



10 juni 2022

PRINCIPEAANVRAAG RETIEFSTRAAT E.O. BOLNES

WOONCOMPAS

“Wij maken een thuis voor mensen met een bescheiden inkomen of in bijzondere situaties en we geven ze de ruimte om daar hun thuis van te maken.”

WOONCOMPAS Wooncompas
Koningsplein 50
2981 EA Ridderkerk
info@wooncompas.nl

KOW Stedenbouw & Architectuur
KOW Den Haag

WOONCOMPAS

Inleiding

Voor u ligt de principeaanvraag voor de Retiefstraat en omgeving in Bolnes. Met de nieuwbouw van Prima Bolnes is een belangrijke stap gezet in het opknappen van de omgeving. Ook de bestaande jaren 60-flats aan de Retiefstraat en De La Reijstraat staan al enige tijd "op de rol" om ook aan te pakken. De huidige woningen voldoen niet meer aan de huidige eisen en vormen een mismatch met de omgeving. Voor het voltooiën van de kwaliteitsimpuls en verbeteren van de leefbaarheid van de buurt is het nu nodig om ook dit deel op te knappen. Het tekort aan betaalbare woningen, duurzaamheidsdoelstellingen, leefbaarheid en toegankelijkheidsambities vormen voor Wooncompas ingrediënten waarmee de opgave voor dit gebied wordt aangepakt.

Dit document is tot stand gekomen naar aanleiding van diverse onderzoeken die Wooncompas het afgelopen jaar (2021) heeft uitgevoerd naar de mogelijkheden om dit gebied aantrekkelijker te maken. De huidige staat van de woningen en de kwaliteit van de openbare ruimte geven aanleiding om nu in te grijpen zodat de komende jaren in fases gewerkt kan worden aan een nieuwe toekomst voor dit gebied.

Het doel van dit document is om doormiddel van analyses, kanskaarten en vlekkenplannen inzicht te geven in de ingrepen die gedaan kunnen worden op belangrijke thema's zoals het toevoegen van woningen om een bredere doelgroep aan te spreken en het kwalitatief verbeteren van de groene omgeving. Bovendien spreken we ambities uit over natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en sociale duurzaamheid. Op deze manier willen we samen met de gemeente, bewoners en omwonenden werken aan een fijne, groene en gezonde woonomgeving.



OPGAVE & RANDVOORWAARDEN

Wat vooraf ging bewoners enquête

Het afgelopen jaar (2021) heeft Wooncompas diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijkheden om het gebied aan te pakken. Hierbij zijn de woningen technisch onderzocht en is ook een bewonersenquête uitgevoerd.

Bewoners enquête:

Uit de bewonersenquête die in het najaar van 2021 is gehouden blijkt dat veel bewoners last hebben van geluidsoverlast, vocht en warmte in de woning. De sfeer in de buurt wordt over het algemeen als positief ervaren. Toch zien we wel diverse opmerkingen over het teruglopen van de leefbaarheid (minder contact met de burens, diverse incidenten)

- Sfeer prettig, maar ook toenemend overlast/ onveiligheid
- Geluidsoverlast van burens
- Staat van onderhoud matig
- Binnenklimaat, winters te koud, zomers te heet
- Vochtproblemen

- Groen in de buurt positief



Wat vooraf ging

onderzoek mogelijkheden renovatie

De matige bouwkwaliteit van de bestaande complexen is een beperking voor de renovatieopties. De lichte constructie, aanwezigheid van asbest en de slechte geluidwering tussen de woningen maakt dat renovatie economisch niet haalbaar is.

Enkel de basis verduurzamingsaanpak (no regret) kan voor een termijn van 20-25 jaar een tussenoplossing zijn voor de portiekappartementen.

- Geen lift, beperkte toegankelijkheid
- Energielabel Label C/D
- Slechte geluidwering tussen de woningen
- Optoppen niet mogelijk vanwege lichte constructie/ fundering
- Aanwezigheid asbest
- Beheersbaarheid binnenklimaat
- Installaties en onderhoud toe aan opknapbeurt/ vernieuwing



Wat vooraf ging

Onderzoek doormiddel van scenario's

Scenario's: Er zijn veel studies gedaan naar de invulling van het plangebied met combinaties van renovatie en sloop/nieuwbouw.

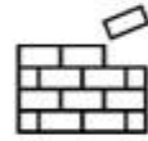
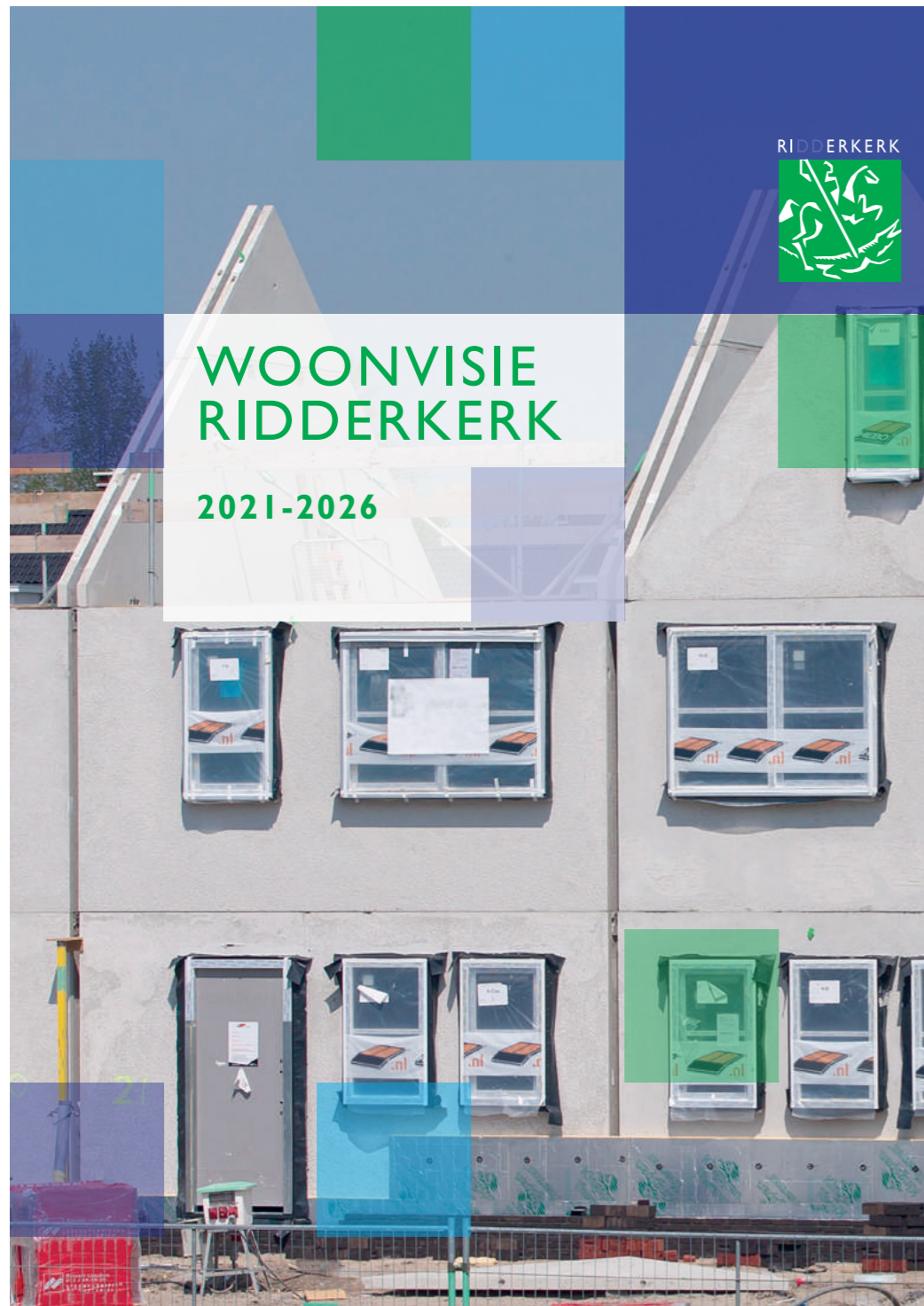
Uit deze studies bleek al snel dat het gebied zich er voor leent om een substantiële verdichting te bewerkstelligen en tegelijkertijd meer kwaliteit en diversiteit toe te voegen.

De studies hebben geleid tot twee modellen welke in deze principeaanvraag nader wordt toegelicht.



Randvoorwaarden Woonvisie

ambities gemeente Ridderkerk



1. Voldoende woningen	de juiste woningen	3. Duurzame woningvoorraad	4. Wonen en zorg	5. Leefbare wijken
<ul style="list-style-type: none"> • Kwantitatieve opgave; • Gelijkmatige bouwstroom. 	<ul style="list-style-type: none"> • Juiste woningen op juiste plek (kwalitatief programma); • Betaalbaar en flexibel; • Specifieke doelgroepen. 	<ul style="list-style-type: none"> • No-regret maatregelen, warmtetransitie, wijkplannen; • Groen en circulair, klimaatadaptatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Naar zorgdoelgroepen gevarieerd aanbod; • Mogelijkheden voor uitstroom uit instellingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Focus op de wijken • Gemengde gemeenschappen; • Herstructurering, leefbaarheid; • Gezonde en veilige woon- en leefomgeving.

In de sociale huursector hebben we een opgave voor de verbetering van de kwaliteit van een aantal complexen. Een verbetering van de match met de veranderende woonwensen (kleiner, levensloopbestendig) is noodzakelijk. Dit kan onder ander bereikt worden door herstructurering. Dat wordt ook bevestigd in de diverse Wijkprogramma's.

De opgave voor Bolnes

- Eerste wijk van Ridderkerk die van het aardgas af gaat: wijkplan!
- Herstructurering op de agenda: integrale wijkaanpak, combinatie van verduurzaming (van gas af), herstructurering woningvoorraad, nieuwbouw op strategische locaties en investeren in leefbaarheid
- Sportpark en Rivieroevers zijn strategische locaties om de vernieuwing van de wijk mogelijk te maken (waaronder schuifruimte voor herstructurering sociale huurvoorraad)

Opgave voor bouwen en verbouwen

- Wijkplan voor verduurzaming (Warmtevisie) in 2021;
- Herstructurering op de agenda: integrale wijkaanpak in kader van warmtetransitie?
- Kansen voor innovatief woonmilieu op locatie Rivieroevers: gevarieerd programma, voor starters en senioren (ook geclusterd wonen), maar ook duur voor Ridderkerkers en mensen van buiten die een dergelijk woonmilieu aantrekkelijk vinden. Ook sociale huur programmeren ten behoeve van de herstructurering van bestaande huurvoorraad (daar meer variatie);
- Sportpark is een mogelijke woningbouwlocatie, die ook strategisch ingezet kan worden voor de schuifruimte voor herstructurering. Gelet op de mogelijke omvang van de locatie leent dit zich voor een gevarieerd programma (inclusief sociale huur) voor jongeren, gezinnen en ouderen (hofje, geclusterde woonvormen).

Er is een grotere variatie in het woningaanbod nodig. In sociale huur, maar zeker ook in koop:

- Er is een tekort aan voor senioren geschikte woningen met een goede buitenruimte. Onder senioren verstaan we mensen vanaf circa 65 jaar. Belangrijk is vooral dat mensen in een nieuwe levensfase terecht komen, met soms ook andere (woon)wensen;
- Er is een tekort aan passende, betaalbare woningen voor starters;
- Er is een behoefte aan nieuwe woonconcepten waarin wonen en zorg gecombineerd worden.

Randvoorwaarden Mobiliteitsvisie

aansluiten op de ambities van de gemeente

Autoparkeren in de woonwijken

Wij willen kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen rondom deelmobiliteit, de groeiende populariteit van fiets en ov en ervoor zorgen dat de auto-afhankelijkheid van Ridderkerk in de toekomst vermindert. Hiervoor zullen de parkeernormen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen en bouwactiviteiten herzien moeten worden. De insteek is dat het parkeerbeleid minder gericht is op het faciliteren van de maximale parkeervraag bij gebiedsontwikkelingen en bouwactiviteiten. Ook bij nieuwe ontwikkelingen moet er meer ruimte vrijgemaakt worden voor deelmobiliteit, fietsparkeren en nieuwe vormen van vervoer. Dit kan alleen als potentiële nieuwe bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden vooraf betrokken zijn bij deze gebiedsontwikkelingen, zodat men vooraf weet en kan inspelen op het eigen mobiliteitsgedrag en verplaatsingspatroon. De verwachting is dat daarmee het totaal aantal parkeerplaatsen verlaagd kan worden. Ook moeten er meer oplaadpalen op straat beschikbaar komen om de transitie naar elektrische mobiliteit mogelijk te maken. Het aantal elektrische auto's in Nederland groeit hard, en deze ontwikkeling moet gefaciliteerd worden.



CONCEPTRAPPORT

In opdracht van:
Gemeente Ridderkerk

Projectnummer:
M06302

Datum:
24 januari 2020



Mobiliteitsplan Ridderkerk

VERKEER • MOBILITEIT • VERVOER

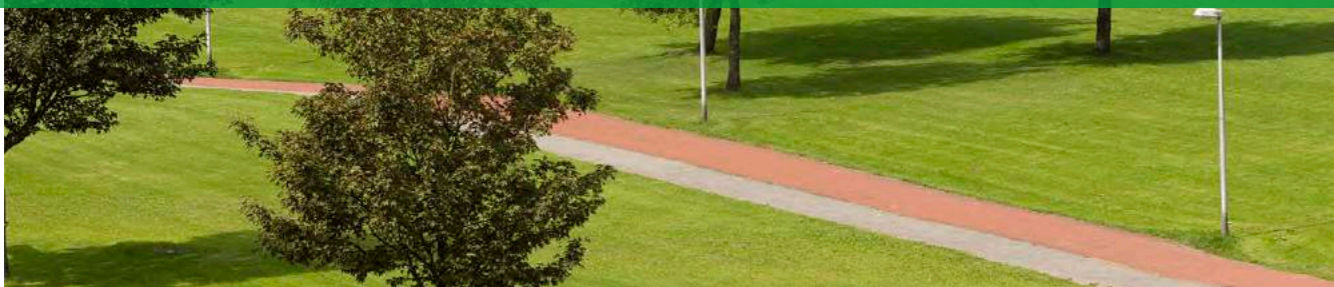
Randvoorwaarden Groenvisie

aansluiten op de ambities van de gemeente



GROEN IS ONZE TOEKOMST

Integrale visie per wijk op groen in de openbare ruimte



Bomenkaart

Retiefstraat te Ridderkerk



inventarisatie bestaande bomen



[Afbeelding: hoofdgroenstructuur van Ridderkerk]

56 Integrale visie per wijk op groen in de openbare ruimte
hoofdgroenstructuur

LOCATIE & ANALYSE



MAASLAAN

DE LA REIJSTRAAT

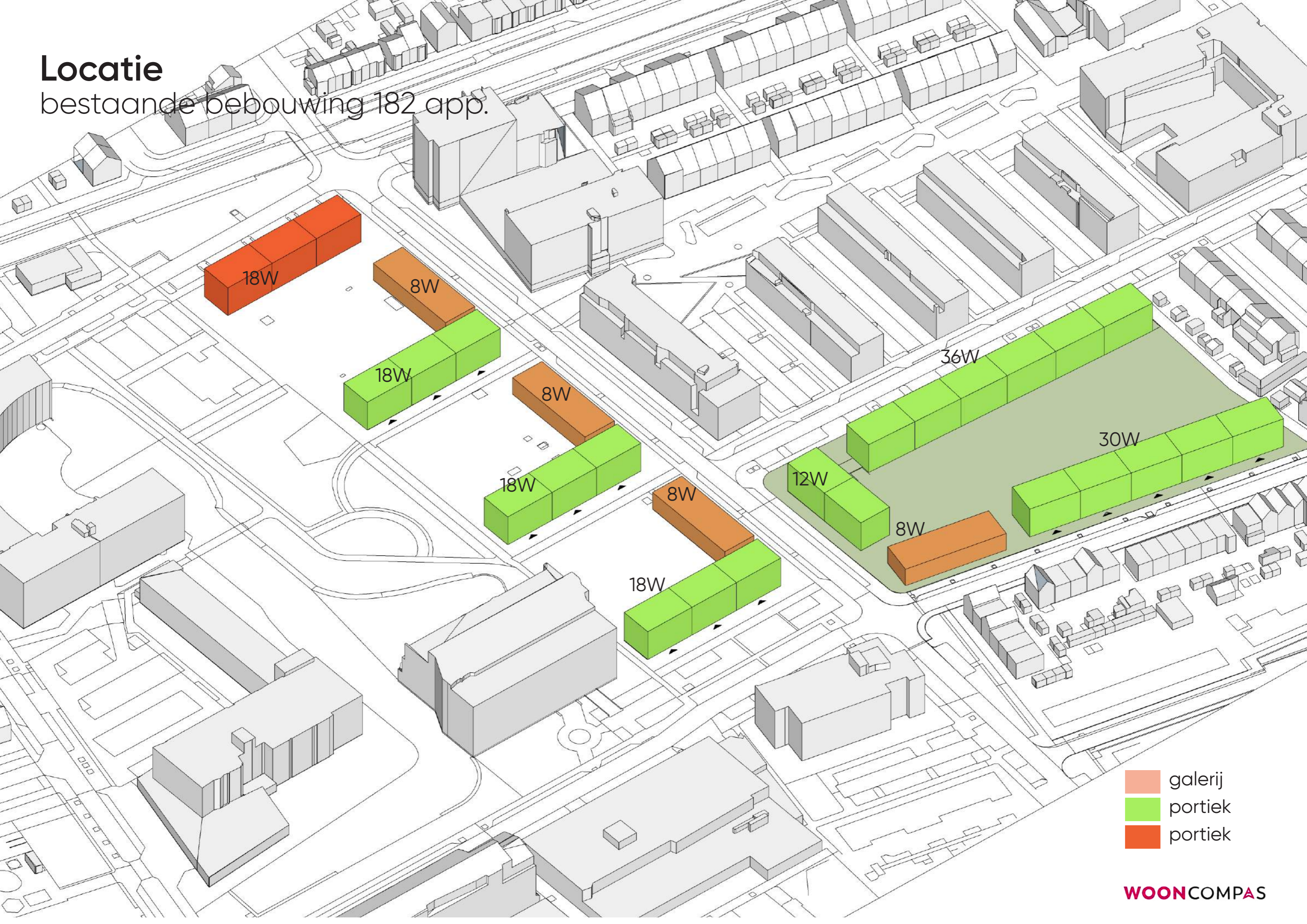
RETIEFSTRAAT

DE WETSTRAAT

VECHTSTRAAT

Locatie

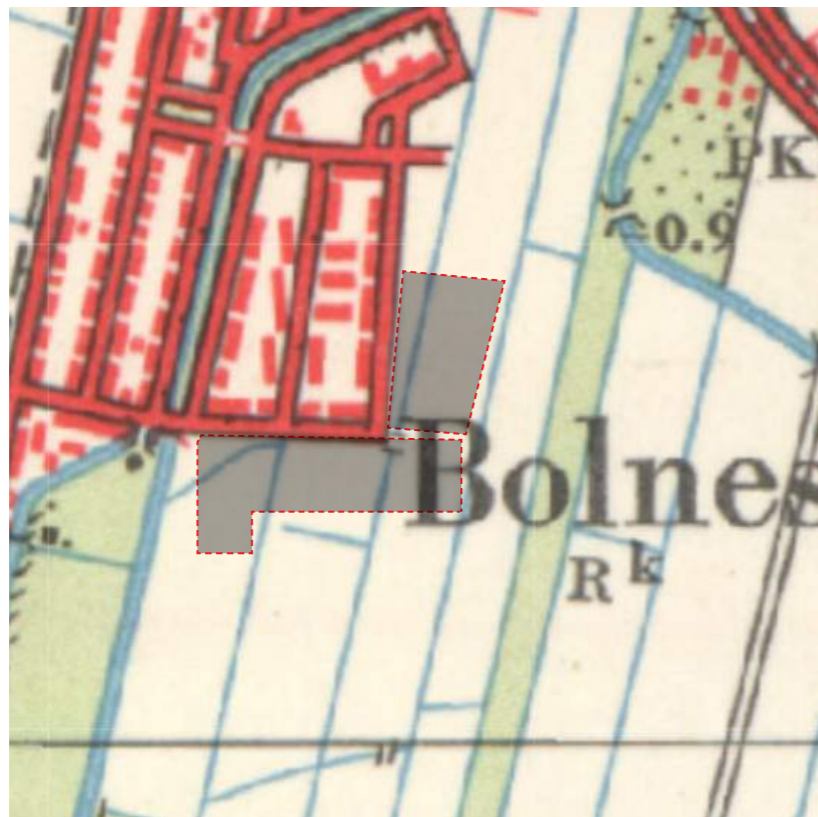
bestaande bebouwing 182 app.



- galerij
- portiek
- portiek

Locatie

Bolnes door de jaren heen



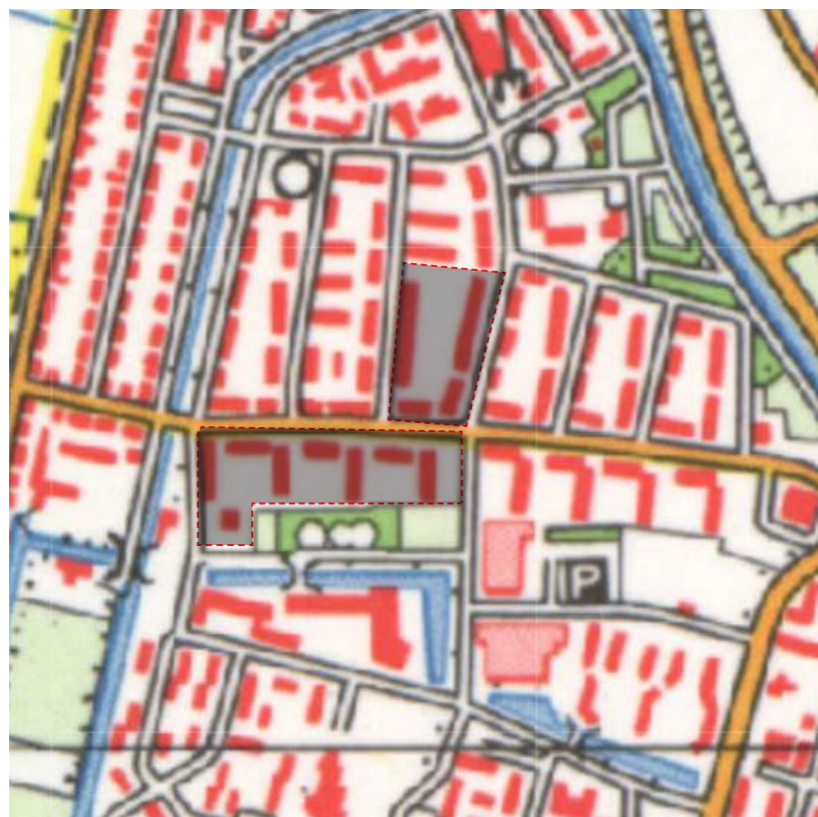
1958



1963



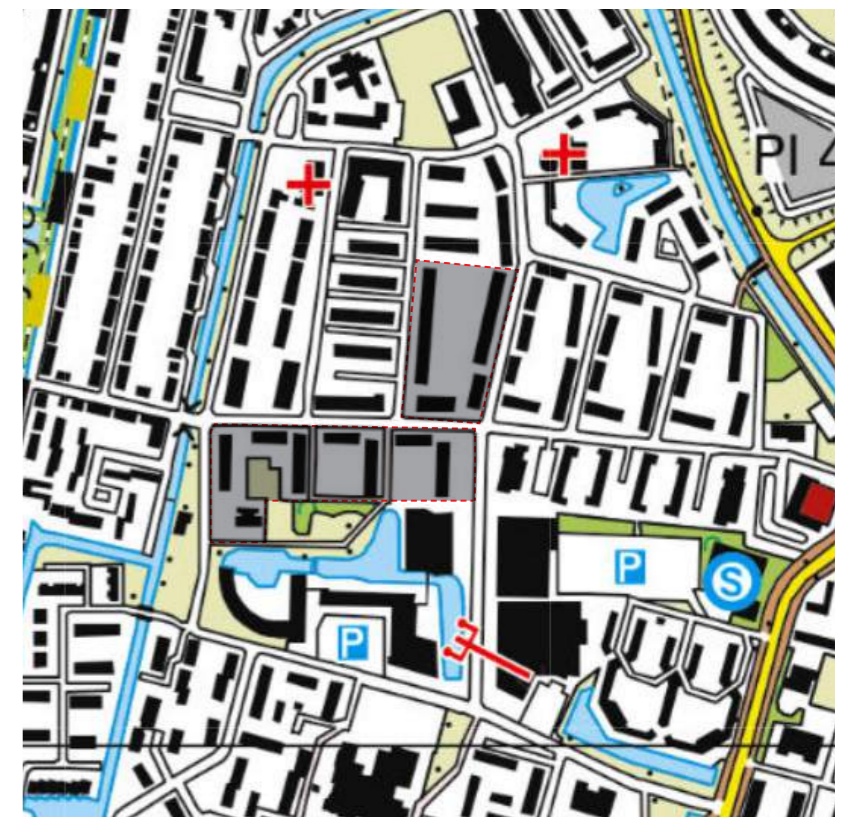
1977



1985



2000



2020

Retiefstraat en omgeving



Bolnes, dorp aan de Nieuwe Maas



veel voorzieningen in de buurt (scholen, winkels, etc)



veel laagbouw, maar ook hoogte accenten



veel kijkgroen...



...veel kijkwater...



maar ook veel volwassen groen



bestaande bebouwing: open hoek, gesloten architectuur



bestaande overgangen van privé naar openbaar



bestaande overgangen van privé naar semi-openbaar

ENSEMBLES VELDEN DE LA REIJSTRAAT HOGE WAARDE



Zicht op het ensemble op de De la Reijstraat ter hoogte van de kruising met de Vechtstraat en de De Wetstraat (gezien vanuit de Vechtstraat) met links de beeldbepalende tweelaagse blokjes met galerijontsluiting. Met enige zekerheid naar ontwerp van architect R. Romke de Vries.



Huidige zicht op de De Wetstraat.

Oorspronkelijke functie:	Wederopbouw woongebied
Huidige functie:	Woongebied en groenstructuren
Elementen:	Parksingel
Bepanting:	Privaat groen
Periode:	Wederopbouw bouwjaar 1956 - 1960 en Post 65 ca. 1975

Beschrijving: Het ensemble bestaat uit twee delen

- **BN_M1. Ensemble deel Retiefstraat / de la Reijstraat / de Wetstraat**

Het noordelijk van de De la Reijstraat gelegen deel bestaat uit twee drielaagse portiekflats parallel aan de Retiefstraat (nr. 51-121), de De la Reijstraat (nr. 69-91) en de De Wetstraat (nr. 98-156) en een klein tweelaags blokje met een galerij (nr. 158-172) aan het binnenterrein die de woningen op de eerste verdieping ontsluiten. De ensembles zouden van de hand kunnen zijn van architect R. Romke de Vries die heeft gewerkt aan de naoorlogse uitbreidingsplannen.

- **BN_M2. Ensemble deel Maaslaan/de la Reijstraat /Retiefstraat/de Wetstraat/Vechtstraat**

Het zuidelijk van De la Reijstraat gelegen deel bevindt zich op een veld dat onderdeel uitmaakt van de groenblauwe wig. De historische bebouwing bestaat uit gestempelde haken van vierlaagse portiekflats en tweelaagse duplex woningen die met een galerij zijn omsloten. Het ensemble bestaat uit drie beeldbepalende tweelaagse blokjes met grondgebonden woningen en etagewoningen op de eerste verdieping met galerijontsluiting aan de De la Reijstraat (nr. 32-46, 84-98, 136-150). De huidige overkapping van de galerij was geen onderdeel van het ontwerp. Haaks daarop bevinden zich vier blokken drielaagse portiek-etage-woningen aan de Vechtstraat (nr. 2-36), de De la

Reijstraat (nr. 48-82, 100-134) en de Maaslaan (nr. 1-35). Het complex is aan de straatzijde voorzien van een border omgeven door ligusterblokhagen. De gestempelde haken omsluiten groene binnenhoven die overlopen in de 'interne groen-blauwe wig' die onderdeel uitmaakt van de wijkgroenstructuur en via voetpaden vanaf de De la Reijstraat ontsloten. De groenaanleg met waterpartij van de wig is vormgegeven in moderne landschapsstijl. Het ensemble kan met enige zekerheid worden toegeschreven aan architect R. Romke de Vries die in Slikkerveer woningbouw in Kossel systeem heeft uit laten voeren. Uit de omschrijvingen valt op te maken dat in dit complex Kossel bouwsysteem niet meer is toegepast en gebruikt is gemaakt van het modernere Tramonto systeem.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit*

Vanwege de relatie met de naoorlogse woningbouwopgave, vanwege de interne ensemblewaarde en de externe stedenbouwkundige samenhang tussen bebouwing en wijkgroenstructuur, vanwege de zichtbare bijdrage aan de kwaliteit van de woonomgeving, vanwege de representatie van typologische en architectonische vernieuwing in de naoorlogse woningbouwopgave.

Analyse bebouwde omgeving

zwart-witkaart

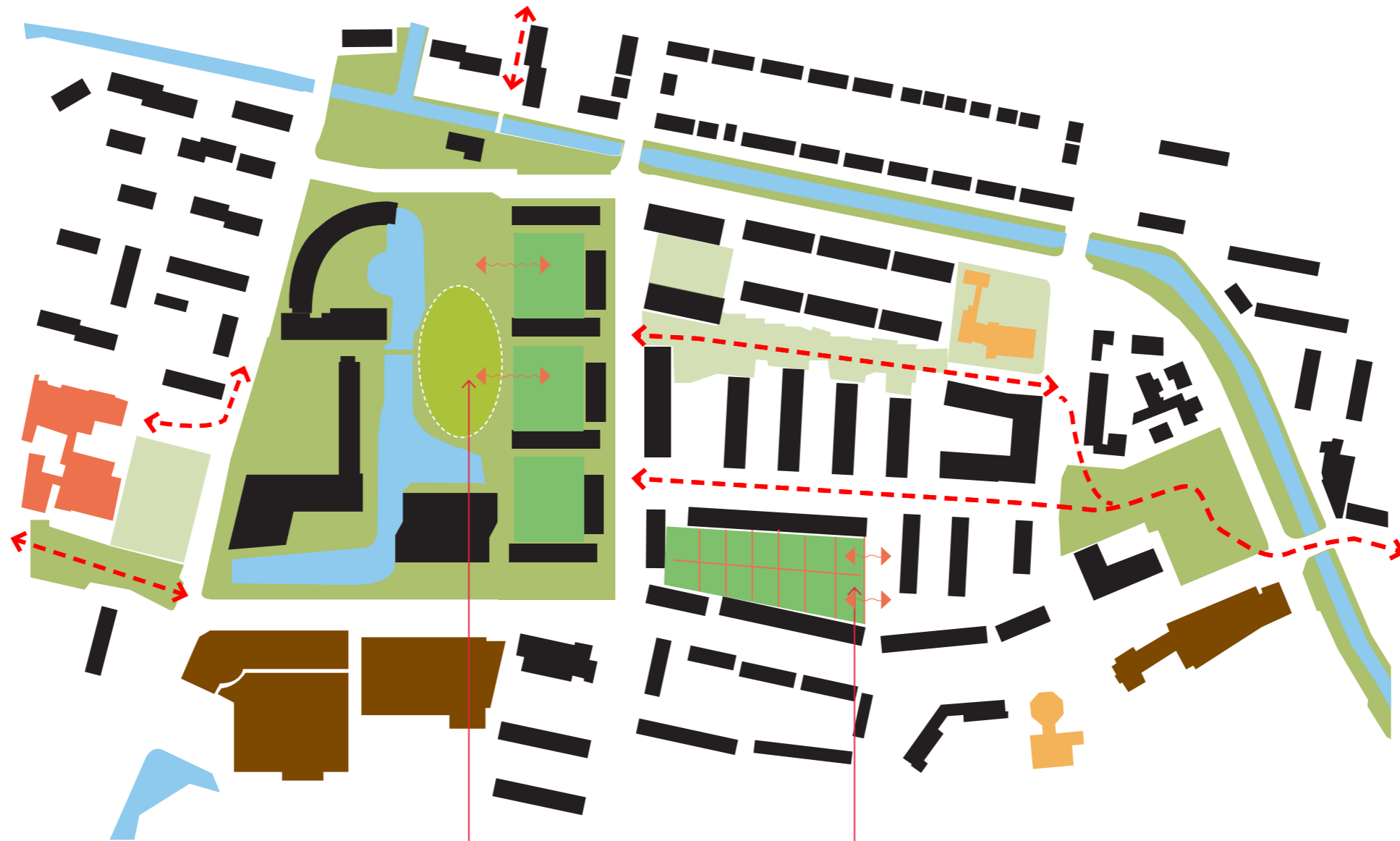


Analyse bebouwde omgeving voorzieningen



Analyse bebouwde omgeving

bestaande groen- en waterstructuur



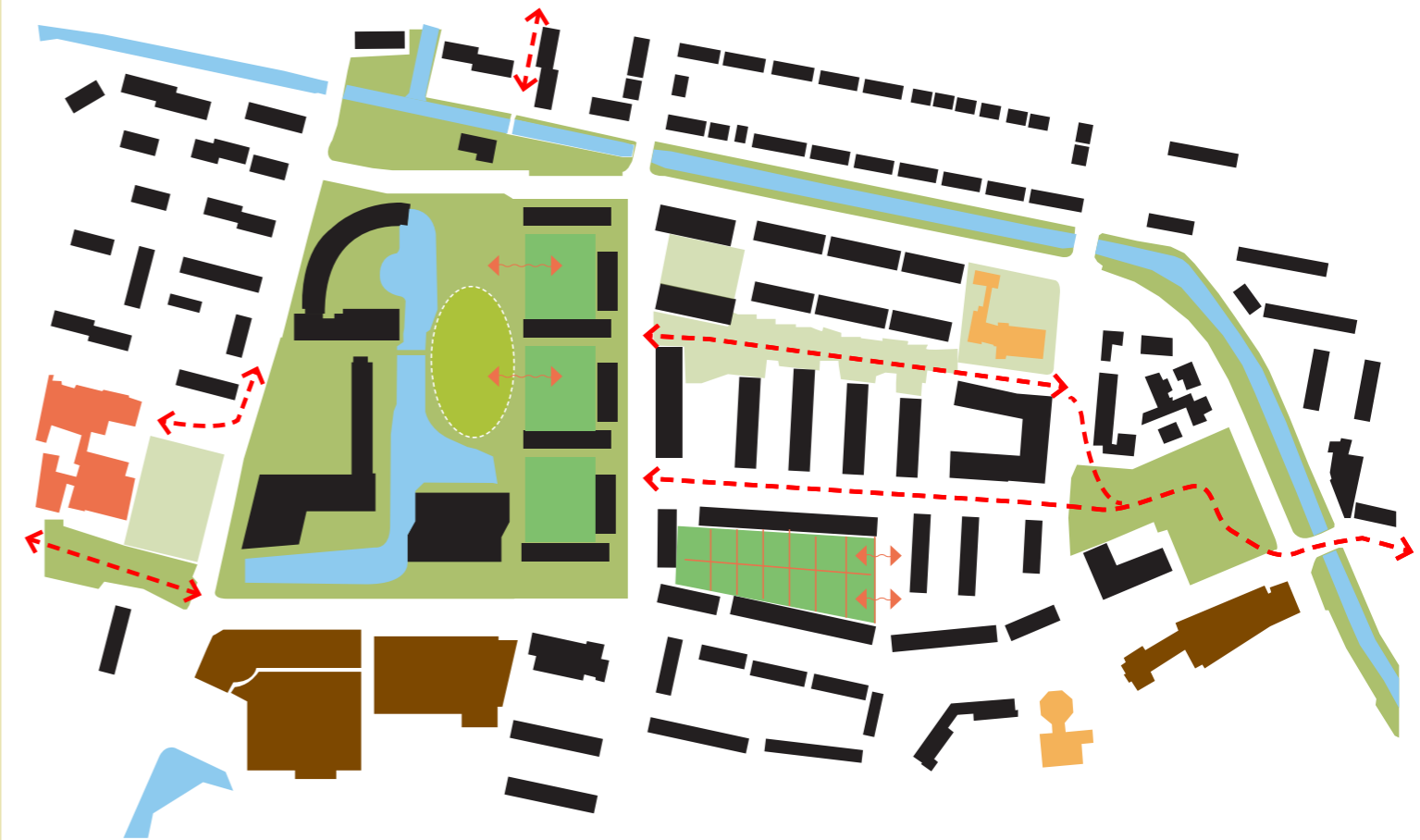
park is omsloten door bebouwing en slecht verbonden met de wijk. Overgang van openbaar naar semi-openbaar onduidelijk
Weinig sociale controle

hoeveelheid privé groen in hoven in verhouding tot de woning (te) groot. onderhoud is een probleem. Geen beleef groen voor overige bewoners. onduidelijke overgang naar de naastgelegen rijwoningen



Analyse

samenvatting

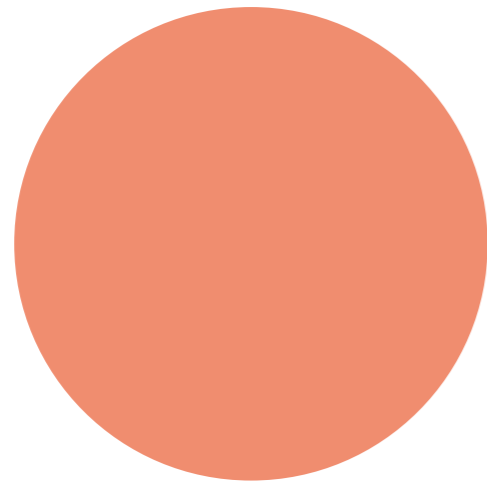


- Eenzijdige voorraad voor eenzijdige doelgroep
- Bestaande bebouwing van slechte kwaliteit
- Slechte toegankelijkheid (portiek en geen lift)
- Mogelijkheden renovatie / optoppen beperkt
- Veel voorzieningen aanwezig, potentie om te verdichten
- Veel groen, maar slecht gebruikt (veel grote privé tuinen)
- Onduidelijke demarcatie overgang van privé naar openbaar
- Park is slecht verbonden met de wijk
- Vraag naar ruimte voor ontmoeting
- Versterking van participatie bewoners / omwonenden

KANSEN

Kansen woonprogramma

verdichten & aansluiten op de vraag



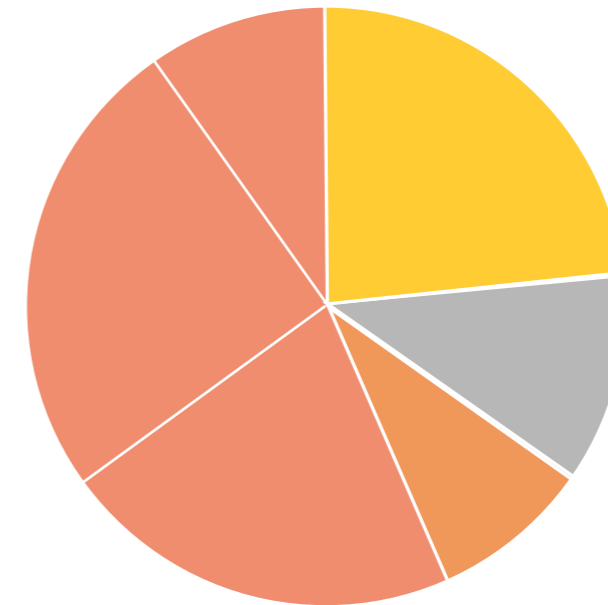
182 woningen

Huidige situatie:

eenzijdige voorraad voor eenzijdige doelgroep
182 sociale huurwoningen:

- Portiek-etage en duplexwoningen (geen lift = slecht toegankelijkheid)
- Laagste huurklasse (laagste inkomensgroepen)
- Matige plattegronden (hokkerig, 60m² tot ca 70 m², enkele grotere)
- Slechte energetische kwaliteit

verdichten en differentiëren



300-350 woningen

Toekomst:

gedifferentieerd aanbod voor diverse doelgroepen
Circa 325 woningen (175 tot 180% verdichting)

- Differentiatie in prijssegment
- Minimaal 182 sociale huur (waarvan 75% < aftoppingsgrens, 25% < liberalisatiegrens) Overige middenhuur / (bereikbare) koop
- Differentiatie in type (aantallen a.d.h.v. volume studie n.t.b.)
- Eengezinswoningen
- Appartementen met lift voor diverse doelgroepen (o.a. starters en ouderen)
 - verschillende bouwvormen (corridor, galerij, toren, ...)
 - verschillende oppervlakte (gemiddeld 65m² – variatie n.t.b.)
 - verschillende parkeeroplossingen
- Energetisch conform laatste eisen
- Toegankelijk

Kansenkaart

schaalsprong 1: versterken van (groen) verbindingen, heldere overgang privé - openbaar



Kansenkaart

schaalsprong 2: herontwikkeling Noordhave / verbinding tussen marktplein en park



Kansenkaart

schaalsprong 3: aantakking op Rijnsingel



STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

Stedenbouwkundige inpassing

losse identiteiten



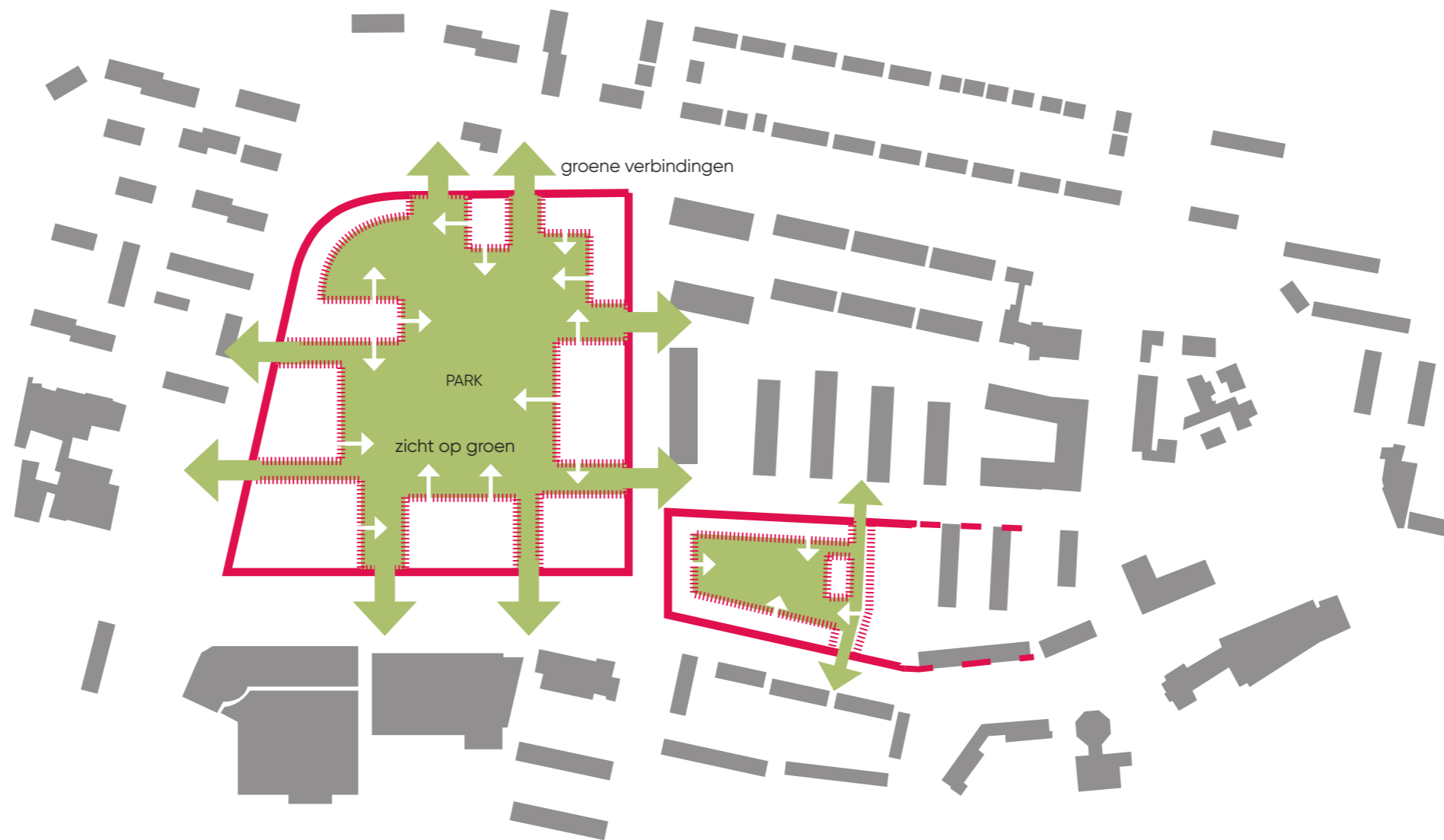
Stedenbouwkundige inpassing

verbindend element voor ontwikkelingen nu en in de toekomst



Stedenbouwkundige inpassing

formele buitenzijde - informele binnenzijde



Stedenbouwkundige inpassing

verschillende identiteiten vormen samen één geheel / verbinding met de omgeving



VLEKKENPLANNEN

MODEL 1 100% nieuwbouw


min 300 – max 350 woningen

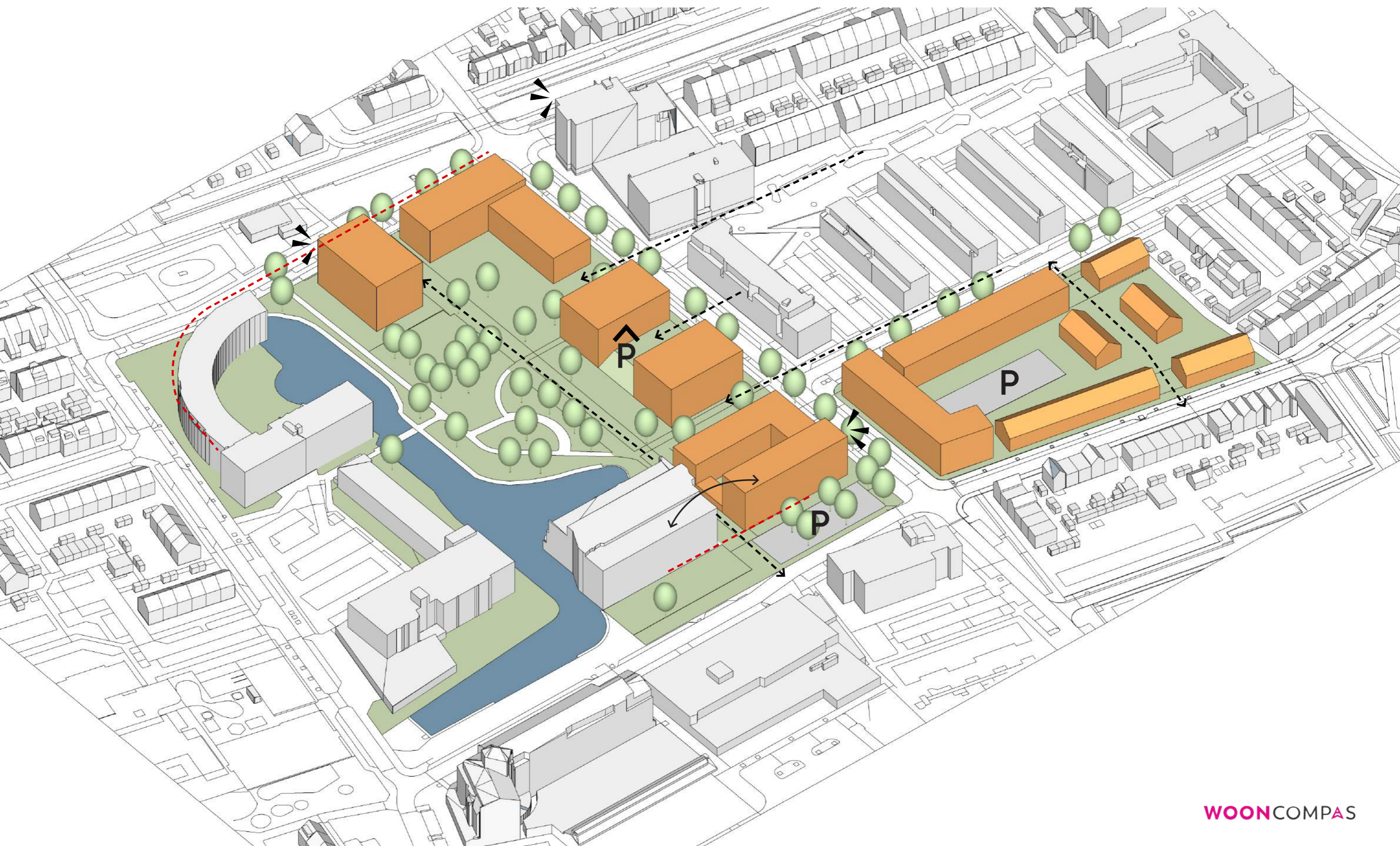
 nieuwbouw



MODEL 1 100% nieuwbouw

min 300 – max 350 woningen

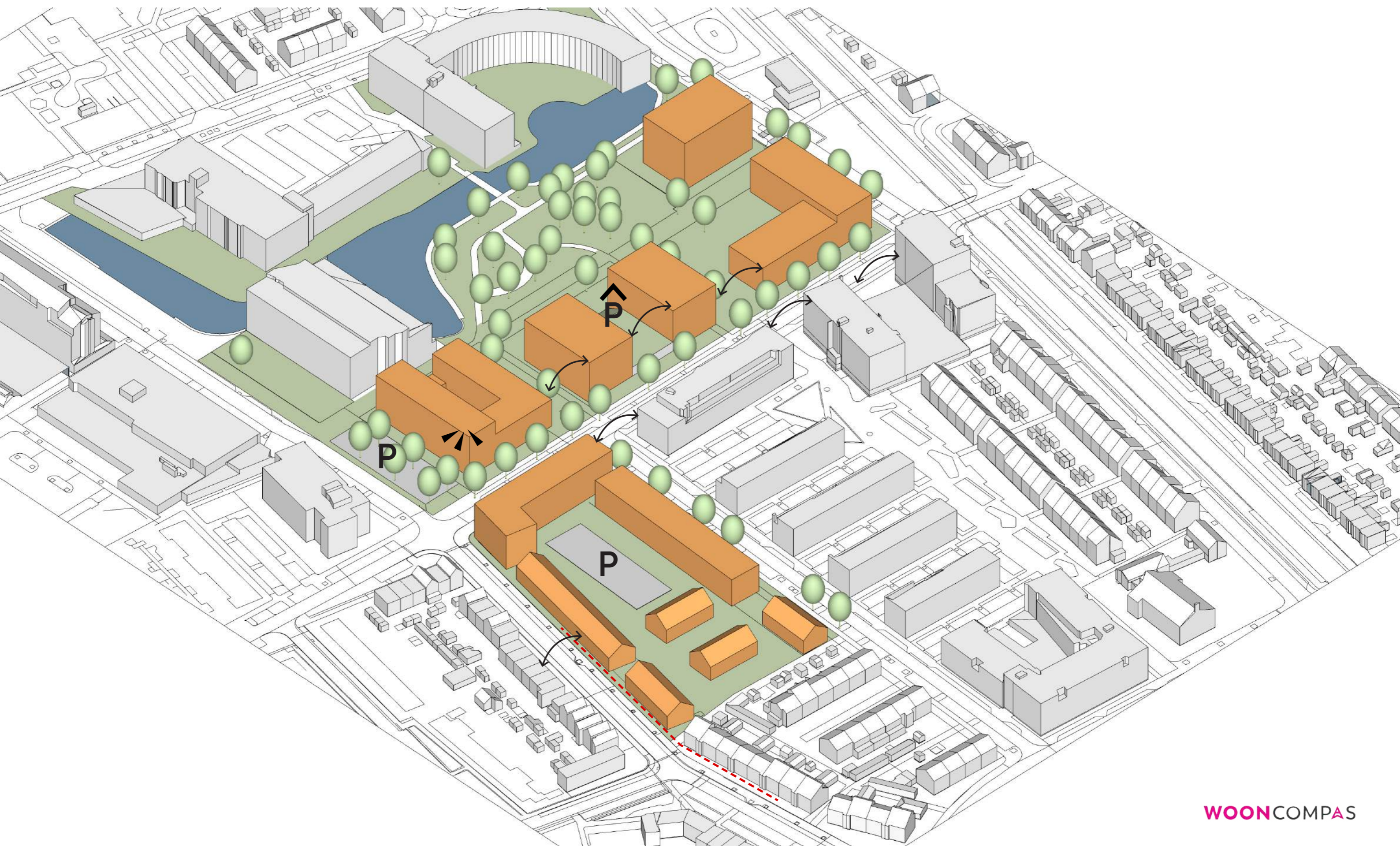
 nieuwbouw



MODEL 1 100% nieuwbouw


min 300 – max 350 woningen

 nieuwbouw



MODEL 2 nieuwbouw en renovatie

min 300 – max 350 woningen

-  nieuwbouw
-  renovatie



MODEL 2 nieuwbouw en renovatie

min 300 – max 350 woningen

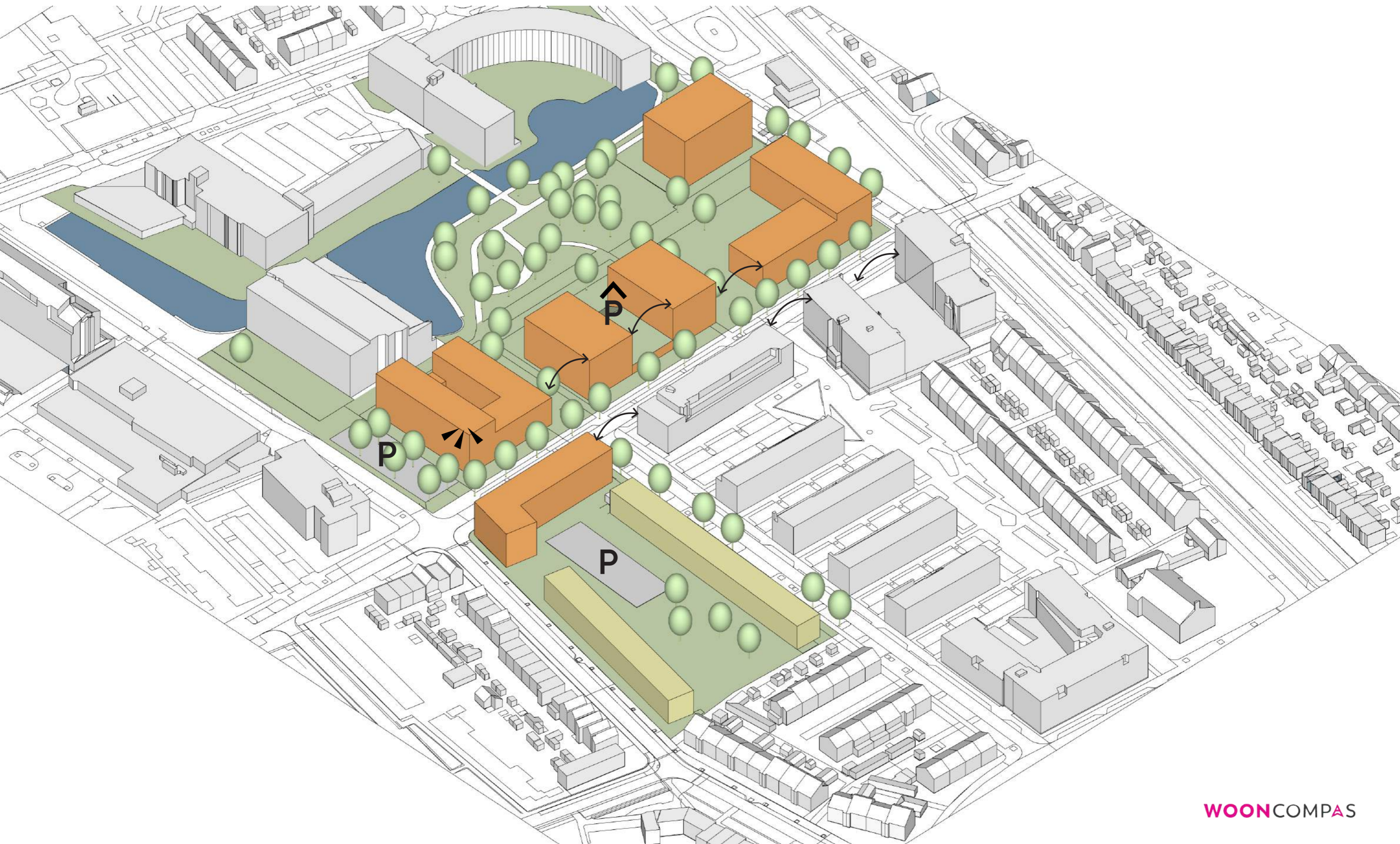
-  nieuwbouw
-  renovatie



MODEL 2 nieuwbouw en renovatie

min 300 – max 350 woningen

- nieuwbouw
- renovatie

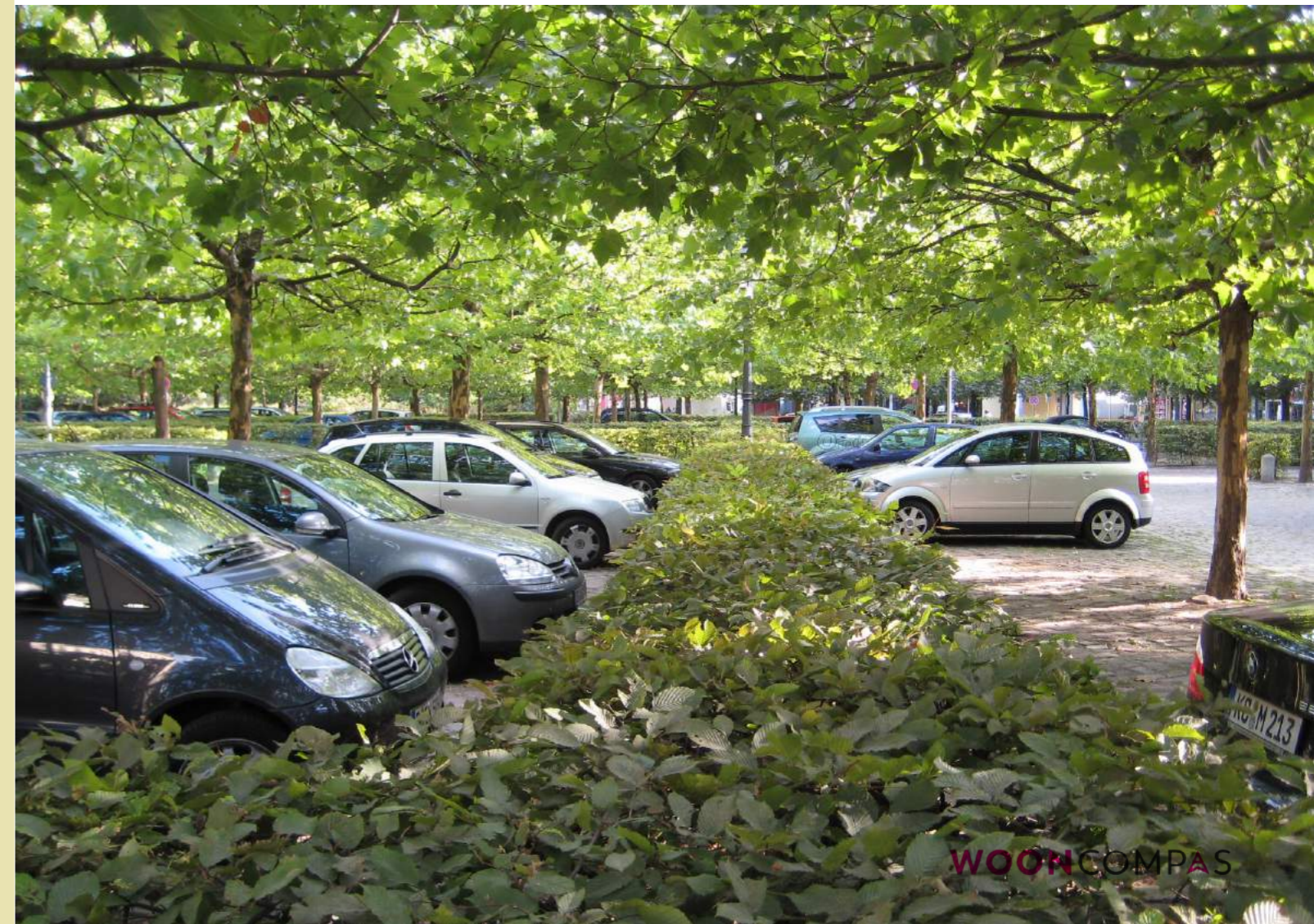


Parkeren & verkeer

Voor de nieuwe ontwikkeling is de parkeerbehoefte en de verkeergeneratie onderzocht:

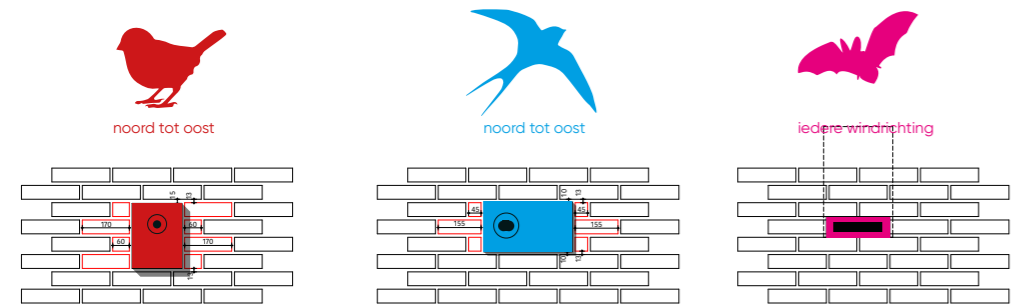
Het aantal benodigde extra parkeerplaatsen bedraagt ca 110-120 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden in het plangebied, deels overdekt, opgenomen.

De verwachte toename van de verkeersgeneratie bedraagt ca. 200 tot 270 motorvoertuigen per etmaal.



AMBITIES – FASERING –VERVOLGPROCES

Natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie ambities

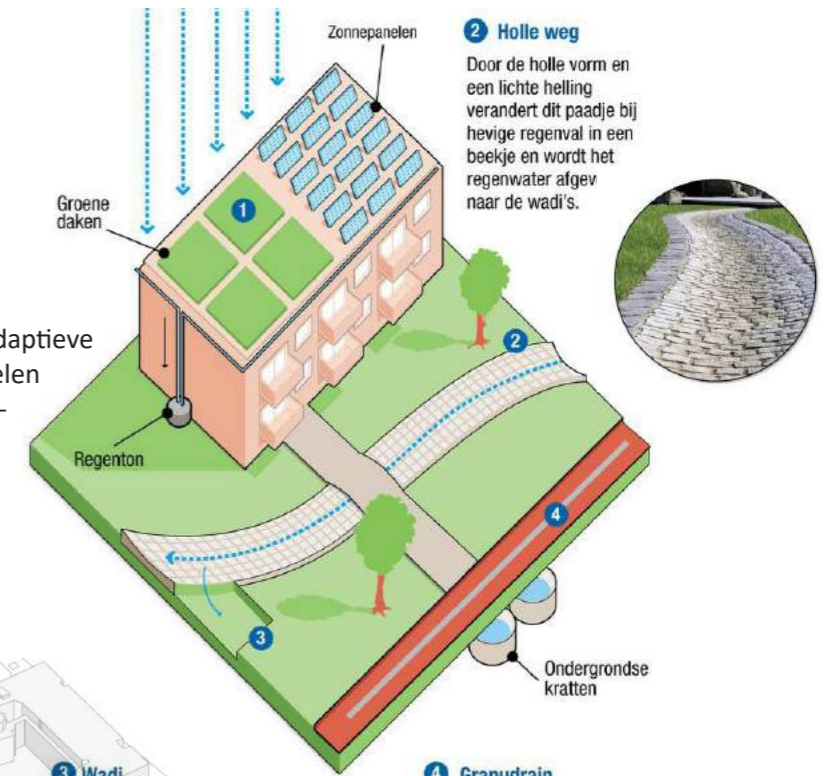


bevorderen van nestmogelijkheden



begroeiide gevels

klimaatadaptieve maatregelen



2 Holle weg
Door de holle vorm en een lichte helling verandert dit paadje bij hevige regenval in een beekje en wordt het regenwater afgevoerd naar de wadi's.

3 Wadi
Ondiepe greppels in het grasveld waar overtollig water in wordt opgevangen.

4 Grandrain
Grindstrook tussen klinkers. Water zakt hier geleidelijk in weg.



van kijk- water en groen...



...naar groen en water beleven



wadi's

Hergebruik, participatie en sociale cohesie ambities



stadskas Overtoomseveld Amsterdam

circulair: één op één hergebruik van materialen



'struikroven'



gezamenlijke buurt groentetuin

Sociale cohesie en bewegen ambities



ruimte voor jong en oud



samen ontdekken



ruimte om te sporten



ontmoeting stimuleren door samen te sporten

Duurzame conceptuele bouwmethoden

ambities

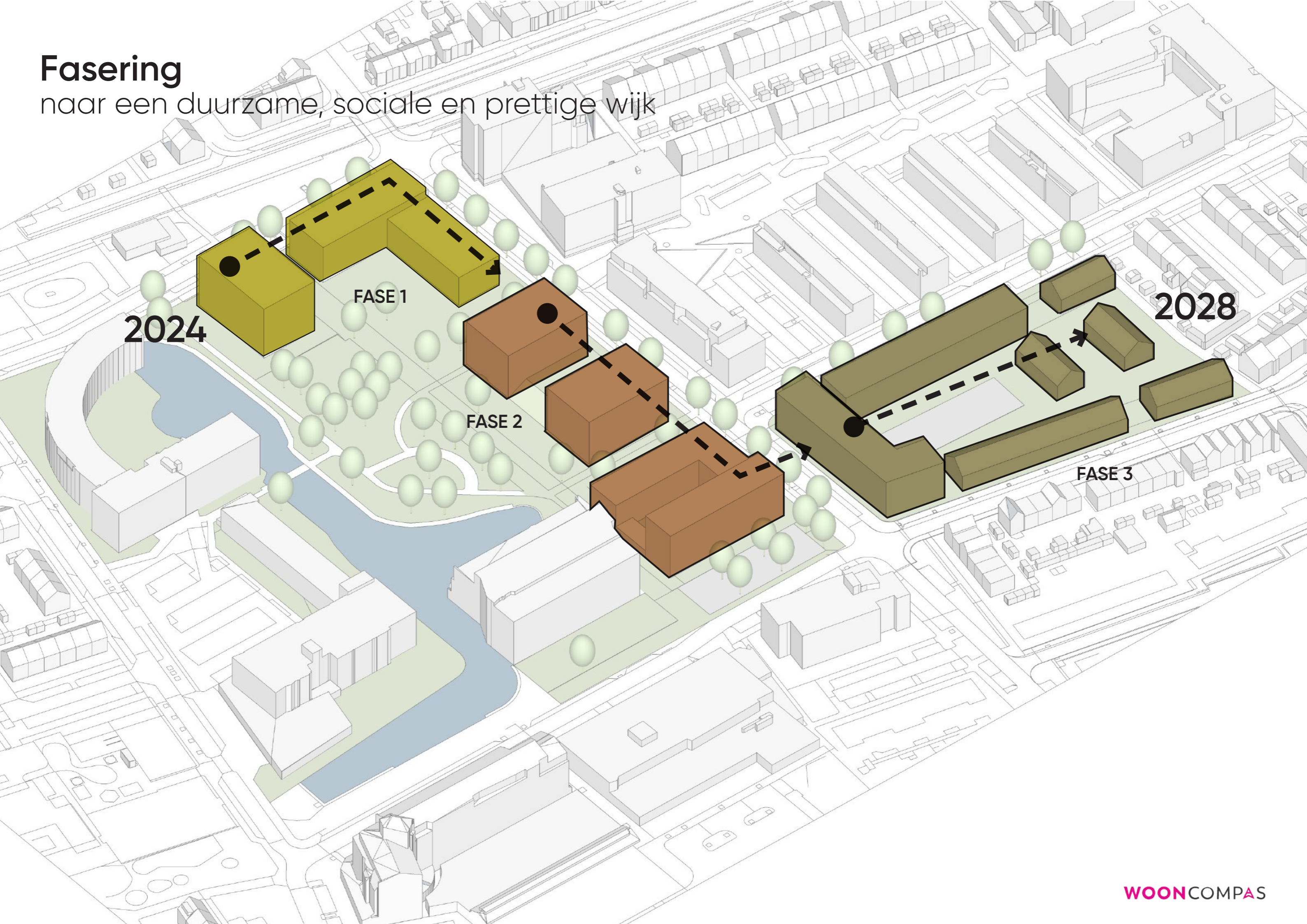


Stadhouderslaan Ridderkerk



Fasering

naar een duurzame, sociale en prettige wijk



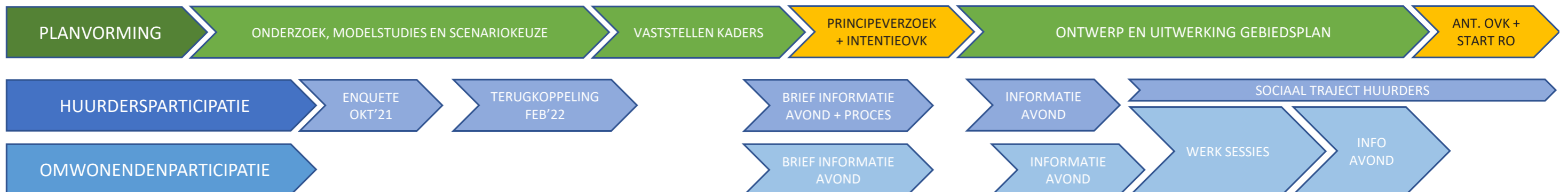
Vervolgproces

Participatietraject

In de planvormingsfase is een woonwens-enquête uitgezet onder huurders waarmee is geïnventariseerd welke verbeterpunten men ziet voor de woningen. Op basis hiervan zijn verschillende varianten omtrent sloop/nieuwbouw en renovatie onderzocht, met als uitkomst het voorkeurscenario dat ten grondslag ligt aan deze principeaanvraag.

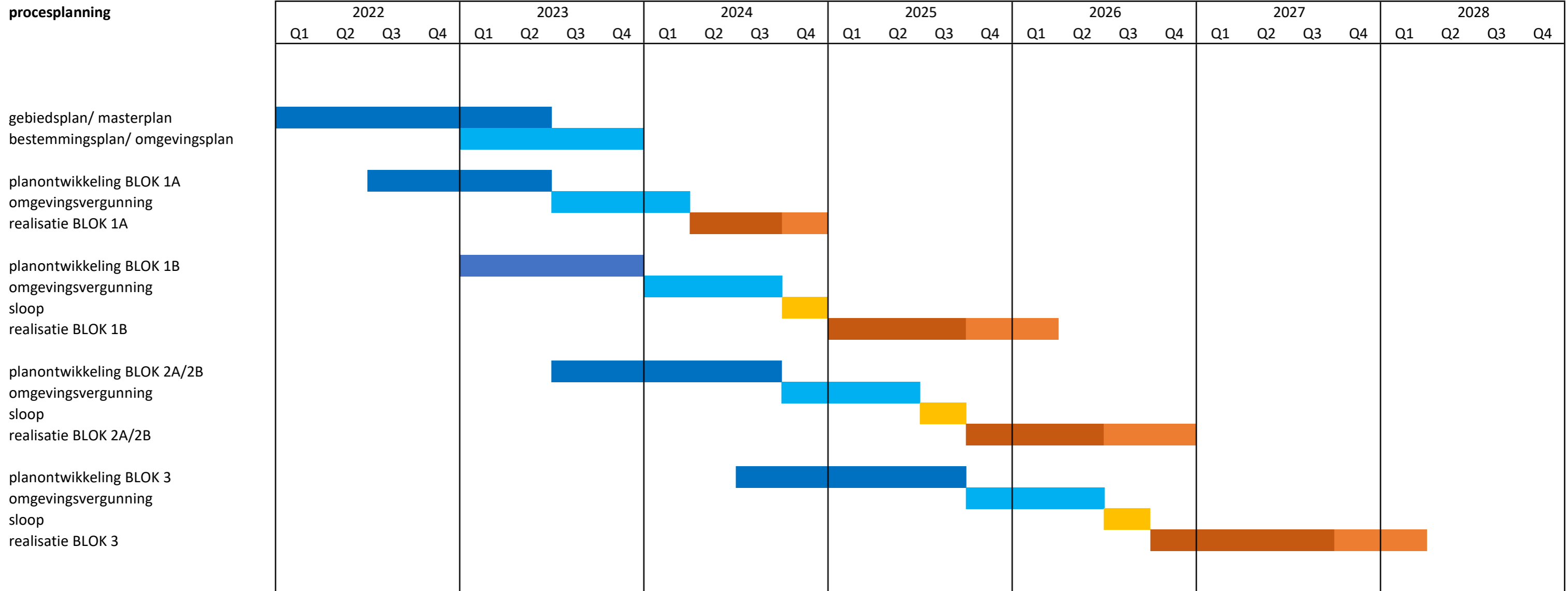
In de ontwerpfase, die start na vaststelling van het principeverzoek, is het van belang om niet alleen huurders maar ook omwonenden en andere stakeholders te betrekken. In het plan van aanpak participatie is aangegeven hoe de participatie vormgegeven zal worden. De hoofdlijn van de aanpak is in onderstaand schema weergegeven. Belangrijk aandachtspunt is een zorgvuldige afstemming van het informeren van huurders over voornemens tot sloop, met het breder uitnodigen van ook omwonenden en andere stakeholders voor het ontwerpproces op gebiedsniveau.

Uitgangspunt in het plan van aanpak, is dat het doel en de inhoudelijke kaders van de participatie en de precieze invulling en timing van de verschillende stappen samen met de gemeente verder wordt vormgegeven. De uitvoering van de participatie ligt bij Wooncompas.



Vervolgproces

Planning



Vervolgproces

Samenwerking Wooncompas & gemeente

De herstructurering van het voorliggende plangebied gaat verder dan vervangende nieuwbouw (mogelijk in combinatie met renovatie). De ligging in het park, het betrekken van Maaslaan 37 en de ligging bij het centrum alsmede de relatie met andere randvoorwaarden en ontwikkelingen in Bolnes vraagt om een bredere visie waarbij samenwerking met de Gemeente voorwaarde is. De in dit principeverzoek getoonde ambities voor het gebied kunnen verwezenlijkt worden als Wooncompas en Gemeente deze ambities delen en bereid zijn hier een bijdrage aan te leveren.

Om onze ambities te kaderen en haalbaar te maken is het wenselijk om een projectgroep met de gemeente te vormen. Hierin zullen planvorming en proces (omgevingswet!) belangrijke onderwerpen zijn.

Wooncompas gaat de samenwerking met de Gemeente graag aan en staat klaar om de volgende stap in de planvorming te nemen.



