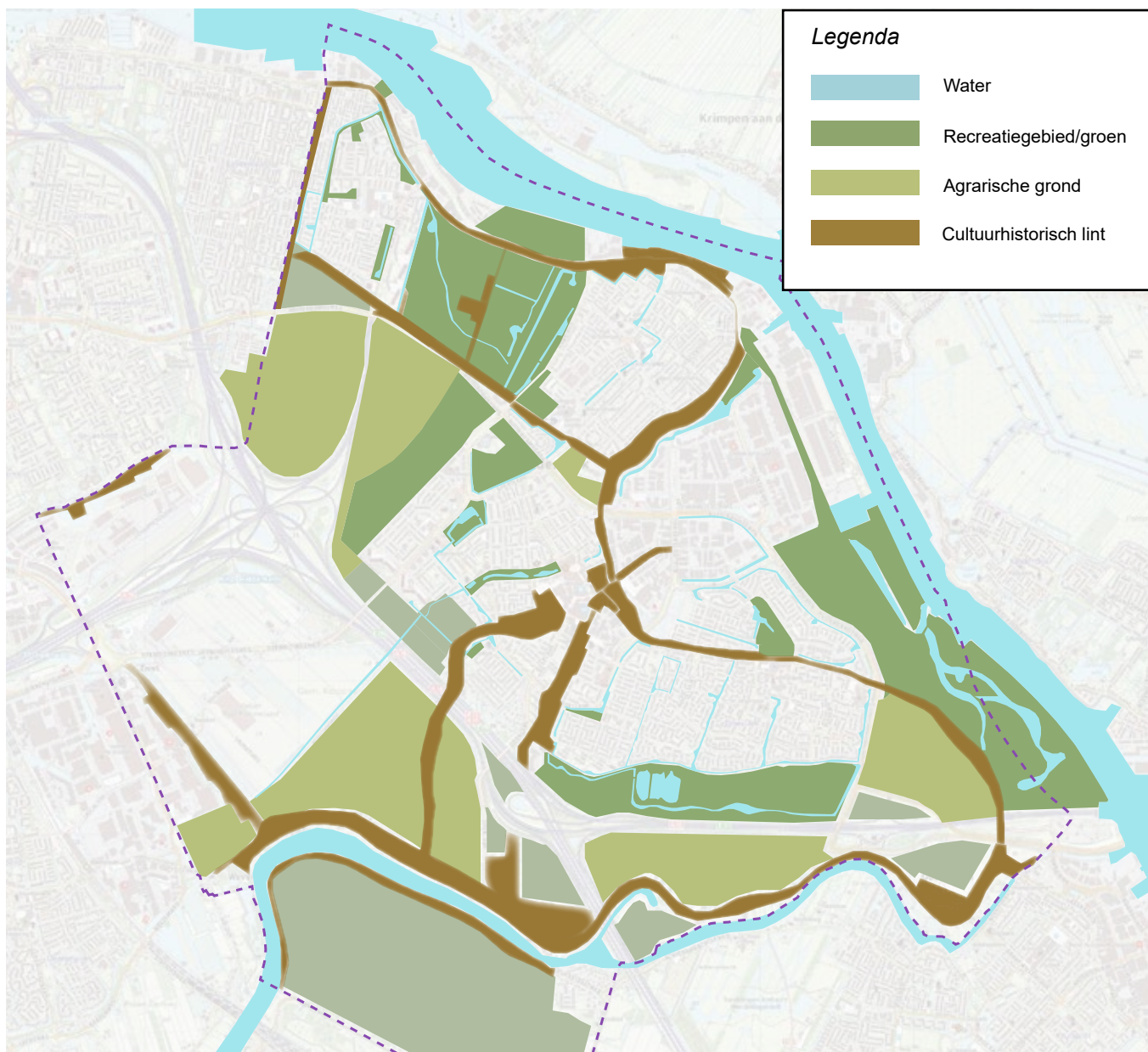
Ridderkerkers zijn trots op het van oudsher dorpse karakter van hun gemeente. Om die reden mag hogere bebouwing hier geen afbreuk aan doen.

Het dorpse karakter wordt voor een groot deel bepaald door:

- De beleefbaarheid van het oorspronkelijke polderlandschap met doorgaande rivieren, dijken, linten.
- De verschillende, van oorsprong oude (dorps)kernen in het landschap en aan de rivier: Ridderkerk, Slikkerveer, Bolnes, Rijsoord, Oostendam.

Deze dorpse structuur is opgenomen in de cultuurhistorische waardekaarten van Ridderkerk en willen we ook in de visie op bouwhoogte beschermen. Daarom mogen hier alleen nieuwe woningen worden gebouwd in de vorm van laagbouw van 3 lagen.

Hiernaast een kaart welke belangrijke gebieden dat zijn. Zie afbeelding 2.11.



Afbeelding 2.11 Kaart met de gebieden/structuren die waardevol zijn en we, als Ridderkerk willen beschermen.



Kaart Ridderkerk met oorspronkelijke polderstructuren



De Kerk singel



Benedenrijweg



Kievitsweg



Oostendam



Rijksstraatweg

Afbeelding 2.12 Verschillende foto's uit Ridderkerk met gebieden die kenmerkend zijn voor Ridderkerk en als cultuurhistorisch waardevol worden gezien.

Het belang van de groene kraag

Rondom bebouwd gebied in Ridderkerk ligt de zogenaamde groene kraag. Deze bestaat uit verschillende natuur- en recreatiegebieden:

- Donckse velden
- Het Reyerpark
- het Oosterpark
- De Crezeépolder/De Gorzen

Het zijn belangrijke uitloopgebieden die bijdragen aan de gezondheid van inwoners en aan de woon-en leefkwaliteit in Ridderkerk. Daarom willen we de groene kraag beschermen en deze via de hoofdgroenstructuur nog beter met de wijken verbinden versterken. In de groene kraag wordt daarom niet gebouwd, met uitzondering van bestaande rechten.



Afbeelding 2.13 Kaart met de groengebieden die deel uitmaken van de groene kraag.



Het Reijerpark



Huys ten Donck/Donckse Bos



Donckse Velden



Oosterpark



Oosterpark



Crezeépolder

Afbeelding 2.14 Verschillende foto's van groene gebieden in Ridderkerk als onderdeel van de groene kraag.

Hoger bouwen op logische plekken

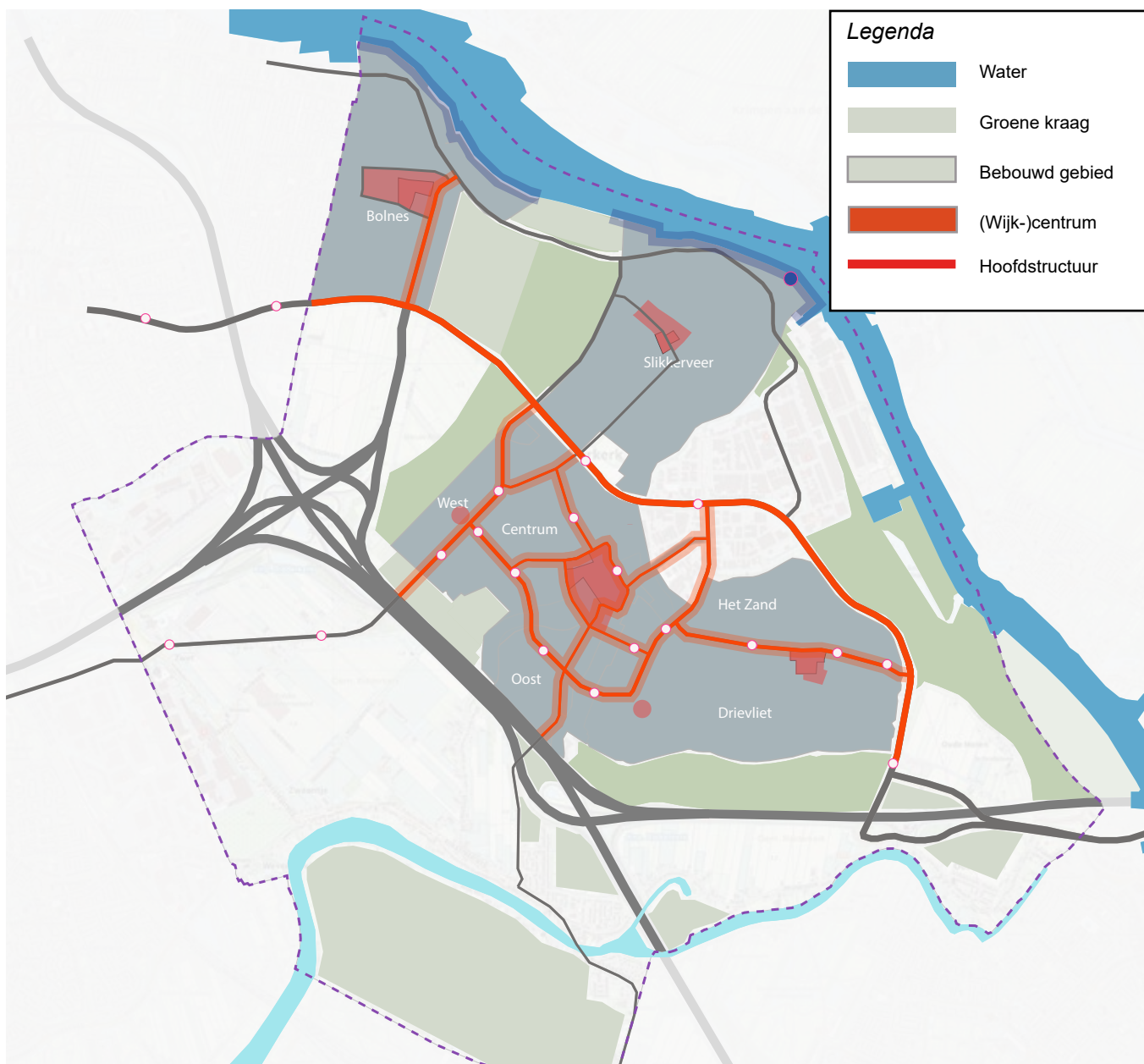
Veel Ridderkerkers vinden hogere gebouwen acceptabel op voorwaarde dat ze op een logische plek worden ingepast, waarbij is nagedacht over:

- de autobereikbaarheid;
- de aanwezigheid van (verschillende vormen van) openbaar vervoer;
- de nabijheid van (winkel)voorzieningen.

Plekken aan de hoofdstructuur van Ridderkerk zijn daarvoor geschikt. De hoofdstructuur bestaat uit de volgende onderdelen:

- Water: Nieuwe Maas (rivieroever).
- Wegen: snelweg (afritten en knooppunten) en hoofdontsluitingswegen*.
- Openbaar vervoer: haltes HOV en waterbus.
- Voorzieningen: winkelhart, wijkcentra, wijksteunpunten.

* Het gaat dan om (delen van) de volgende wegen: Rijnsingel, Rotterdamseweg, Populierenlaan, Sportlaan, Burgemeester de Zeeuwstraat, Geerlaan, Vondellaan, Donkerslootweg, Havenstraat, Vlietlaan, Koninneweg.



Afbeelding 2.15 Kaart van de hoofdstructuren en wijkcentra in Ridderkerk.



Populierenlaan



Burgemeester de Zeeuwstraat



Vlietlaan



Koninginneweg



Populierenlaan



Rijnsingel

Afbeelding 2.16 Foto's van verschillende hoofdstructuren in Ridderkerk.

De woonkwaliteit, sfeer en karakter van bestaande buurten worden gerespecteerd

Het woningaanbod in Ridderkerk is gevarieerd en bestaat voor het grootste deel uit laagbouw in combinatie met middenbouw. In mindere mate hoogbouw en landmarks. Het karakter, de sfeer en uitstraling verschilt van buurt tot buurt.

Wanneer er in bestaande buurten (en niet aan de hoofdstructuur) woningen worden vervangen of toegevoegd vinden we het belangrijk dat woonkwaliteit, sfeer en karakter wordt gerespecteerd en woningen en woongebouwen passen bij het hoogteniveau en architectuur van de buurt.

In de gemeente Ridderkerk kunnen op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken verschillende deelgebieden worden onderscheiden. Deze zijn beschreven in de Welstandsnota Ridderkerk.



Rosmolen



Erasmuslaan



Van Anrooystraat



Waterland

Afbeelding 2.17 Verschillende foto's uit Ridderkerkse woongebieden

Visiekaart - contouren bouwhoogte-niveaus



Laagbouw (tot en met 3 lagen)



langs dorpse structuren en in het buitengebied

Middenbouw (4 tot en met 6 lagen)



als begeleiding van hoofdwegen



rondom voorzieningen

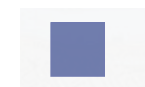
Hoogbouw (7 tot en met 10 lagen)



op bestaande hoogbouwlocaties rond afritten en nabij knooppunten van de snelwegen



bij kruisingen van hoofdwegen



langs de rivieroever

Landmarks (vanaf 11 lagen)



bestaande/potentiële accenten langs de rivieroever, als onderdeel van hoogbouw

Afbeelding 2.18 Kaart met de hoogbouwcontour

2.3 Hoe: Op welke manier is hogere bebouwing (vanaf middenbouw) inpasbaar

Veel Ridderkerkers vinden hogere gebouwen acceptabel op voorwaarde dat ze aansluiten bij de karakteristiek en uitstraling van de omgeving, bijdragen aan een prettig straatbeeld, een groene (openbare) buitenruimte hebben en er een gevarieerd woningaanbod en beeld wordt gerealiseerd. De torens en flats uit de jaren '70 met hun solitaire en repetitieve karakter en de grote aaneengesloten parkeerplaatsen op maaiveld passen daar nadrukkelijk niet bij.

We stellen daarom een aantal stedenbouwkundige voorwaarden aan de vorm en uitstraling van hogere gebouwen:

1. Hogere gebouwen als onderdeel van clusters met variatie in gebouwen, hoogten woningtypen
2. Geen solitaire torens, grote galerijflats of hoogbouwbuurten (traditionele hoogbouw)
3. Eigentijdse vormen van hoogbouw met aandacht voor de schaal, uitstraling en beleving.
4. Een menselijke maat en schaal door geleding van bouwmassa's en terugliggende bovenste verdieping(en).
5. Aantrekkelijke uitstraling van de plint open uitstraling en bijzonder (maatschappelijk) programma, zodat er een prettig straatbeeld is. Hiernaast alvast een goed voorbeeld hiervan, afbeelding 2.19.
6. Parkeeroplossing die bijdraagt aan groene klimaatbestendige inrichting van de (openbare) buitenruimte

Deze voorwaarden lichten we op de volgende bladzijden toe.



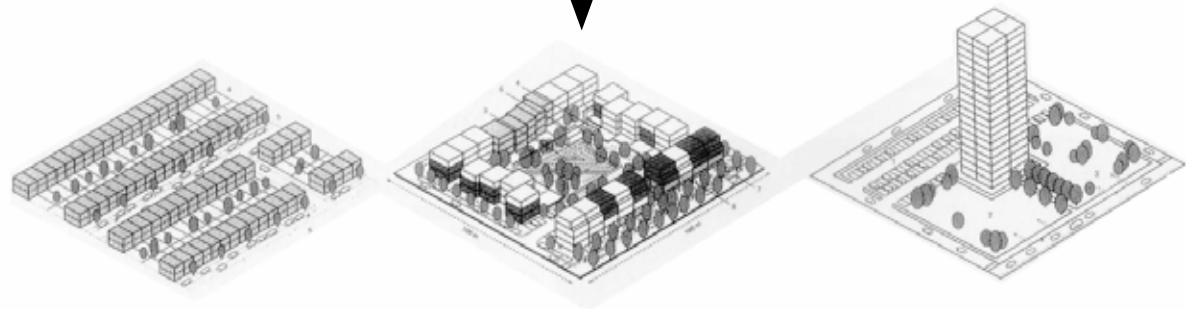
Afbeelding 2.19 Aantrekkelijke plint en entree woongebouw Asserpark

1. Hoge gebouwen als onderdeel van clusters met variatie in gebouwen, hoogten woningtypen

- Op een groter gebied is meer mogelijk in hoogte.
- Het gaat dan om een ontwikkeling in groter gebied dan op een bepaalde kleine locatie.
- Er kan meer afwisseling ontstaan tussen woningtypen en vormgeving.
- Ook een variatie van openbare gemeenschappelijke gebieden en privé-tuinen.

Hiernaast worden drie verschillende stedenbouwkundige ontwerpen getekend voor 75 woningen per hectare. De woningtypen en vormen zijn echter verschillend van elkaar; enkel rijwoningen met privé tuinen, gestapelde woningen met een gemeenschappelijke binnentuin en een woontoren.

Een mix van verschillende hoogtes en woningtypen die in samenhang zijn ontworpen zorgen voor een optimale ruimtelijke kwaliteit. Als voorbeeld hiervan wordt Het Sonnet benoemd.



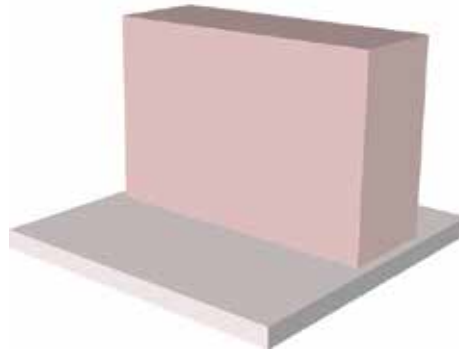
Drie verkavelingstypes met een dichtheid van 75 woningen per hectare.

Afbeelding 2.20 Het Sonnet als goed voorbeeld waarbij afwisseling is tussen woonvormen en gebouwhoogtes, met een goede inpassing van parkeren en groen.

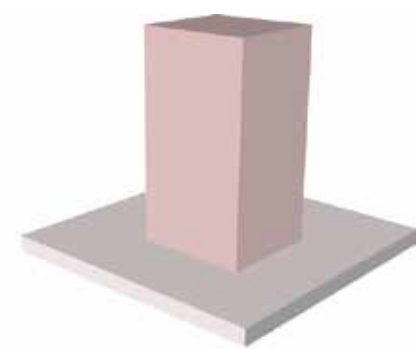
2. Geen solitaire torens, grote gallerijflats of hoogbouwbuurten

Vanwege de grote schaal en het repetitieve karakter zijn nieuwe grote gallerijflats en solitaire torens niet meer wenselijk.

Een grote hoeveelheid gestapelde woningen betekent een grote parkeerbehoefte. Bij deze type woongebouwen wordt dit parkeren opgelost op maaiveld rondom het gebouw. Door de hoeveelheid parkeerplaatsen blijft er weinig ruimte over voor verblijfsruimte en groen.



Afbeelding 2.21 Schematische weergave van een gallerijflat met een voorbeeld van een gallerijflat in Ridderkerk. Kloosplantsoen.



Afbeelding 2.22 Schematische weergave van een solitaire toren met een voorbeeld van een toren in Ridderkerk. Drierivierenlaan.

3. Nieuwe vormen van hoogbouw met aandacht voor de schaal, uitstraling en beleving.

Een nieuwbouwontwikkeling hoger dan 6 lagen is altijd een geclusterd gebouw met een verschil in hoogte. Ook solitaire torens zijn niet gewenst. Het dient onderdeel te zijn van een cluster met aandacht voor schaal en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het maaiveld. Er wordt gestreefd naar parkeeroplossingen waarbij parkeren zoveel mogelijk uit het zicht is.

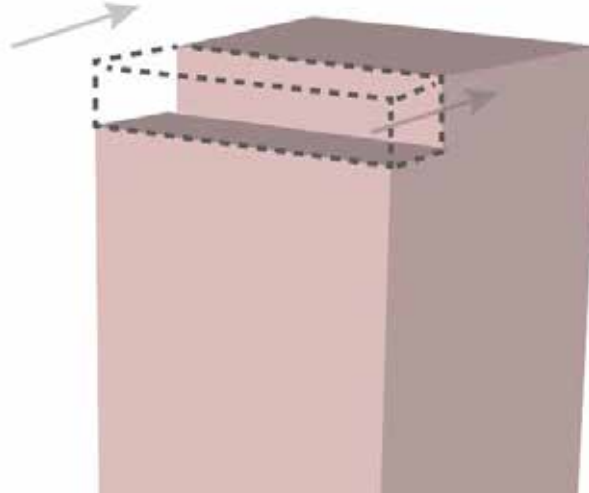
Hiernaast een aantal vormen elders in Nederland van bebouwing waarbij nagedacht is over hogere bebouwing met de juiste ruimtelijke kwaliteit.



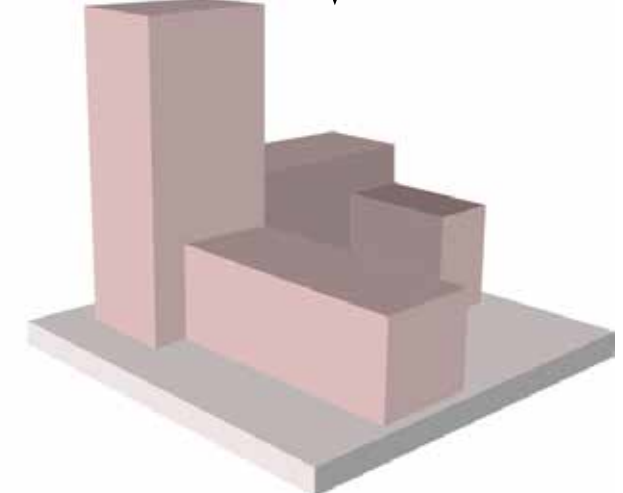
4. Geleding bouwmassa's en terugliggende bovenste verdieping(en)

Gebouwen ogen, vanaf de straat gezien, kleiner dan ze zijn door:

- De bovenste bouwlaag terug te leggen (zie afbeelding 2.23).
- De bouwvolumes in losse blokken op te knippen of het blok te geleden, met een dansende daklijn en verspringende rooilijn.
- Gelaagdheid aan te brengen in de gevels
De plint zorgt voor een prettige beleving op straatniveau (zie afbeelding 2.24).



Afbeelding 2.23 Schematische weergave van een setback. Voorbeeld van het Koningsplein.

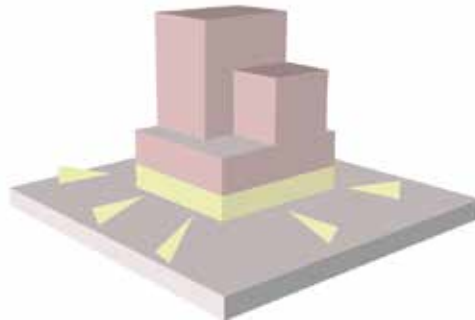


Afbeelding 2.24 Gelaagdheid in volumes en gevels. Voorbeeld van de bebouwing aan de Vondellaan.

5. Uitstraling plint open uitstraling en bijzonder (maatschappelijk) programma

Er is aandacht voor de beleving op straatniveau (het detailleren op ooghoogte) voor:

- Een herkenbare plint met een royale hoogte.
- Gebouwentrees op beeldbepalende plekken rond de ontmoetingsplekken te situeren.
- Blinde geveldelen te verfraaien, openen of vergroenen. De toepassing van gevelgroen, geveltuinen en kleine verspringen in de rooilijn/ gevellijn.
- Een zorgvuldige inpassing van laad- en losplekken, inritten en entrees naar parkeergarages.
- Gebouwen aan ontmoetingsplekken een relatie met de openbare ruimte geven. Dat kan bijvoorbeeld door een gevelterrasgebouw een relatie met de openbare ruimte te geven ter plaatse van de ontmoetingsplekken.



Afbeelding 2.25 Schematische weergave van de plint van een gebouw.



Afbeelding 2.27 Een transparante gevel



Afbeelding 2.26 Voorbeeld van een winkelplint.



Afbeelding 2.28 Wonen op de begane grond



Afbeelding 2.29 Open entree van een portiekflat

6. Parkeeroplossing die bijdraagt aan een groene klimaatbestendige inrichting van de (openbare) buitenruimte

Parkeren kan in verschillende vormen voorkomen. Er wordt naar gestreefd om parkeren zoveel mogelijk uit het zicht te houden of de juiste inpassing te kunnen geven.

Hiernaast zijn verschillende vormen van parkeren te zien;

- a. Geconcentreerd parkeren
- b. Parkeren geheel verdiept
- c. Parkeren half verdiept
- d. Parkeren in het groen
- e. Gebouwd parkeren op maaiveld



a. Geconcentreerd parkeren



b. Parkeren geheel verdiept



c. Parkeren half verdiept



d. Parkeren in het groen



e. Gebouwd parkeren op maaiveld

Hoofdstuk 3

- Leidraad -

Werken met de visie op bouwhoogte

3.1 Hoe gebruiken we de visie?

Hoogbouw is geen doel op zich. De visie op bouwhoogte bestaat niet uit in beton gegoten regels. De visie is leidend, maar niet bepalend. Ook initiatieven die passend zijn binnen de visie wegen we af. We kijken per initiatief of het plan bijdraagt aan ons dorp. Of het plan in voldoende mate voldoet aan onze ambities en doelstellingen. Ook willen we dat onze randvoorwaarden goed geborgd zijn.

Om de visie op bouwhoogte voor ruimtelijke initiatieven te kunnen gebruiken, is het van belang om vooraf de spelregels te bepalen. Wat regelt de visie wel, en wat niet? Wat vraagt de visie van initiatiefnemers? Hoe verloopt het proces wanneer een initiatief voor hoge bebouwing wordt ingediend? In dit hoofdstuk gaan we hier nader op in.

Tot slot beschrijven we de relatie van deze visie op bouwhoogte met de omgevingsvisie Ridderkerk, waar deze visie uiteindelijk onderdeel van wordt.

De visie op bouwhoogte: geen wet, wel een stuur.

Omdat ieder bouwplan en iedere plek anders is, gebruiken we bij de beoordeling van hoge woongebouwen de visie als concrete (maximale) richtlijn. Daarnaast is maatwerk nodig. Er zijn meer aspecten die bepalend zijn voor de mogelijkheden van de plek en een uiteindelijke positieve beoordeling van een bouwplan:

1. Type opgave
2. De grootte van de ontwikkeling
3. Bijdrage aan beleidsdoelen
4. Maatschappelijke meerwaarde

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de benodigde (milieu)onderzoeken en de onderbouwing van de reële mogelijkheden van de plek aan de hand van deze aspecten. Daarom vragen we een bouwhoogte-effectrapportage. (zie Hoofdstuk 3.2)

De integrale afweging wordt in het project gemaakt. De visie op bouwhoogte is daarmee geen wet, wel een stuur.



Afbeelding 3.1 Erasmuspark Ridderkerk

1. Het type opgave

Er zijn verschillende manieren om meer woningen aan de Ridderkerkse voorraad toe te voegen:

- in bestaande buurten, door optoppen of door sloop-nieuwbouw (bezit Wooncompas, particuliere bezit);
- door de (gedeeltelijke) transformatie van gebieden met een andere bestemming binnen de bebouwde kom;
- door te bouwen op gronden in het buitengebied met een agrarische bestemming (binnen bestaande kaders);
- in het buitengebied met de ruimte-voor-ruimteregeling op locatie van en vrijkomende agrarische of bedrijfsbebouwing;
- door de transformatie van gebouwen (kantoorgebouwen, kerken, agrarisch- of industrieelerfgoed).

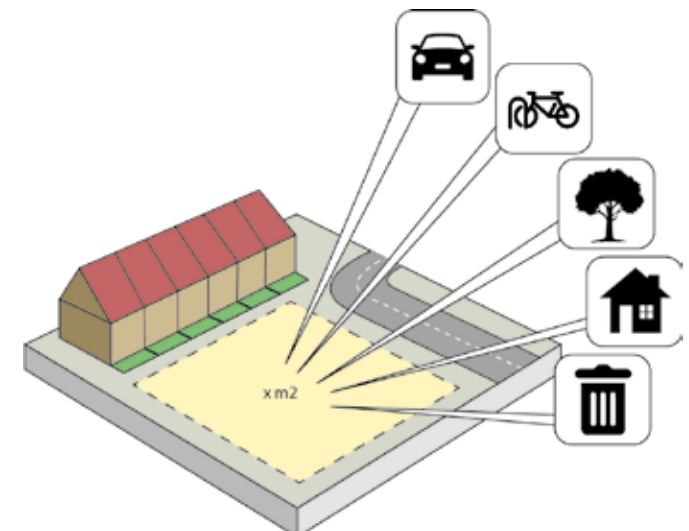
Omdat deze manieren verschillen in omvang en omgeving is het type opgave mede bepalend voor de inpassingsmogelijkheden van hoge bebouwing.

2. De omvang van de ontwikkeling

Hoog bouwen op een opzichzelfstaande locatie in een bestaande buurt is veel uitdagender dan wanneer het gebouw deel uit maakt van een groter te ontwikkelen gebied. Door de beperkte ruimte en de nabijheid van bestaande woningen is het lastig om de bebouwing (massa en hoogte), het parkeerprogramma en een groene buitenruimte goed in te passen.

Als onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling is hoog bouwen beter voorstelbaar. Zeker wanneer ook het stratenpatroon gewijzigd kan worden, waardoor er meer ruimte is en mogelijkheden zijn voor de inpassing van bebouwing (massa en hoogte), parkeerprogramma en een groene buitenruimte.

- Omdat de omvang van de ontwikkeling mede bepalend is voor de inpassingsmogelijkheden maken we onderscheid tussen een locatie-ontwikkeling en een gebiedsontwikkeling:
- Een locatie-ontwikkeling betreft één of enkele gebouwen, het stratenpatroon blijft ongewijzigd. Het gebouw/de gebouwen is/ zijn ruimtelijk onderdeel van een bestaande buurt.
- Een gebiedsontwikkeling betreft zowel meerdere gebouwen als ook het stratenpatroon en de openbare ruimte. Het gebied vormt ruimtelijk een eigen buurt.



Afbeelding 3.2 Schematische weergave over de invulling van een bouwontwikkeling

3. Bijdrage aan beleidsdoelen

Hoge gebouwen bieden ruimte voor groen en voorzieningen. Door de dichtheid van wonen en werken bieden hoge gebouwen ook kansen voor de energietransitie en mobiliteitsconcepten. Tegelijkertijd geeft die dichtheid ook uitdagingen voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de omgeving.

Het is belangrijk dat de nieuwe ontwikkelingen niet alleen meer woningen opleveren, maar ook bijdragen aan andere Ridderkerkse, regionale, provinciale en Rijksbeleidsdoelen. Denk daarbij onder andere aan de Ridderkerkse:

- Woonvisie.
- Groenvisie.
- Cultuurhistorische waardenkaarten.
- Nota parkeernormen.
- Klimaatstrategie.
- Programma Lucht en Geluid.
- Afwegingskader voor marktinitiatieven voor wonen, welzijn en zorg.
- Welstandsnota.

4. Maatschappelijke meerwaarde

De hoogte van een gebouw is mede bepalend voor de invloed en betekenis van een gebouw. Hoe hoger het gebouw, des te groter de impact van het gebouw op de omgeving en hoe groter het gebied waarop het gebouw invloed heeft. Daarom geldt: hoe hoger het gebouw, des te groter de betekenis en meerwaarde voor de buurt of de gemeenschap moet zijn.

Meerwaarde kan bijvoorbeeld gecreëerd worden door medegebruik voor buurtbewoners te organiseren van de openbare ruimte rondom het gebouw, maatschappelijke voorzieningen in het gebouw.

Afwijkingsmogelijkheden

De in de visie aangegeven maximale bouwhoogte is maatgevend voor gebouwen binnen het desbetreffende bouwhoogteniveau: hoger mag niet, lager wel. Alleen bij plannen voor de transformatie van Centrum-Oost en P.C Hooftstraat en omgeving (waar het Trelleborgborgterrein onderdeel van is) is het college bereid om eventueel af te wijken van de Visie op bouwhoogte. Dat zal dan gemotiveerd aan de gemeenteraad worden voorgelegd als onderdeel van de bijbehorende ruimtelijke procedure.

Afwijken in deze gevallen is alleen mogelijk wanneer het desbetreffende gebouw(deel):

- onderdeel is van een groter plan (gebiedsontwikkeling);
- niet direct grenst aan bestaande woningen;
- geen impact heeft op de bezonning en privacy van bestaande woningen;
- een hoogteaccent betreft, dat ingezet wordt ter markering van een bijzondere plek voor de omgeving (bijvoorbeeld vanwege cultuurhistorie, bijzondere functie zoals een buurtvoorziening, of centrale openbare ruimte, bijzondere route);
- niet tot zwaarwegende/gegronde bezwaren leidt die voortkomen uit het participatietraject en die gericht zijn op de hoogte van het gebouw.

3.2 Wat vragen we van initiatiefnemers?

Bouwhoogte-effectrapportage

Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om in een bouwhoogte effectrapportage te onderbouwen waarom een bouwplan en de bouwhoogten daarvan passend is.

Uiteindelijk is niet de exacte hoogte, maar de kwaliteit leidend. Het is vaak van grote afstand zichtbaar en kan van grote invloed zijn op de beleving van een wijk.

Daarom vraagt hoge bebouwing ook om bijzondere aandacht voor de architectonische kwaliteit. Het gaat in de bouwhoogte-effectrapportage om een analyse van de effecten in de (directe) omgeving.

De bouwhoogte effectrapportage is gericht op het in kaart brengen van mogelijke hinder door het object zelf. Elke plek heeft z'n eigen specifieke eigenschappen en omgevingsfactoren. Er dient dan ook afzonderlijk beoordeeld te worden of hoge bebouwing op deze plek wel of niet past. De effectrapportage dient opgesteld te worden door de initiatiefnemer en zal een ruimtelijk gemotiveerde verantwoording moeten geven voor het voornemen voor hoge bebouwing.

In de effectrapportage beschrijft de initiatiefnemer:

- het type opgave;
- de grootte van de ontwikkeling;
- de bijdrage aan gemeentelijke, regionale, provinciale en Rijksbeleidsdoelen;
- de maatschappelijke meerwaarde.

De initiatiefnemer maakt inzichtelijk op welke wijze het plan voldoet aan de voorwaarden die aan de ontwikkeling worden gesteld:

- Ruimtelijke inpassing in de omgeving
- Cultuurhistorie
- Natuur-inclusiviteit
- Ontsluiting en parkeersituatie
- Milieu (waaronder geluid en luchtkwaliteit)
- Privacy en bezonning en windhinder omwonenden
- Beeldkwaliteit
- Participatietraject (de wijze waarop de belangen van omwonenden zijn meegenomen).



Afbeelding 3.3 Voorbeeld nieuwbouwproject in Gent, België



Afbeelding 3.4 Voorbeeld nieuwbouwproject, Elzenhagen, Amsterdam-Zuid

3.3 Hoe verloopt het proces?

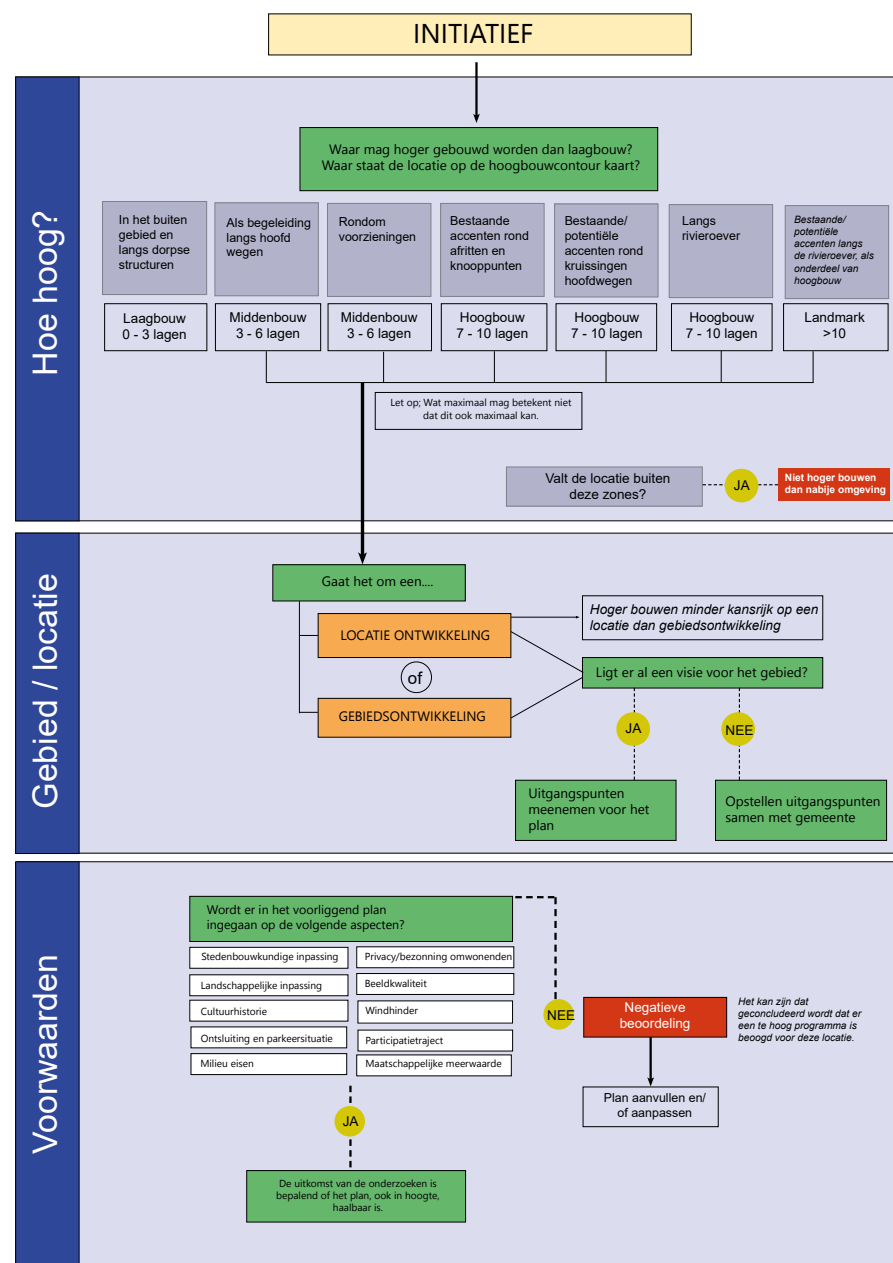
Om te kunnen beoordelen of de bouwhoogte passend is op een locatie stellen we bij elk inkomend initiatief de volgende vragen, waar we op voorhand een duidelijk antwoord op willen zodat we richting het vervolgtraject gericht kunnen adviseren:

1. Waar ligt de locatie en wat is daarbij de maximaal passende bouwhoogte?
2. Gaat het om een (kleine) locatie of om een gebiedsontwikkeling?
3. Ligt de beoogde locatie in een van de gebieden waar al eerder een vastgestelde visie voor is gemaakt? Het gaat dan om de visies Rivieroevers, Plein-Oost, PC Hoofdstraat & omgeving en Ontwikkelperspectief Centrum.
4. Tijdens het vervolgtraject moet vervolgens aandacht besteed worden aan de aspecten die onderdeel zijn van de gevraagde bouwhoogte-effectrapportage. (Zie Hoofdstuk 3.2) Hieruit zal blijken of de ontwikkeling haalbaar en passend is. Mocht dit (op onderdelen) niet het geval zijn, dan dient de aanvrager het plan aan te passen.

In het schema hiernaast is dit proces inzichtelijk gemaakt.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Naast een gemeentelijk akkoord is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning ook een postief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) nodig. De CRK is een onafhankelijke commissie die de gemeente Ridderkerk adviseert over de kwaliteit van de leefomgeving op het gebied van woonkwaliteit, architectuur, monumenten en cultuurhistorie en duurzaam bouwen.



Afbeelding 3.5 Proces vanaf initiatief waaraan het plan getoetst wordt aan de visie op bouwhoogte.

3.4 Uitvoerbaarheid

De Visie op bouwhoogte sluit af met de hulpmiddelen die de gemeente kan gebruiken om de plannen uit te voeren. Voor de uitvoering van de visie is de gemeente deels afhankelijk van initiatieven van inwoners. Daarom nodigt de gemeente Ridderkerk iedereen uit om de beschreven kansen en mogelijkheden in de praktijk te gebruiken.

Rolbepaling gemeente

De gemeente wil volgens de Omgevingswet meer samenwerken en ondersteuning bieden, met simpelere regels en een goede balans tussen kwaliteit en ruimte voor ontwikkeling. De 'ja, mits'-benadering betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze Visie op bouwhoogte geeft een afwegingskader en criteria voor ruimtelijke ontwikkelingen in Ridderkerk. Het biedt een compleet afwegingskader voor het beoordelen van plannen tegen gemeentelijke doelen en omgevingskwaliteit. Hierdoor krijgen initiatiefnemers meer duidelijkheid over hoe wenselijk hun plannen zijn.

Doorwerking onder de Omgevingswet

Het beeld dat is beschreven in de Visie op bouwhoogte maakt deel uit van de omgevingsvisie van Ridderkerk. De gemeente Ridderkerk legt de ambities uit de omgevingsvisie juridisch vast in het omgevingsplan. De omgevingsvisie geldt alleen voor de gemeente en kan geen regels opleggen aan burgers of bedrijven. Door regels uiteindelijk op te nemen in het omgevingsplan worden de ambities uit de Omgevingsvisie bindend voor iedereen die activiteiten wil uitvoeren. Soms moet er een omgevingsvergunning worden aangevraagd als een gewenste ontwikkeling niet binnen het omgevingsplan past

Uitgangspunten voor initiatieven

Bij het uitvoeren van initiatieven voor hoge bebouwing zijn een paar dingen belangrijk:

1. We ondersteunen initiatieven die bijdragen aan de doelen van de Visie op bouwhoogte en die geen schade doen aan andere doelen van de gemeente.
2. Het behoud en de versterking van de identiteit van Ridderkerk en de bijbehorende kwaliteiten zijn belangrijk. Nieuwe initiatieven moeten helpen om deze kernwaarden van Ridderkerk te behouden en te versterken.

3. Initiatieven houden rekening met de leidende principes uit de omgevingsvisie.

4. Bij een initiatief moet duidelijk zijn hoe mensen konden meedoen, wie dat waren en of hun reacties het initiatief hebben veranderd.

5. Initiatieven moeten financieel haalbaar zijn en rekening houden met de geldende omgevingsaspecten.

De initiatiefnemer moet eerst zelf bekijken of aan deze punten wordt voldaan. Daarna controleert de gemeente dit aan de hand van het afwegingskader van de omgevingsvisie.

Financiële uitvoerbaarheid

Ridderkerk staat nieuwe initiatieven op potentiële ontwikkellocaties toe onder bepaalde voorwaarden en helpt daarbij. Initiatiefnemers moeten bijdragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit, volgens onder andere deze Visie op bouwhoogte. Ridderkerk sluit overeenkomsten waarin afspraken worden gemaakt over het betalen van kosten en financiële bijdragen voor kwaliteitsverbetering.

Monitoring en evaluatie

De Visie op bouwhoogte maakt deel uit van de omgevingsvisie. Nieuwe inzichten en beleidsregels die van invloed zijn op de Visie op bouwhoogte, actualiseren we in de omgevingsvisie of door een programma op te stellen.