

Zeven rijwoningen Blaak: Blok 1
Nota van Aandachtspunten
Versie 16 november 2021

Onderstaande lijst is een overzicht van opmerkingen die in de voorfase zijn verzameld op basis van het VO+ beeldenboek, d.d. 02-03-2021. Deze notitie is geen garantie dat bij de verdere uitwerking van het plan meer aandachtspunten aan het licht komen.

- 1) Er is sprake van twee bouwblokken, waarbij er in blok 1 sprake is van de sloop van zestien portiekflats. Die portiekflats maken plaats voor zeven rijenwoningen, die stedenbouwkundig en architectonisch gezien beter aansluiten bij de achterliggende bebouwing van de Schepenstraat, Kerksteeg en Kerksingel. Deze nota van uitgangspunten geldt enkel voor blok 1;
- 2) Voor blok 1 is het doorlopen van ruimtelijke procedure namelijk nodig. Het bestemmingsplan Centrum Ridderkerk staat uitsluitend hoogbouw toe. Een kruimelvergunning is ook niet mogelijk, aangezien deze wijziging niet op de lijst van elf gevallen staat, waarmee van het bestemmingsplan mag worden afgeweken. Voor blok 2 (appartementen) is geen uitgebreide procedure nodig en kan men binnenplannen afwijken. Wooncompas heeft aangegeven een uitgebreide omgevingsvergunning te willen doorlopen voor blok 1. Dat betekent dat het college van burgemeester en wethouders een verklaring van geen bedenkingen nodig heeft van de gemeenteraad. Deze vraagt het college bij de ontwerp uitgebreide omgevingsvergunning aan. Daarbij vraagt het college ook aan de raad, indien er geen zienswijzen binnenkomen, of zij het plan daarna zonder tussenkomst van de gemeenteraad kan vaststellen;
- 3) Waardering voor het voorlopig ontwerp:
 - a. De beelden van de aansluiting van de grondgebonden woningen, met hun eigen ingetogen architectuur, op de omliggende laagbouw zijn overtuigend. De ontspannen compositie van de kopgevel van de hoekwoning sluit goed aan op de reeks panden aan de Schepenstraat;
 - b. De detaillering en toegepaste verbanden van het metselwerk (de verholen goot/hwa, de omlijsting van gevelopeningen en de kleine plint) geven de woningen iets stijlvol en zorgvuldigs.
- 4) Ambtelijk is overeenstemming over het ontwerp, maar aandachtspunten voor de welstand zijn:
 - a. Omdat de hoekwoning de voordeur in de Schepenstraat heeft, iets dat we toejuichen, valt ons oog wel meteen op het dichte vlak in de voorgevel van de hoekwoning. We zien in de beelden van de appartementen dat er op de begane grond gedeeltelijk een groene gevel is getekend. Wellicht is dit ook een optie voor het dichte stukje gevel van de hoekwoning;
 - b. We waarderen de bestede aandacht aan de entree, die we terugzien in het eenvoudig stalen afdakje. We vragen ons af of dit kleine afdakje (mede gezien de westenwind) veel helpt en of het niet te subtiel is. De ervaring is dat met een stijlvolle voordeur een eenvoudig huis toch meer uitstraling en klasse krijgt. Wellicht kan er meer in de voordeur worden geïnvesteerd (in plaats van in het afdakje);
Welstand dient nog om advies te worden gevraagd;
- 5) Aangezien er sprake is van de sloop van zestien woningen en er zeven rijenwoningen terugkomen, speelt het aspect parkeren geen rol. Parkeren vindt, net als in de huidige situatie, plaats aan de Blaak, in het openbare gebied;
- 6) Wooncompas heeft aangegeven een aantal bomen te willen rooien. Dit in verband met de bouw van bergingen in de tuin. Ambtelijk is aangegeven dat deze bomen (hoog opgaand groen) op dit moment ook als natuurlijke afscherming fungeert tussen de huidige woningen en de achterliggende woningen aan de Kerksingel. Wooncompas bekijkt de mogelijkheden om zoveel mogelijk hoog opgaand groen te behouden. Dit kan uiteindelijk ook het aantal zienswijzen beperken;
- 7) Aan de Schepenstraat, tussen blok 1 en 2, bevinden zich twee bomen (acasia's). Deze bomen zijn voor Wooncompas niet wenselijk in de nieuwe plannen, omdat deze bomen de ontwikkeling beperken. Onderzoek is uitgevoerd, om te bepalen wat de levensvatbaarheid van de bomen is. Vanwege de nu al beperkte toekomstverwachting - 5 tot 10 jaar, wat 2 tot 3 jaar wordt bij de door Wooncompas gewenste ontwikkelingen - en een verhoogd risico op windworp na de sloop van de portiekflats en de bijbehorende fundering, is het advies om de bomen voor de werkzaamheden te verwijderen. De bomen zijn op de groene kaart ook niet aangewezen als bijzondere bomen;
- 8) Duurzaamheid speelt een belangrijke rol. Dit aspect zien we graag terug in het vervolg. We toetsen daarbij aan ons eigen beleid, waaronder '[Onze Toekomst is duurzaam](#)', het convenant

[‘Klimaatadaptief bouwen’](#) en de [‘Woonvisie Ridderkerk 2021-2026’](#). Wooncompas heeft aangegeven zonnepanelen op het dak te plaatsen;

Bovenstaande lijst van aandachtspunten is op basis van een korte ambtelijke overlegronde en een afstemoverleg met de portefeuillehouder. Bij verdere uitwerking van het plan kunnen mogelijk andere aandachtspunten aan het licht komen.