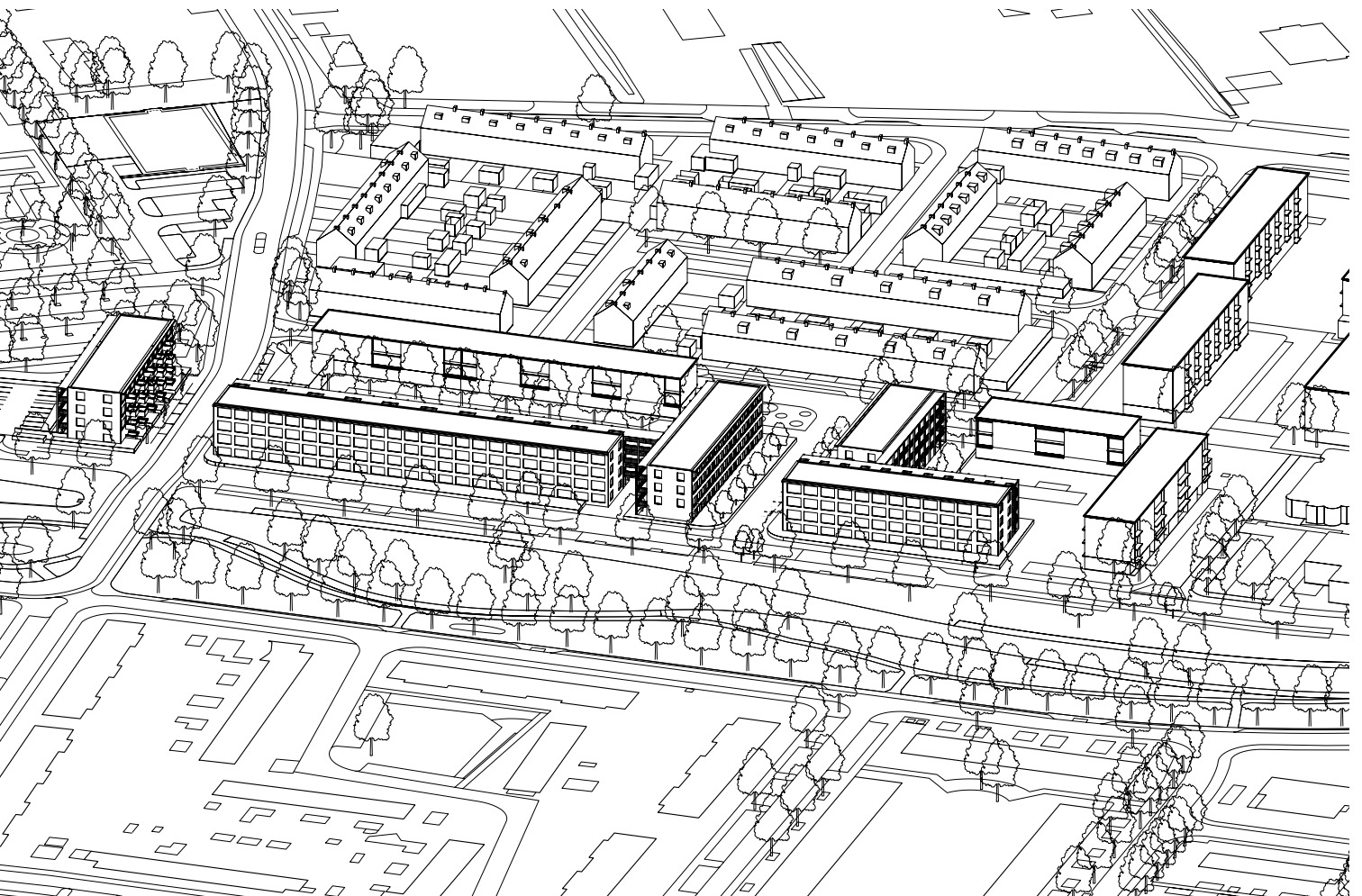


Stedenbouwkundig plan Rembrandtweg fase 2 Ridderkerk

Woningcorporatie Wooncompas
09 februari 2022

De Nijl Architecten



Het stedenbouwkundig plan Rembrandtweg fase 2 is opgesteld in opdracht van woningcorporatie Wooncompas, in overleg met de gemeente Ridderkerk.



Inhoudsopgave

01 Inleiding

- Plangrenzen
- Context
- Productomschrijving
- Uitvoering
- Communicatie
- Opzet rapportage

02 Situatie

- Groter verband
- Fase 1
- Fase 2

03 Verkavelingsplan

- Programma
- Ruimtelijke structuur
- Verkeer en parkeren
- Bouwvormen
- Bouwhoogte
- Buitenruimte
- Rembrandtweg
- Binnenterreinen
- Overgangszones en erfscheidingen

04 Beeldkwaliteitsplan

- Welstandsbeleid
- Continuïteit
- Bebouwing
- Buitenruimte

Bijlage

- Kengetallen grondgebruik

01

Inleiding

01

Dit stedenbouwkundig plan biedt een kader voor de sloop- en nieuwbouw van vier woongebouwen langs de Rembrandtweg en Hobbemastraat. De woningen worden ontwikkeld door woningcorporatie Wooncompas en zijn bedoeld voor verhuur. Ook de buitenruimte wordt opnieuw ingericht, met name langs de Rembrandtweg en op één van de binnenterreinen.

Plangrenzen

Het plangebied betreft de grondstukken van Woonvisie met de aanliggende openbare ruimte. Dit gebied wordt in het noorden begrensd door de singel en de Rembrandtweg, in het oosten de Frans Halsstraat, in het zuiden door de bebouwing langs de Pieter de Hoochstraat en in het westen door de Adriaen van Ostadestraat. De plangrenzen zijn aangegeven op p. 6-7.

Context

In 2015 heeft Wooncompas besloten tot herontwikkeling van het complex Rembrandtweg fase 1 (tussen Frans Halsstraat en Koningsplein). Daarvoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld, met doorkijk naar Rembrandtweg fase 2 (De Nijl Architecten, 14 november 2016). Inmiddels zijn de nieuwe bebouwing en buitenruimte gerealiseerd. Daarbij is de naam van het oostelijk deel van de Rembrandtweg gewijzigd in Coosje Ayalstraat.

Na afronding van fase 1 heeft Wooncompas in het najaar van 2020 de voorbereiding van fase 2 ter hand genomen. In verschillende overleggen met de gemeente Ridderkerk zijn de uitgangspunten voor de Rembrandtweg fase 2 (woonprogramma, parkeeropgave en ruimtelijke inpassing) bepaald. In 2021 heeft Wooncompas nader onderzoek verricht naar renovatie of nieuwbouw. Deze marktconsultatie heeft geleid tot een aanpak waarbij de gebouwen grotendeels worden gesloopt. De fundering en halfverdiepte laag met bergingen wordt hergebruikt en dient als basis voor nieuwbouw in lichte materialen (hout).

De ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen het gekende vigerende bestemmingsplan (bestemmingsplan Ridderkerk-west). De gemeente Ridderkerk is bereid mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan om Rembrandtweg fase 2 mogelijk te maken. Wooncompas dient daarvoor een principe-verzoek in, op basis van dit stedenbouwkundig plan.

05

09

19

20



- 01 Historische dorpscentrum
- 02 Burgemeester de Zeeuwstraat
- 03 Blaakwetering / Rembrandtweg
- 04 Blaakwetering / Coosje Ayalstraat
- 05 Legendijk (historisch agrarisch lint)
- 06 Begraafplaats
- 07 Winkelcentrum Ridderhof
- 08 Koningsplein
- 09 Gemeentehuis
- 10 Frans Halsstraat
- 11 Hobbemastraat

Productomschrijving

Het stedenbouwkundig plan Rembrandtweg fase 2 bestaat uit een verkavelingsplan met profielen en inrichtingsprincipes voor de buitenruimte en een beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouw.

Het stedenbouwkundig plan dient als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan en de aanbesteding van de deelprojecten. Per deelproject kunnen nadere ontwerprichtlijnen voor de uitwerking van de gebouwen worden toegevoegd.

Uitvoering

Bouw en inrichting gebeurt gefaseerd in de periode 2024-2025. Dat gebeurt in opdracht van Wooncompas (gebouwen) en gemeente Ridderkerk (openbare ruimte). De plannen kunnen op eigen grond worden gerealiseerd.

Communicatie

Wooncompas heeft haar bewoners op verschillende bijeenkomsten geïnformeerd over de sloopplannen. Inmiddels is een sociaal plan opgesteld. Gemeente en Wooncompas verzorgen gezamenlijk de communicatie met omwonenden.

Opzet rapportage

Na deze inleiding is de opzet van dit stuk als volgt. Hoofdstuk 02 beschrijft de situatie. In hoofdstuk 03 wordt het verkavelingsplan toegelicht. Hoofdstuk 04 geeft de specificatie van de gewenste beeldkwaliteit.



Complex Rembrandtweg vormde de rand van het centrum (beeld vlak na bouw)



Profiel en bestaande bebouwing Hobbemastraat



Complex Rembrandtweg heeft een samenhangende architectuur



Vernieuwing complex Rembrandtweg fase 1



Galerij gecombineerd met balkons aan achterzijde



02 Situatie

Groter verband

Het complex Rembrandtweg vormt de noordelijke begrenzing van het centrum van Ridderkerk, tussen het dorpscentrum en de Burgemeester de Zeeuwstraat. Dit gebied heeft een gemengde opzet. Aan de noordkant ligt een brede, groene singel. Dit is de oude Blaakwetering, die bij de uitgroei van Ridderkerk in de stadsstructuur is opgenomen. Aan de zuidkant ligt de Lagendijk. Dit is een oud agrarisch lint met grote percelen en een begraafplaats. De singel en de Lagendijk sluiten aan op het oude centrum, dat in de loop van de tijd is uitgebouwd. Eerst met de Ridderhof, later met de bebouwing rond het Koningsplein.

De westflank wordt doorsneden door de Frans Halsstraat. Deze straat is onderdeel van de 'centrumring'. Aan de oostkant ligt het parkeerterrein van de Ridderhof, aan de westkant liggen enkele straten met eengezinswoningen. Gestapelde bouw staat langs de randen van het gebied, langs de Rembrandtweg en de Burgemeester de Zeeuwstraat.

Ten zuiden van de Pieter de Hooghstraat ligt een buurtje met eengezinswoningen met kap. Ruime straatprofielen met voortuinen bepalen het beeld. De woonstraten hebben een asymmetrische opzet met parkeervakken en bomen aan één kant. Aan de andere kant wordt langs de band geparkeerd. De architectuur van de woonbebouwing weerspiegelt de vroege naoorlogse periode: conventioneel, baksteen, beton.

Fase 1

De ruimtelijke werking van het gehele complex Rembrandtweg was een belangrijk uitgangspunt bij de herontwikkeling van de eerste woongebouwen aan de oostkant van de Frans Halsstraat (fase 1).

Het oorspronkelijke complex bestond uit 8 portieketageflats met woningen op een halfverdiepte onderbouw met bergingen. Langs de Rembrandtweg 4 woonlagen (4,5 bouwlagen), met dwars daarop 3 woonlagen (3,5 bouwlagen). De woongebouwen waren regelmatig gesitueerd en hadden een samenhangende architectuur, waardoor het complex als een eenheid herkenbaar was, met name vanaf de singel. Deze ensemble-werking zorgde voor een sterke ruimtelijke begrenzing van de singel.

Bij fase 1 zijn 4 portieketageflats vervangen voor 3 woongebouwen met een galerij-ontsluiting in 4 bouwlagen. De galerij ligt aan de 'achterzijde'

en is gecombineerd met balkons. Daardoor blijft het representatieve karakter van de straatgevel aan de singel behouden. In de doorkijk van het stedenbouwkundig plan uit 2016 werd deze bebouwing doorgezet in fase 2, zodat er opnieuw een samenhangend ensemble langs de singel kon ontstaan.

Ook de buitenruimte is opnieuw ingericht. Langs de singel is dwars parkeren gemaakt. De parkeerplaatsen zijn gegroepeerd en worden afgewisseld met bredere delen, waarin het groen direct tot aan de straat komt en plaats is voor wandelpaden naar (verblijfsplekken aan) het water. Het restant van het benodigde parkeren is op eigen terrein tussen de woongebouwen gerealiseerd.

Fase 2

Rembrandtweg fase 2 bestaat uit 4 portieketageflats met totaal 94 woningen. Twee flats staan langs de Rembrandtweg, de andere twee haaks daarop, aan weerszijden van de Hobbemastraat.

Bij de gebouwen van fase 2 is sprake van een duidelijke voor- en achterkant. De gebouwen staan met hun voorkant aan straten met een groen en autoluw karakter. De singel heeft een parkachtige sfeer met een waterpartij en verspreide boomgroepen. Ook de Hobbemastraat heeft maat en een groene inrichting.

De gebouwen staan met hun achterkant aan besloten binnenterreinen. Het binnenterrein tussen Frans Halsstraat en Hobbemastraat is ruim en grotendeels in eigendom van Wooncompas. Het binnenterrein tussen Hobbemastraat en Adriaen van Ostadestraat is kleiner en wordt voor een groot deel in beslag genomen door particulieren, ondermeer met een rij garages. Aan de zuidkant van de binnenterreinen staan appartementengebouwen met gesplitst particulier eigendom.

Fase 2

Fase 1

- Legenda**
- eigendom Wooncompas
 - bebouwing
 - overgangszone, beplanting
 - groen, openbaar
 - groen, privaat
 - bomen, bestaand





Kruising Rembrandtweg Hobbemastraat richting Koningsplein



Rembrandtweg, wonen aan de groene Blaakwetering



Groene zone met bloeiende struiken aan Rembrandtweg



Profiel Hobbemastraat



Groenzone op hoek Hobbemastraat-Pieter de Hooghstraat



Speeltuin op hoek Hobbemastraat-Pieter de Hooghstraat



Binnenterrein tussen Hobbemastraat en Frans Halsstraat



Binnenterrein tussen Hobbemastraat en Adriaan van Ostadestraat

03 Verkavelingsplan

Wooncompas						
Type	Categorie	Opp m2	W-aantal	Norm	P-aantal	
Blok 1 Rembrandtweg oost	App	Soc huur	ca. 74	43	1,30	56
Blok 2 Rembrandtweg west	App	Soc huur	ca. 74	24	1,30	31
Blok 3 Hobbemastraat oost	App	Soc huur	ca. 53	24	1,30	31
Blok 4 Hobbemastraat west	App	Soc huur	ca. 53	15	1,30	20
Subtotaal woonprogramma Wooncompas*				106		138
Binnenterrein					50	
Frans Halsstraat langs west					8	
Rembrandtweg haaks oost					35	
Hobbemastraat langs oost					0	
Hobbemastraat langs west conform huidige situatie					10	
Rembrandtweg haaks west					25	
Rembrandtweg haaks eind langs vervangen voor haaks					10	
Subtotaal parkeercapaciteit plangebied Wooncompas						138
Balans plandeel Wooncompas						0

* Huidige situatie totaal 94 woningen, dwz woningtoename 12 woningen (= +12,8%)

Tabel 1. Programma, parkeerbalans

Programma

Het bouwprogramma bestaat uit 106 woningen, verdeeld over 4 nieuwe woongebouwen. Twee woongebouwen met 67 appartementen van ca. 75 m2 (gebruiksoppervlak) langs de Rembrandtweg en twee woongebouwen met 39 kleinere appartementen van ca. 50-60 m2 (gebruiksoppervlak) aan weerszijde van de Hobbemastraat.

Voor het bouwprogramma moeten 138 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarvan kunnen 49 op eigen terrein worden aangelegd. De resterende 89 plaatsen zijn ingepast op openbaar gebied: Frans Halsstraat (ongewijzigde situatie, langsparkeren in vakken), Hobbemastraat (ongewijzigde situatie, langsparkeren langs de band) en Rembrandtweg (nieuwe situatie, dwars parkeren gelijk aan fase 1).

Voor een overzicht van het programma, de parkeerbalans en de verdeling over de twee fasen, zie tabel 1.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur wordt niet gewijzigd. De nieuwe woongebouwen worden gebouwd op de bestaande funderingen en volgen zoveel mogelijk de huidige rooilijnen. De toegenomen bouwdiepte wordt opgevangen in de binnenterreinen en op sommige koppen. Op andere koppen is de afstand tot het openbaar gebied of belendingen te klein om uit te bouwen. De nieuwe rooilijnen zijn aangegeven op het verkavelingsplan.

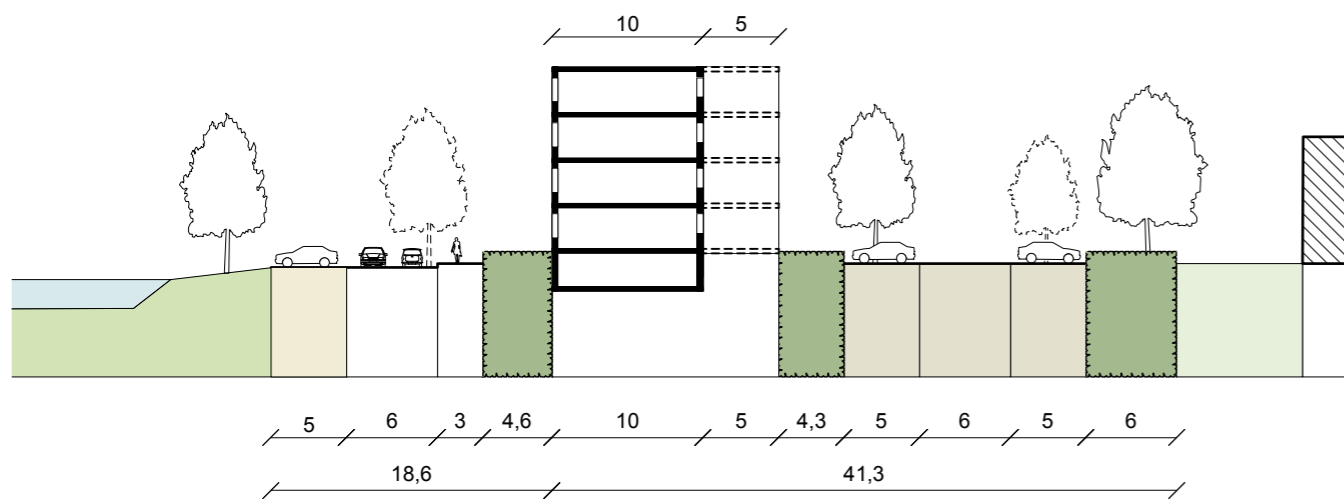
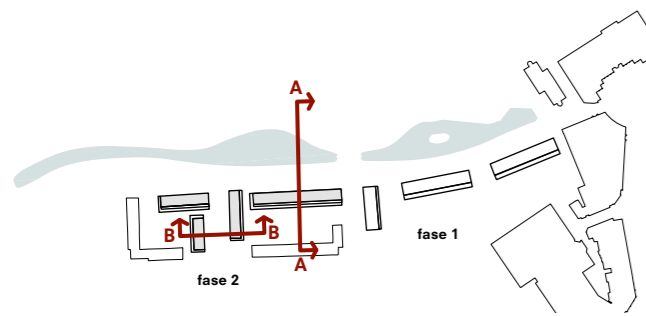
Verkeer en parkeren

De verkeerstructuur wordt niet gewijzigd. De toename in het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt opgevangen op het grote binnenterrein tussen Frans Halsstraat en Hobbemastraat en aan de Rembrandtweg. De parkeerbalans is opgenomen in tabel 1.

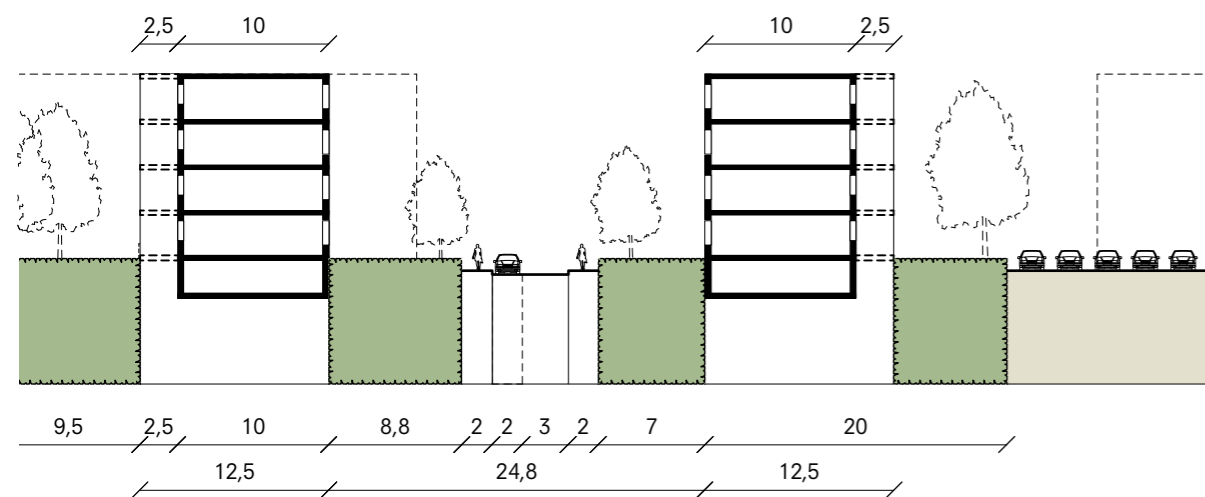
Bouwwormen

De nieuwe woongebouwen hebben een vergelijkbare opzet als de woongebouwen langs de Coosje Ayalstraat van fase 1. De gebouwen worden ontsloten met een galerij aan het binnenterrein, gecombineerd met balkons. De nieuwe woongebouwen worden twee aan twee gekoppeld met loopbruggen, zodat telkens met één centraal stijgpunt kan worden volstaan. Op deze plekken zijn de hoofdentrees gesitueerd.

Door het hergebruik van de funderingen en de onderbouw met bergingen komt de eerste woonlaag een halve verdieping boven het maaiveld te liggen (evenals de huidige situatie). Dit biedt een goed uitgangspunt voor de privacy van de woningen, maar vraagt ook aandacht bij de uitwerking van de gevels voor een goede interactie met het openbaar gebied.



Profiel AA, Rembrandtweg fase 2



Profiel BB, Hobbemastraat

Private buitenruimten op het maaiveld of toegangen naar veranda's zijn niet wenselijk, omdat deze vaak worden afgeschermd. 'Echte' voordeuren aan de straat zijn denkbaar en kunnen de levendigheid vergroten.

Bij de hoofdentrees zal het niveauverschil tussen maaiveld en eerste woonlaag moeten worden overbrugd. Dat moet binnen het bouwvolume gebeuren, met aandacht voor de toegankelijkheid voor mindervaliden (conform bouwbesluit). Grote trappartijen of hellingbanen in de buitenruimte of openbaar gebied zijn niet wenselijk.

Bouwhoogte

De bouwhoogten sluiten aan bij de omgeving. De nieuwe woongebouwen zijn 4 bouwlagen hoog, vanaf de halfverdiepte onderbouw met bergingen.

Buitenruimte

De hieronder genoemde principes zijn het vertrekpunt voor nadere uitwerking in het inrichtingsplan. De inrichting van de buitenruimte ondersteunt de ruimtelijke structuur. De straten blijven op de huidige plaats liggen en behouden hun karakter. Het binnenterrein tussen Frans Halsstraat en Hobbemastraat wordt opnieuw ingericht. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast. Op een aantal plaatsen zijn nieuwe bomen voorzien. Soortkeuze is nader te bepalen. De inplanting van de gebouwen en de erfscheidingen worden zoveel mogelijk 'groen' uitgewerkt met heestervakken, vergelijkbaar met fase 1. De afvalinzameling gebeurt met ondergrondse containers.

Rembrandtweg

De Rembrandtweg krijgt een nieuw profiel met dwars parkeren, afgewisseld met doorsteken naar het groen, vergelijkbaar met het profiel van de Coosje Ayalstraat. De doorzichten vanuit de dwarsstraten en de inritten naar de binnenterreinen worden groen gehouden. Op deze plekken liggen de doorsteken naar de singel en afvalinzameling.

Hobbemastraat

Het huidige profiel van de Hobbemastraat wordt gehandhaafd.

Binnenterreinen

Het binnenterrein tussen Frans Halsstraat en Hobbemastraat wordt opnieuw ingericht met parkeerplaatsen, ingekaderd door heestervakken van ca. 1 m hoog. De doorgang naar het binnenterrein wordt versmald door de uitbouwen van de kop (Rembrandtweg) en achtergevel (Hobbemastraat). Tussen de uitbouwen moet minimaal een tussenruimte van 7 m overblijven, zodat een rijbaan van 5 m (twee richtingen) en een heesterstrook langs de galerijzone kan worden ingepast. De bestaande heesterstrook van ca. 2 m hoog met de volgroeide

bomenrij wordt gehandhaafd als 'buffer' naar de woningen aan de Pieter de Hoochstraat.

De nieuwe woongebouwen op het binnenterrein tussen Hobbemastraat en Adriaen van Ostadestraat worden afgezoomd met heestervakken van ca. 1 m hoog. Tussen de uitbouwen moet minimaal een tussenruimte van 5 m overblijven.

Overgangszones en erfscheidingen

De overgangszones tussen de gebouwen en het openbaar gebied worden voorzien van uniforme, robuuste erfscheidingen. Over het algemeen worden heestervakken toegepast.

Legenda

- eigendom Wooncompas
- bebouwing
- uitbreidingszone bebouwing
- voetprint bestaande bebouwing
- beplanting (heestervakken ca. 1 m hoog)
- binnenterrein, verharding
- bomen, bestaand
- bomen, nieuw
- ▼ entree



Legenda

-  eigendom Wooncompas
-  bebouwing
-  uitbreidingszone bebouwing
-  voetprint bestaande bebouwing
-  beplanting (heestervakken ca. 1 m hoog)
-  binnenterrein, verharding
-  bomen, bestaand
-  bomen, nieuw
-  entree



Haaks parkeren aan
de singel

een loopbrug verbindt de blokken
met elkaar

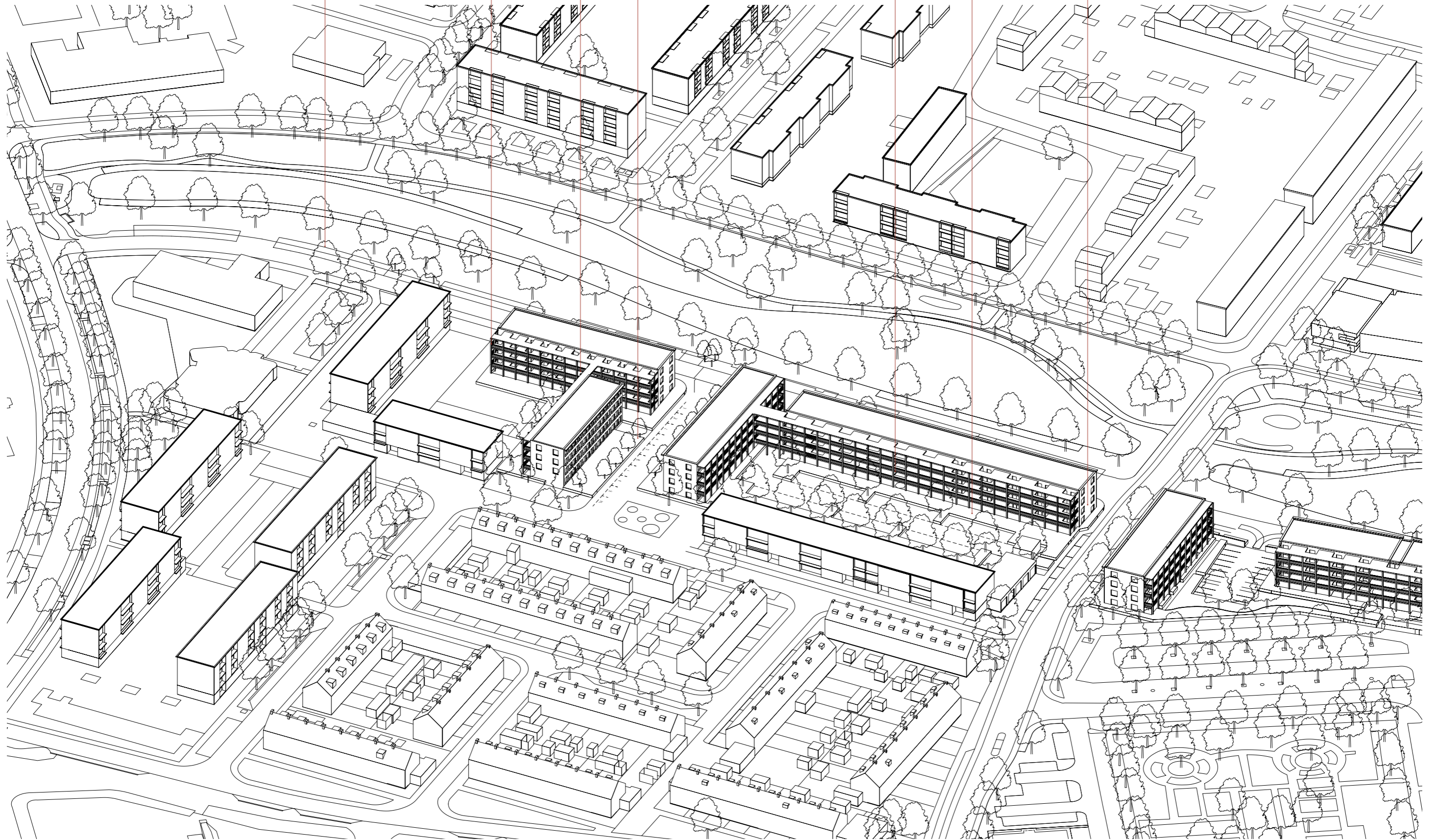
Galerijen met
buitenruimten aan
de achterzijde

Metselwerk voor- en
kopgevels

De appartementengebouwen aan
de Rembrandtweg hebben een
vergelijkbare opzet als fase 01

Heesterzones aan de
straatzijde

Parkeerterrein tussen
de woongebouwen en
ingekaderd door heesters





Metselwerk buitenzijde



Zijgevels hebben een open karakter



Houten binnenwereld



Groene inplanting gebouwen



Heestervakken tegen de bebouwing

04

Beeldkwaliteitsplan

Welstandsbeleid

De herontwikkeling van het complex Rembrandtweg gebeurt binnen het reguliere welstandsbeleid van de gemeente Ridderkerk, zoals aangegeven in de Welstandsnota 2009. Dit beleid is gebaseerd op gebiedstypen. Het plangebied valt onder gebiedstype woongebieden uit de jaren '50 en '60. Voor dit gebiedstype geldt een regulier welstandsregime. Bouwplannen worden beoordeeld op een evenwichtig en op herhaling gebaseerd gevelbeeld, strakke rooilijnen, eenvoudige detailleringen en samenhang in het kleur- en materiaalgebruik. Deze hoofdlijn is in de Welstandsnota 2009 verder uitgewerkt in welstandscriteria. Dit beeldkwaliteitsplan is te lezen als een nadere specificatie van de welstandscriteria.

Continuïteit

In lijn met het welstandsbeleid is continuïteit in sfeer en beeld van de omgeving uitgangspunt voor de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Rembrandtweg fase 1 en fase 2 moeten verschijnen als een herkenbare eenheid, een samenhangend ensemble met een eigen ritme en sfeer. In één zin samengevat: 60's revisited, eenvoudig met oog voor detail. Een traditionele baksteen-architectuur, maar wel 'open' en met gevoel voor licht en ruimte. Conventioneel, zonder al te veel opsmuk. Trefzeker.

Aangezien de hoofdstructuur van de nieuwbouw in hout is gedacht, wordt een onderscheid gemaakt tussen de voorgevels aan de openbare ruimte (inclusief kopgevels, met uitzondering van de twee kopgevels bij de hoofdentrees) en de achtergevels aan de binnenterreinen. De voorgevels sluiten aan bij de buurt en fase 1 (baksteen), de achtergevels kunnen een eigen expressie krijgen die voortkomt uit het gekozen bouwsysteem (hout).

Bebouwing

De ligging en massa van de bebouwing is in het verkavelingsplan aangegeven, evenals de plaats en vorm van de erfscheidingen (zie hoofdstuk 03). Voor de architectonische uitwerking en het materiaal- en kleurgebruik gelden de volgende uitgangspunten.

- De nieuwbouw heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm.
- De eenheid van de straatwand staat voorop. Het beeld van de afzonderlijke woning is ondergeschikt aan het geheel (de rij of het gebouw). De compositie van ramen, entrees en andere gevelelementen

vormt een regelmatig, ritmisch geheel. De gevels hebben een open en seriematig karakter, met ontwerpaandacht voor alle details.

- De voorgevels en kopgevels zijn 'baksteen met gaten'. De gaten zijn goed van verhouding.
- De achtergevels en twee kopgevels bij de hoofdentrees hebben een gelaagde opbouw. De gevel van de woningen is hout. Daarvoor is een zone met galerijen (en buitenruimten), bestaande uit houten vloeren en houten kolommen. Vloerlijnen en kolommen vormen een regelmatig raster.
- Balkons, trappenhuisen, e.d. zijn een samenhangend onderdeel van de massa, vorm en architectuur van de bebouwing.
- Verbijzonderingen in de gevel zijn 'functioneel' (bijvoorbeeld entrees, luifels, waterslagen, e.d.).
- De begane grond aan het openbaar gebied is behandeld als voorgevel en heeft een open karakter.
- De zijgevels aan het openbaar gebied hebben een open karakter.
- De voorgevels en kopgevels zijn opgetrokken in beige-geel metselwerk. Er worden geen plaatmaterialen of paneelvullingen gebruikt.
- De achtergevels en twee kopgevels bij de hoofdentrees zijn van hout, naturel of geschilderd in gedekte kleuren, terughouden en passend bij de omgeving.
- Kozijnen zijn antraciet of wit, overige kleuren zijn gedekt, terughoudend en passend bij omgeving. Staal en aluminium zijn gecoat of geanodiseerd. Bij toepassing van kunststof kozijnen is een goede profilering en detaillering vereist.
- Waterslagen zijn steenachtig.

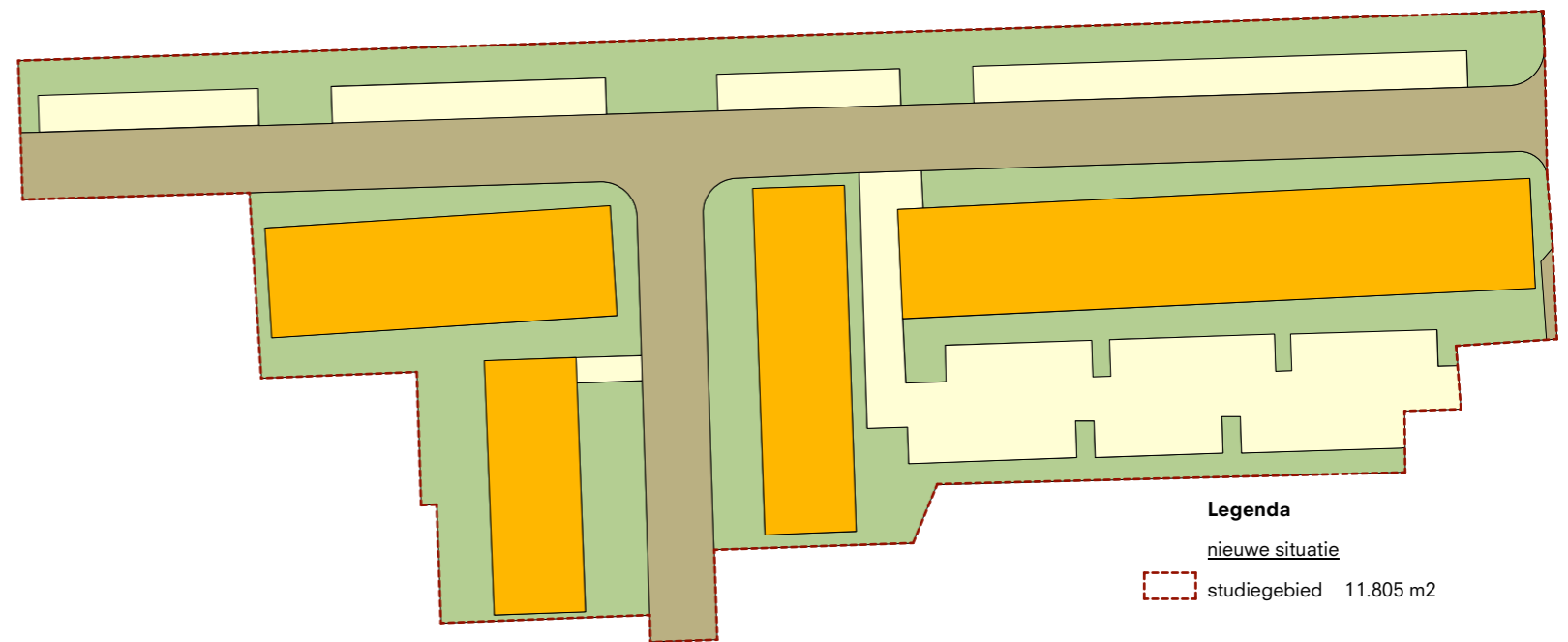
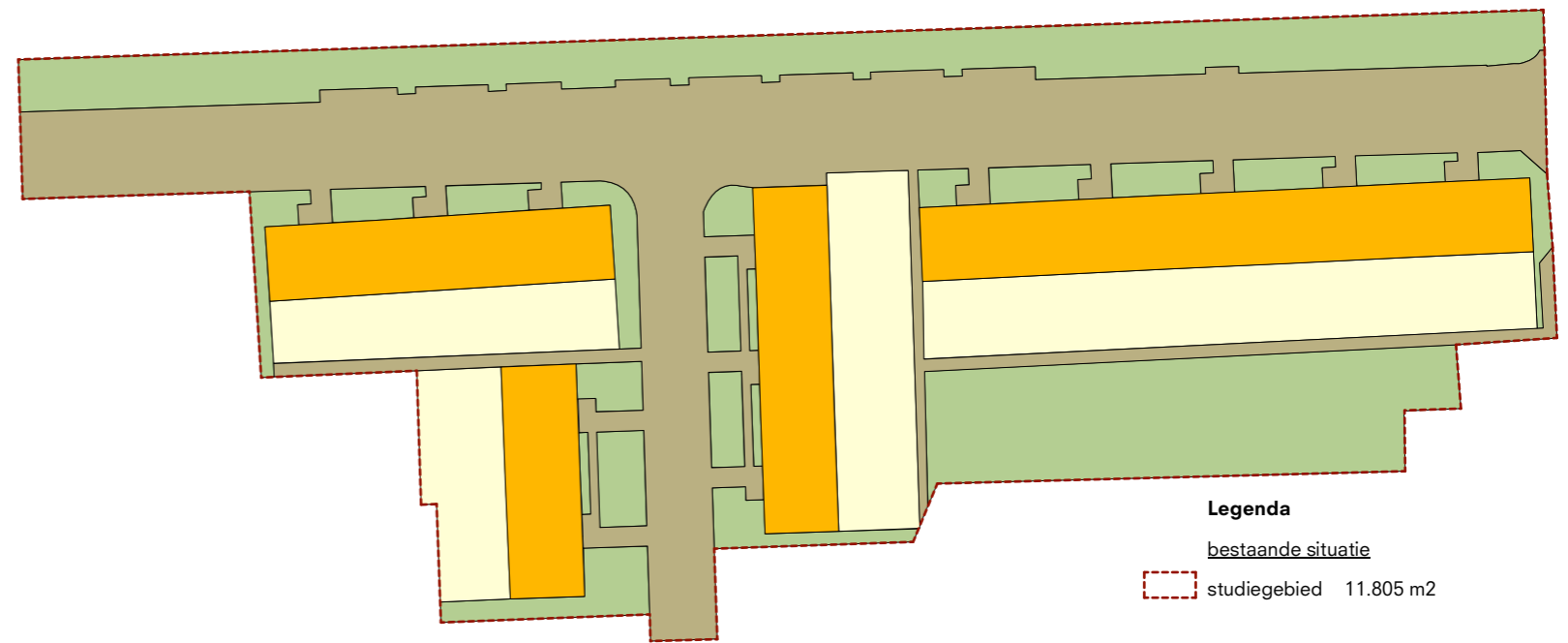
Buitenruimte

De hoofdprincipes voor de inrichting van de buitenruimte zijn aangegeven in het verkavelingsplan (zie hoofdstuk 03). Beplanting en soortkeuze worden in het inrichtingsplan nader uitgewerkt. Uitgangspunt is aansluiting bij het sortiment van de omgeving en de richtlijnen de gemeente Ridderkerk en Wooncompas.

Het materiaalgebruik in het openbaar gebied is conform de richtlijnen van de gemeente Ridderkerk en sluit aan op het materiaalgebruik in de directe omgeving.

Het materiaalgebruik op de binnenterreinen is neutraal, eenvoudig en eenduidig. Er wordt een waterdoorlatende verharding toegepast.

Bijlagen



De Nijl Architecten
Samen werken aan de stad

Sint Jobsweg 30
Unit S 2e verdieping
3024 EJ Rotterdam
+31 10 282 99 30
www.denijl.nl
mail@denijl.nl

