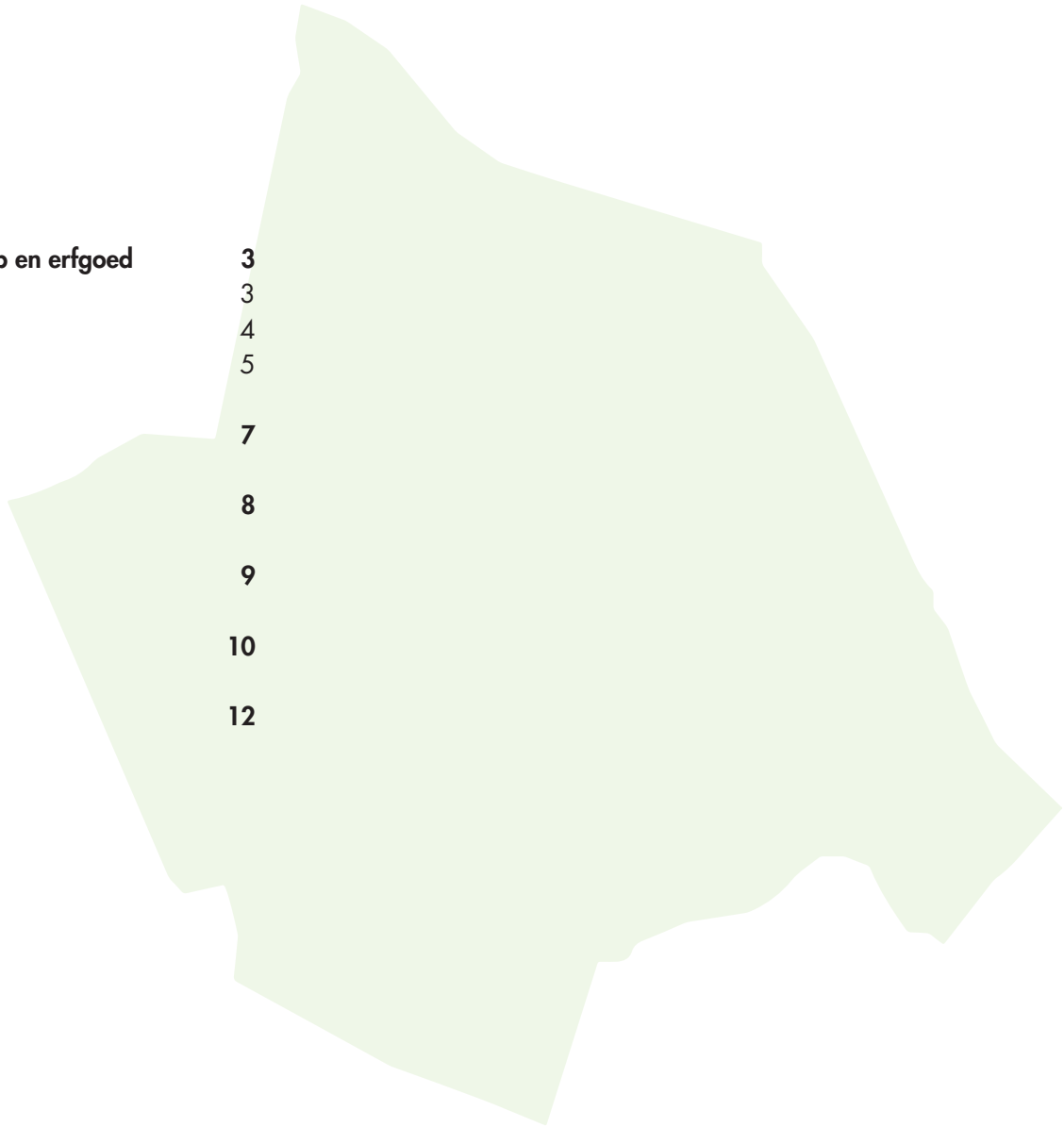


Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed gemeente Ridderkerk



Inhoud

Advisering over architectuur, stedenbouw, landschap en erfgoed	3
Organisatie	3
Kaders	4
Plannen	5
Gemini college	7
Woningen in de Oude Boomgaert	8
Woning aan Pruimendijk 228a	9
Ontwikkelscenario's voor kavel met monument	10
Blik vooruit	12



Advisering over architectuur, stedenbouw, landschap en erfgoed

Gemeente Ridderkerk is met haar fysieke omgeving aantrekkelijk voor bedrijven, bewoners en bezoekers. Met zorg houdt de gemeente daarbij de synergie tussen historie, landschap, gebiedsontwikkeling en innovatie voor ogen. Iedere beslissing heeft immers impact op een omgeving die duurzaam leefbaar is en blijft voor mens en natuur. Met een integrale benadering assisteren adviseurs van Dorp, Stad en Land uw gemeente bij deze optimale omgevingskwaliteit.

De burgemeester en wethouders krijgen over bouwplannen waar initiatiefnemers een omgevingsvergunning voor aanvragen bij hun beslissing advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij plannen voor herbestemming van monumenten of binnen beschermde dorpsgezichten adviseren adviseurs uit de Centrale Erfgoedcommissie van Dorp, Stad en Land. Adviseurs van Dorp, Stad en Land nemen zitting in deze commissies, en hebben in uw gemeente geen zakelijke of bestuurlijke belangen. Hierdoor is de onafhankelijkheid bij de advisering aan uw gemeente gewaarborgd.

Bij haar advisering kijkt de commissie naar hoe het uiterlijk van het plan past in de omgeving, hoe het ontwerp eruit komt te zien en welke materialen zijn gebruikt. Het advies wordt getoetst aan 'actueel beleid' van de gemeente.

De commissie adviseert in de geest van de Omgevingswet die die vanaf 2022 van kracht zal zijn. In dit verslag leest u over de omgeving van gemeente Ridderkerk en hoe onze adviseurs bij ruimtelijke kwaliteit en erfgoed uw gemeente in 2020 hebben ondersteund.

Organisatie

Ir. Rene Heijne (voorzitter) en Maartje Franse MSc. (secretaris) zijn de leden van de BAR-commissie (Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk) en adviseren over ruimtelijke kwaliteit. De commissieleden adviseren de gemeente wekelijks op woensdagochtend over de plannen voor de aanvragen voor een omgevingsvergunning. Paul Storm bereidt vanuit de gemeente de plannen voor de vergadering voor en licht die tijdens de zitting aan de commissieleden toe.

Voor advisering op het gebied van erfgoed, maakt de gemeente gebruik van de diensten van de Centrale Erfgoedcommissie van Dorp, Stad en Land. Deze commissie vergadert iedere twee weken op donderdagochtend. De erfgoedcommissie adviseert de gemeente over vergunningaanvragen voor gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten. Vanuit deze commissie is voor uw gemeente Marije Couperus MSc als erfgoedadviseur uw vaste contactpersoon. Indien nodig stemt zij af met de leden van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Bij bijzondere of grote en complexe plannen overleggen de commissieleden met de stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten van de BAR-organisatie en kunnen adviseurs van Dorp, Stad en Land met aanvullende expertise zoals landschapsadviseurs worden ingeschakeld.

Kaders

Een groot deel van de aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegde plannen betreft aanbouwen, dakopbouwen, dakkapellen en verbouwingen van woningen en bedrijfspanden. Tevens krijgt deze commissie nieuwbouwplannen voor woningen en bedrijfspanden op grotere schaal in behandeling. Na de toelichting van de geagendeerde plannen door de stedenbouwkundige van de gemeente gaat de commissie mits gewenst met de ontwerpers van de bouwplannen over de vertaalslag van de uitgangspunten van het beleid in het ontwerp in overleg. Bij het formuleren van hun advies baseert de commissie zich op de actuele beleidsrichtlijnen van de gemeente. Als toetsingskader bij de advisering geldt het beleid van de gemeente Ridderkerk zoals dat is vastgelegd in de Welstandsnota 2009. De commissieleden baseren zich bij de beoordeling van bouwplannen op deze nota en op aanvullende, actuele beleidsontwikkelingen van de gemeente Ridderkerk, waaronder de beleidsstukken zoals de Dijkensvisie, de richtlijnen voor plannen in het buitengebied van Mooi IJsselmonde, en diverse beeldkwaliteitsplannen.

De leden werken in de geest van de Omgevingswet die in 2022 van kracht zal zijn.

Bij de advisering over en het beoordelen van plannen voor erfgoed maakt de Centrale Erfgoedcommissie meerdere afwegingen. Bij erfgoedplannen is het van belang dat de monumentale waarde van het erfgoed zoveel mogelijk wordt behouden, en leefbaar en leesbaar blijft. Eén van de uitgangspunten die de Centrale Erfgoedcommissie bij advisering over erfgoed hanteert is “behoud door ontwikkeling”. Het mogelijk maken van de nieuwe bestemming van het monument is net zo van belang als het behoud van monumentale waarden. De commissie weegt bij erfgoedadviesing daarom altijd het behoud van monumentale waarde en het toekomstbestendig houden van het monument. Vanuit het Rijk kunnen gebieden of objecten beschermd zijn. De gemeente beschermt zelf eveneens gebouwen en objecten met grote cultuurhistorische waarde. Dit doet de gemeente door het object de status van gemeentelijk monument te geven. Beschermd dorpsgezichten bieden eveneens bescherming van erfgoed op lokaal niveau. De verhalen achter het erfgoed herinneren aan een bepaalde periode, aan bekende personen of bijvoorbeeld kenmerkende ambachten, oude landschappen en steeds zeldzamer geworden gebouwen. Het overzicht van deze beschermde objecten is voor iedereen ter inzage in ‘de gemeentelijke monumentenlijst’.



Winkels met bovenwoning uit ca. 1875 aan de Sint Jorisstraat 3-5 in het centrum van Ridderkerk.

De adviseurs van de commissie ervaren dat de goede samenwerking en de constructieve dialogen tijdens de adviesgesprekken met de initiatiefnemers, ontwerpers en gemeente zorgen voor een akkoord op ontwerpen met bevonden kwaliteit. Wanneer een plan past binnen het beleid van de gemeente, zal de commissie de gemeente positief adviseren over de vergunningaanvraag. Het college neemt het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit mee bij haar besluiten tot vergunningen.

Indien een bouwplan niet of niet geheel past binnen het beleid maakt de gemeente de afweging of het plan toch doorgang kan vinden, en zo ja, welke stedenbouwkundige voorwaarden voor het uiterlijk van het bouwwerk dan van kracht zijn. Twee maal week de gemeente op sociale gronden af van het negatieve advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit

Tijdens het afgelopen jaar heeft de commissie met de BAR-organisatie en de gemeente zich ingezet om de continuïteit van de wekelijkse advisering tijdens de pandemie te behouden. De adviseurs hebben samen met de ambtelijke ondersteuning hier in een hele korte tijd een goede vorm voor gevonden.

Plannen

Dorp, Stad en Land adviseert gedurende een jaar op veel uiteenlopende plannen. De gemeente legt aan de commissie met name plannen voor waar een omgevingsvergunningen voor is aangevraagd. In 2020 was er een toename in de aanvragen van uitbreidingen en wijzigingen aan woningen zoals het plaatsen van dakkapellen, dakopbouwen en gevelwijzigingen. Door het thuiswerken tijdens de pandemie ontstond meer behoefte aan uitbreiding voor een werkplek en meer woongenot. De richtlijnen in de welstandsnota zijn voor dit soort bouwactiviteiten helder.

Wanneer aanvragers deze goed opvolgen, kunnen de commissieleden op dit soort plannen snel een positief advies geven.

Bij nieuwbouwplannen voor woningen zijn steeds vaker warmtepompen in het ontwerp opgenomen. Dit betreffen veelal luchtwarmtepompen die op het erf buiten de woning worden geplaatst. In veel ontwerpen wordt de installatie netjes op het achtererf en daardoor minder in het zicht geplaatst. Soms staan warmtepompen in de ontwerpen de voortuinen nabij of aan de openbare weg. Zoals bijvoorbeeld in het buitengebied, langs de dijken, of in de historische kernen. De commissieleden adviseren de gemeente om in beleid de initiatiefnemers richtlijnen te geven hoe zij de pompen beter zoveel mogelijk uit het zicht plaatsen.

In 2020 heeft de gemeente 248 plannen ter advisering aan de commissie voorgelegd, die zijn gespecificeerd in de tabel.

Geadviseerde plannen	2020
Aantal ingediende plannen	248
Direct of na aanpassingen positief geadviseerd	238
Negatief geadviseerd	10

Met 'plannen' wordt hier bedoeld: aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen, waarvoor een onafhankelijk welstandsadvies vereist is. Wanneer de adviseur een plan positief beoordeelt, voldoet het aan de eisen van welstand, zoals vastgelegd in het gemeentelijk welstandsbeleid.

In dit verslag belicht de commissie een paar bijzondere plannen, omdat deze voorbeelden goed laten zien hoe er met zorg in de gemeente Ridderkerk wordt gewerkt aan kwaliteit.

Gemini college DP6 architectuurstudio

Het schoolgebouw voor het Gemini college is onderdeel van de nieuwe ontwikkeling van het sportpark in Ridderkerk. Het plan voor het schoolgebouw en de inrichting van het terrein is een aantal keer in de commissie besproken. De school heeft verschillende ingangen en er is in het ontwerp op de begane grond van het gebouw veel openheid.

Het verfijnde gebruik van kleur en materiaal past in de natuurlijke groene omgeving. De focus in de adviesgesprekken van de commissie met de initiatiefnemers lag op de parkachtige omgeving, het minimaliseren van hekwerken, en waar nodig, het liefst zoveel mogelijk vormgegeven als onderdeel van het gebouw. De commissie is positief over het eindontwerp.



Impressie van de hoofdentree van het nieuwe Gemini college naar ontwerp van DP6 architectuurstudio.



Impressie van het nieuwe Gemini college op de hoek van de Populierenlaan en de Sportlaan naar ontwerp van DP6 architectuurstudio.

Woningen in de Oude Boomgaert Van Egmond architecten en Heilijgers projectontwikkeling



Het overzichtsplan voor de nieuwe woonwijk Oude Boomgaert naar ontwerp van Egmond architecten.

Op het terrein van de voormalige de Jong Tours wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld, bestaande uit drie zones. In Zone één (het Lint) langs de Rijksweg en zone twee (op- en aan het erf) staan in totaal 66 ééngezinswoningen, seniorenwoningen en twee-onder-één-kap en rijwoningen.

Rondom de woningen is een groene openbare ruimte. De woningen zijn divers van opzet, en vormen door een palet van natuurlijke materialen en kleuren een eenheid. Zone drie bestaat uit vrije kavels. De commissie is positief over dit plan.



Overzicht van de woontypes in de Oude Boomgaert naar ontwerp van Egmond architecten.

Woning aan Pruimendijk 228a Livingstone

De initiatiefnemer die een woning wil bouwen op het kavel aan de Pruimendijk 228a heeft met de commissie diverse adviesgesprekken gehad om tot een passend plan te komen dat past binnen het beeld uit het kavelpaspoort.



Impressie van de voorzijde van de woning aan de Pruimendijk 228a naar ontwerp van Livingstone.



Impressie van de achterzijde van de woning aan de Pruimendijk 228a naar ontwerp van Livingstone.

Livingstone ontwierp de woning naar het uiterlijk van een oeverschuur. Zowel aanvrager, architect en commissie zijn tevreden met het eindresultaat.

Ontwikkelscenario's voor kavel met monument

Aan de Molensteeg 34-36 ligt een bijzonder kavel. Aan de voorkant van deze kavel vormen twee karakteristieke gebouwen een agrarisch ensemble. Deze gebouwen zijn in het verleden door een Haag informeel afgesplitst van het gebied van de huidige gemeentewerf. De twee gebouwen en de gemeentewerf liggen op hetzelfde kavel. In 2020 zijn de beide gebouwen aangewezen als gemeentelijk monument. Gelijktijdig zijn er plannen ontwikkeld om de hele kavel te ontwikkelen tot een woongebied. De gemeente is eigenaar van dit kavel en vroeg Dorp, Stad en Land om te onderzoeken welke cultuurhistorische waarden er zijn en adviezen te geven over welke veranderingen mogelijk zijn.

Beide monumenten vertellen het verhaal van de eerste grote boerderijplaats net buiten het historisch centrum. In 1648 werd op deze plek boerderij Bouwlust gebouwd, uitgebreid met een zomerhuis in 1783. In 1926 brandde de boerderij af en werd de nieuwe boerderij Rocanna gebouwd, naar ontwerp van architect P.G. van der Gijp. De schuur van deze boerderij is in 1965 afgebrand en niet meer herbouwd. Dorp, Stad en Land heeft voor het ensemble van woonhuis (1927), zomerhuis (1783), erf en toegangsbrug de monumentale onderdelen in beeld gebracht en op pandniveau aangegeven welke aanpassingen mogelijk zijn binnen deze waarden, voor zowel de gemeente als toekomstige eigenaren.

Door herontwikkeling van het gehele kavel ontstaan er kansen om de aanwezige monumentale waarden te versterken en de agrarische geschiedenis beter zichtbaar te maken. De aanwezige cultuurhistorie kan inspiratie bieden voor nieuw gebruik van het boerderijgebied en de achtergelegen nieuwbouw ontwikkeling.



Molensteeg 34 (1927), met typerende architectonische details voor de bouwtijd, zoals het driehoekig venster in de top, glas in lood in de ramen en verbijzondering van het metselwerk.



Molensteeg 36, kern uit 1783 en aanbouw aan linker zijde uit 1915.

Dorp, Stad en Land stelt in haar advies vier ontwikkelscenario's voor en geeft algemene stedenbouwkundige en architectonische aandachtspunten mee voor mogelijke aan- en bijgebouwen. In het monumentenkompas met transitiekaders adviseert Dorp, Stad en Land de initiatiefnemers om tussen de boerderij en de nieuwe ontwikkeling een overgangszone te creëren en in goed overleg de invulling daarvan te bepalen. De adviseurs beogen hiermee een bijdrage te leveren aan een duurzame toekomst van het beschermde agrarische ensemble en de gebiedsontwikkelingen.

Gebruik van de monumenten en een goede inpassing in een nieuwe context draagt uiteindelijk bij aan duurzaam behoud van cultuurhistorie op deze plek en biedt mogelijkheden voor een goed passend nieuw gebruik. Zo ontving de gemeente van Dorp, Stad en Land bij het onderzoek een advies over hoe zowel cultuurhistorisch als ruimtelijk de waarden kunnen worden meegenomen in de planvorming voor dit gebied.



Schets van de huidige situatie. Herontwikkeling en ontwikkeling van zowel monumenten als de gemeentewerf biedt mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te versterken en cultuurhistorie zichtbaar te maken.

Blik vooruit

Wij zijn verheugd om een bijdrage te mogen leveren aan het mooie werk dat uw gemeente verricht aan het ontwikkelen, behouden en borgen van een goede omgevingskwaliteit. Want Ridderkerk is een aantrekkelijke gemeente.



Dorp, Stad en Land is een onafhankelijke kennispartner op het gebied van landschap, stedenbouw, architectuur en cultureel erfgoed. Met een integrale benadering vanuit deze expertises adviseert de vereniging sinds 1929 haar leden over optimale omgevingskwaliteit. Ruim 60 gemeenten uit meer dan 3 provincies zijn lid.

U kunt Dorp, Stad en Land bereiken op 010 – 280 94 45 en via info@dorpstadenland.nl

Kantoor:

Stationsplein 45 | hoofdingang A
3e etage | unit A3.207
Postbus 29129 | 3001 GC Rotterdam
www.dorpstadenland.nl