

Gebiedsontwikkeling Retiefstraat e.o.

Nota van Aandachtspunten

Versie 20 juni 2022

Onderstaande lijst is een overzicht van opmerkingen die in de voorfase zijn verzameld op basis van het document 'Principeplan Retiefstraat e.o. Bolnes', d.d. 10 juni 2022. Deze notitie is geen garantie dat bij de verdere uitwerking van het plan geen andere aandachtspunten aan het licht komen.

- 1) Wooncompas is bezig met de planontwikkeling van de Retiefstraat, De la Reijstraat, Maaslaan en Wetstraat. Het voornemen is de huidige 182 woningen te slopen en hiervoor in de plaats 300 tot 350 sociale woningen (minimaal 182 sociale huurwoningen en voor het overige middenduur/koopwoningen) terug te brengen (verdichtingspercentage = 165% tot 192%). Het is begrijpelijk dat er iets moet gebeuren waarbij er mooie meekoppelkansen met de omgeving liggen. Wel vragen we meer duiding op de voorkeursvariant;
- 2) Waardering hoe daarbij aandacht is besteed aan groen. Aangegeven is het zuidelijke park meer/beter te willen verbinden met de wijk. Daarnaast vindt parkeren deels overdekt plaats, waardoor de binnengebieden van de nieuwe bouwblokken een groen inrichting kunnen krijgen en onderdeel worden van een gelaagde groenstructuur (openbaar, collectief, privé). Deze groenstructuur vormt als het ware de drager van het plan;
- 3) De regie op groen speelt een belangrijke rol in de leefbaarheid in de wijk. Het aspect leefbaarheid zien wij als een belangrijke zachte factor van de ontwikkeling (zie ook de [gemeentelijke woonvisie](#)). Facet kan daarbij een belangrijke rol in spelen;
- 4) De parkeernormering bedraagt 1,3 per sociale huurwoning, 1,3 per middenhuurwoning en 1,5 per goedkope koopwoning. Eventueel is het ondergronds oplossen een mogelijkheid. Wij zien in ieder geval graag zo min mogelijk parkeerplaatsen op maaiveldniveau en bij voorkeur niet in groene 'achtertuinen';
- 5) Wooncompas voert een mobiliteitsonderzoek uit. Op basis van dat onderzoek kunnen we in gezamenlijkheid bekijken of de behoefte lager is dan de gestelde norm. Intern is door de verkeerskundige aangegeven dat dit mogelijk is, maar dat een grote verlaging van parkeernorm op deze plek in Bolnes, op afstand van HOV, lastig lijkt;
- 6) In het uit te voeren mobiliteitsonderzoek moet in ieder geval aandacht komen voor de huidige parkeerdruk en de oude en nieuwe verkeersgeneratie;
- 7) Voorgaande is van belang omdat de Rijnsingel een toename aan verkeer niet aankan. Dit kan gevolgen hebben voor het aantal te realiseren woningen. Het gemeentelijke mobiliteitsonderzoek dat daarvoor zal worden uitgevoerd - er zijn meerdere nieuwe woningbouwlocaties in Bolnes - zal daarbij leidend zijn. De resultaten van dat onderzoek komen echter op zijn vroegst pas in het najaar op de agenda van het college;
- 8) Binnen de gemeente bekijken we de mogelijkheid om het gebruik van openbaar vervoer te versterken, dus ook in Bolnes. Dit kan op verschillende manieren. Wij zijn dan ook blij dat u aandacht besteedt aan een prettige en veilige route naar buslijn 144, aan de Rijnsingel. In gezamenlijkheid moeten we kijken wat we hierin voor elkaar kunnen betekenen;
- 9) In de concept Cultuurhistorische Waardenkaart Buitengebied (waar Bolnes ook in is opgenomen), is het ensemble deel Maaslaan/De la Reijstraat/Retiefstraat/de Wetstraat/Vechtstraat aangeduid als een structuur met een hoge waarde (zie bijlage BN_M1 & M2). Dit vanwege: 1. de relatie met de naoorlogse woningbouwopgave; 2. de interne ensemblewaarde en de externe stedenbouwkundige samenhang tussen bebouwing en wijkgroenstructuur; 3. de zichtbare bijdrage aan de kwaliteit van de woonomgeving; 4. vanwege de representatie van typologische en architectonische vernieuwing in de naoorlogse woningbouwopgave. Aandacht voor deze cultuurhistorische aspecten is belangrijk bij de verdere uitwerking van het plan (zie bijgevoegde bijlage);
- 10) Duurzaamheid en groen spelen een belangrijke rol. U heeft al aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen (groene gevels), klimaatadaptatie (wadi's) en duurzame energie (zonnepanelen). We toetsen daarbij aan ons eigen beleid, waaronder '[Onze Toekomst is duurzaam](#)', het convenant '[Klimaatadaptief bouwen](#)', onze '[Groenvisie](#)' en de '[Woonvisie Ridderkerk 2021-2026](#)';
- 11) In uw plannen gaat u uit van de aankoop van grond van de gemeente (aan de Maaslaan). Vooral nog is Wooncompas de enige geïnteresseerde in de gronden. Zoals het Didam-arrest voorschrijft zullen wij, als het plan als principeverzoek wordt ingediend, het voornemen om de grond aan jullie te verkopen moeten publiceren. Daar kan dan op gereageerd worden. Zijn er meerdere geïnteresseerden dan heeft dat waarschijnlijk consequenties;

- 12) De gemeente vraagt ook om de plannen af te blijven stemmen met omwonenden en belanghebbenden. Ambtelijk adviseren we om een informatie/inloopavond te beleggen voor omwonenden en belanghebbenden, nog voordat een principeplan wordt ingediend. De gemeente kan daar desgewenst aansluiten. We zijn dan ook blij dat u al een bewonersenquête heeft afgenomen. Daarnaast heeft u aangegeven een klankbordgroep te willen samenstellen, iets wat wij alleen maar kunnen toejuichen;
- 13) De kosten voor het indienen van een principeplan bedragen € € 2.322,90. Daarnaast sluiten we een intentieovereenkomst af;
- 14) De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2023 in werking. Bij de te volgen ruimtelijke procedure gaan wij uit van een omgevingsplan, zoals de Omgevingswet voorschrijft. Bij die procedure hoort ook een onderzoeksverplichting voor de verschillende milieuaspecten;
- 15) Als het college positief heeft besloten, zorgen wij ambtelijk voor een opdrachtformulier. Dit opdrachtformulier zorgt ervoor dat er een projectleider komt die het proces verder brengt en zorg draagt voor een anterieure overeenkomst. Over een eventuele planning kunnen wij nu nog geen mededelingen doen. Wij zijn hierbij afhankelijk van onze ambtelijke capaciteit. U heeft aangegeven in drie fases te willen bouwen. De start van Blok A staat vooralsnog gepland in het eerste kwartaal van 2024, voor Blok B is dat het eerste kwartaal van 2025. Voor Blok C en D is dat het laatste kwartaal van 2025 en voor Blok E, tenslotte, is dat kwartaal 4 van 2026. In 2028 moet de bouw van de woningen gereed zijn.

Bovenstaande lijst van aandachtspunten is opgesteld op basis van een korte ambtelijke overlegronde. Bij verdere uitwerking van het plan kunnen mogelijk andere aandachtspunten aan het licht komen.

Bijlage - aanvulling vanuit stedenbouw/cultuurhistorie

Aanleiding

Het plan voor herontwikkeling van woonbebouwing van Wooncompas aan de la Reijstraat, Vechtstraat, Retiefstraat, Wetstraat betreft twee stedenbouwkundige ensembles met een hoge cultuurhistorische waarde. (*Cultuurhistorische waardenkaart Buitengebied Ridderkerk*, recent vastgesteld door het college van Ridderkerk op 14 maart 2022.) Om recht te doen aan de hoge cultuurhistorische waarde willen we dat de herontwikkeling (sloop, nieuwbouw) in de geest van de wederopbouwarchitectuur wordt ontworpen.

In deze notitie beschrijven we eerst de ruimtelijke kenmerken waarop de hoge waarde is gebaseerd. Vervolgens is het voorkeursmodel (massastudie) op hoofdlijnen beoordeeld op deze kenmerken.



Ruimtelijke kenmerken wederopbouwarchitectuur

De hoge cultuur-historische waarde van beide ensembles is gebaseerd op een aantal specifieke, ruimtelijke kenmerken:

1. Groenstructuur als drager van het woonmilieu en de wijk
2. Ensemblewaarde, zowel binnen een ensemble als tussen de ensembles:
 - verkaveling: samenhang tussen en herhaling/ritme van gebouwen (stempels),
 - verkaveling/stempels bestaan uit heldere bouwvolumes (blokken met één bouwhoogte) en verschillende woningtypologieën
 - samenhang in uitstraling door kenmerkende stijl van wederopbouwarchitectuur (gebouwen zijn familie van elkaar)
 - groene kwaliteit woonomgeving: relatie tussen gebouw/woning en groen (waaronder ook natuur-inclusief bouwen)
3. Asymmetrisch(e) straatbeeld:
 - wisselend ritme/oriëntatie blokken aan weerszijden van de straat,
 - asymmetrische inrichting straatprofiel (met een groen aan één kant)
4. Wederopbouwarchitectuur (tijdsbeeld, kenmerkend voor grote naoorlogse woningbouwopgave)

Deze kenmerken vormen uitgangspunten voor herontwikkeling en zijn onderdeel van het beoordelingskader voor het ontwerp/tijdens het ontwerpproces. In deze notitie is het voorkeursmodel (globaal) beoordeeld op deze punten. Dit kader zal nader worden geconcretiseerd en aangevuld, in overleg met Lisette Ooms (collega cultuurhistorie).

Reactie voorkeursvariant op basis van bovenstaande kenmerken

We hebben waardering voor de groene opzet van het plan, die passend is vanuit cultuurhistorie en ook goed aansluit bij onze groenvisie en de wens voor een natuur-inclusieve manier van bouwen. De voorkeursvariant (massastudie) past in grote lijnen binnen de uitgangspunten. Vanuit cultuurhistorie zijn er nog een aantal aandachtspunten.



1. Groen als drager

- De groenstructuur is de drager van het woonmilieu. Het plan zet in op het verbeteren gebruikswaarde, natuurwaarde, belevingswaarde van groen in het algemeen en van het park in het bijzonder.
- De ruimtelijke kwaliteit van het groen (park en verbindingen) staat centraal en is bepalend voor de verkavelingsstructuur
- De structuur biedt mogelijkheden voor het creëren van samenhang tussen groen en bebouwing op verschillende niveaus: wijk, ensemble, gebouw, woning.

Aandachtspunt

- De relatie tussen het groen en de bebouwing op verschillende schaalniveaus (ensemble, gebouw, woning) vraagt in de uitwerking en detaillering bijzondere aandacht (nadat het principeverzoek als kansrijk is beoordeeld).

2. Ensemblewaarde

Aandachtspunt

Niet alleen de samenhang binnen een ensemble maar ook tussen de ensembles vinden we belangrijk. Op de luchtfoto van Bolnes is goed te zien dat de kenmerken wederopbouwarchitectuur en stedenbouw op veel plekken is aangetast en niet meer herkenbaar is. Om die reden willen we dat deze 2 ensembles ook in de toekomst in vormtaal en architectuur een eigentijds geheel vormen, in de geest van de wederopbouwperiode. In de presentaties zijn hiervoor passende referenties opgenomen.



2.1 Ensemble ten zuiden van de la Reijstraat, rondom het park

Verkavelingsstructuur is helder en navolgbaar. De blokken zijn zo gepositioneerd dat:

- er een prettige parkruimte met logische routes ontstaat (voorwaarde voor ruimtelijke kwaliteit)
- de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het park vanaf alle zijden van het park wordt verbeterd. Er ontstaan groene ruimere entrees naar het park, in het verlengde van de Retiefstraat en Nelson Madelastraat (noord-zuid,) en vanaf de Maaslaan en de Vechtstraat/winkelcentrum (oost-west). Dit versterkt de groenstructuur van de wijk.

Aandachtspunten

- de verkaveling bestaat niet uit stempels, maar is opgebouwd uit verschillende gebouwen: drie urban villa's en twee verschillende samengestelde bouwblokken op de hoek. Hierdoor is er geen sprake van de kenmerkende repeterende bouwvolumes (stempels) langs de la Reijstraat. Dit kan ten koste gaan van de samenhang binnen het ensemble. Zorg voor een bepaalde ritmiek en herhaling in bouwvolume en/of in de gevels/architectuur. Voorkom dat het losse individuele gebouwen worden.
- het gebouw op de hoek van de Vechtsraat-de Larijstraat heeft een getrapte opbouwende hoogte richting de hoek (hoogteaccent). Dit doet afbreuk aan de kenmerkende eenvoudige rechthoekige blokken van de wederopbouwarchitectuur. Uitgangspunt is 1 bouwhoogte per blok. (Een woongebouw kan opgebouwd worden uit verschillende blokken.)

2.2 Ensemble ten noorden van de la Reijstraat

Structuur is in de basis helder. De keuze voor een extra doorsteek met grondgebonden rijwoningen als beëindiging van de aangrenzende rijwoningen in de Wetstraat zorgt voor:

- duidelijke grenzen tussen openbaar en privé groen. Waarmee verrommeling wordt voorkomen en het groen beter gebruikt en beheer(s)baar wordt.
- doorsteek tussen Wetstraat en Retiefstraat

Aandachtspunten

- de keuze voor een combinatie van rijwoningen met 2 lagen met kap met 3 lagen met plat dak op de hoeken, doet afbreuk aan de eenvoud en eenduidigheid van de oorspronkelijke verkaveling/blokken.
- de hoek Vechtsraat-de Larijstraat is dicht gezet. Wellicht is een 'open hoek' zoals in de huidige situatie hier beter? Dit past in het ritme van de la Reijstraat en zorgt voor enige ruimte in de straat /op de hoek. De hoekoplossing en overgang hoogbouw-laagbouw vragen daarom nog om een nadere studie (in combinatie met de ingang van de parkeerplaats op het binnenterrein).
- in aanvulling daarop heeft de bebouwing op de hoek van de Wetstraat-de Larijstraat heeft een getrapte opbouwende hoogte richting de hoek (hoogteaccent). Dit doet afbreuk aan de kenmerkende eenvoudige rechthoekige blokken van de wederopbouwarchitectuur.
- vraag is of de rijwoningen met kap in de Retiefstraat logisch zijn. Wellicht is het beter aan te sluiten bij (het beeld van) het appartementenblok om meer rust en continuïteit te creëren in het straatbeeld/ensemble.

3. Asymmetrisch straatprofiel

Het voorkeursmodel leidt tot een asymmetrisch straatbeeld. In de uitwerking van plan (nadat het principeverzoek als kansrijk is beoordeeld), dient de asymmetrische inrichting van de straatprofielen in overleg met de gemeente nader worden vormgegeven.

4. Architectuur (welstandcriteria)

Een eerste aanzet voor de architectuur op basis van criteria voor de huidige welstandsnota. Bij de welstandsbeoordeling van plannen in woongebieden uit de jaren '50 en '60 wordt op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen zijn met hun voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel
- strakke rooilijnen aan de voorzijde behouden

Massa

- blokken, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- woonhuizen bestaan uit een onderbouw van twee lagen met bij voorkeur een zadeldak
- gestapelde woningen kunnen een onderbouw tot vier lagen hebben met een licht hellend zadeldak of plat dak
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per woningtype van hetzelfde model
- bijzondere functies als voorzieningenclusters mogen afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is eenvoudig en seriematig
- ontwerpaandacht voor alle details
- bij rijtjeswoningen in de uitvoering de herhaling benadrukken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is per rij, blok of cluster in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms geschilderd of in lichte tint gestuct
- gevels zijn veelal voorzien van houten of kunststof puien
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk
- hellende daken van woningen zijn voorzien van rode of donkere keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend