

SAMENWERKINGSVOORSTEL



WONEN, WERKEN & RECREËREN IN **RIDDERWAARD**

1 SEPTEMBER 2023

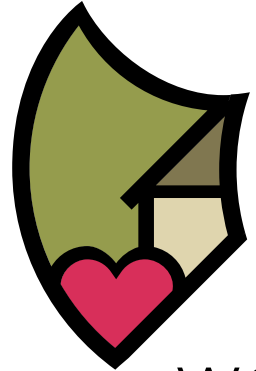
Inhoud

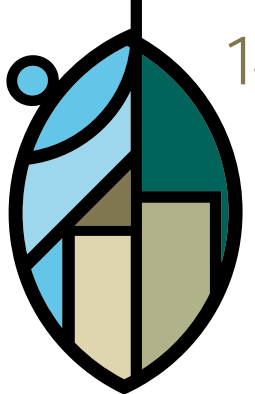
4 Ridderwaard:
een analyse waard!

7 Bouwen in de polder
Reijerwaard in
Ridderkerk - een
eerste verkenning

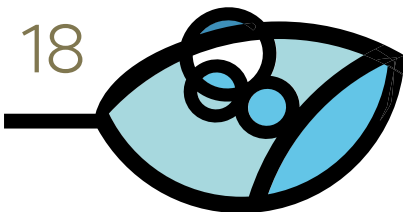
9 Wat heeft
Ridderwaard te
bieden?

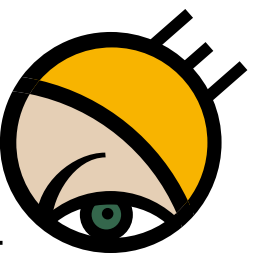
10 Wonen en werken
samenbrengen in één
gebied

12  wonen

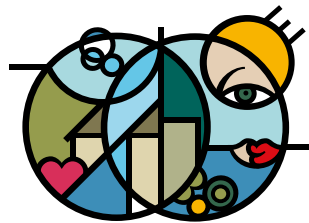
14  werken

16  groen

18  mobiliteit

20  tot slot

23  colofon



“Ridderwaard: een analyse waard!”

Nu nog een akkerbouwgebied, maar vooral een kansrijke locatie om wonen, werken en natuur in de gemeente Ridderkerk een impuls te geven:

- Ruimte voor 65 hectare woningen, 35 hectare bedrijventerrein en 35 hectare natuur en recreatie
- Vergaande afspraken met huidige grondeigenaren
- Ruimte voor uitplaatsing van bedrijven uit bestaande bedrijventerreinen in Ridderkerk
- Ontsluiting voor wonen en werken via de bestaande infrastructuur
- Kans om de bestaande kernen Bolnes verder te versterken en doorstroming te organiseren



Bouwen in de polder Reijerwaard in Ridderkerk - een eerste verkenning

De woningbouwopgave in Nederland vraagt vooral om creativiteit. Kijken naar locaties die misschien nog niet in beeld zijn geweest, maar die de kwaliteiten hebben om – ook weer met de nodige creativiteit – te worden ontwikkeld. ‘Wat betreft woningbouw moeten we heel Nederland zien te benutten. Vanwege het gewenste tempo betekent dit waar nodig ook buiten stedelijk bouwen’, staat er letterlijk in de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Met die agenda doet het Rijk een handreiking naar alle partijen om samen de handschoen op te pakken Om de daad bij het woord te voegen presenteren wij hierbij onze visie op de kansen in de polder Ridderwaard, op de grens van de gemeenten Ridderkerk en Rotterdam. Het is een locatie die voldoet aan alle criteria om snel ontwikkeld te worden.

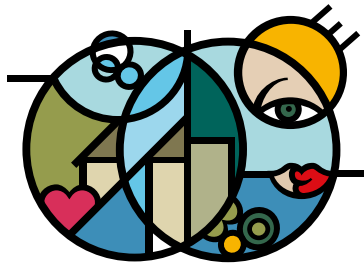
In het collegeprogramma 2022-2026 wordt het bouwen voor starters en senioren en het zoveel mogelijk toewijzen aan Ridderkerks als prioriteit benoemt. In Ridderwaard Kan deze ambitie op een goede manier worden ingevuld met een korte doorlooptijd.



Wat heeft Ridderwaard te bieden?

- De kans om snel 135 hectare te ontwikkelen: 65 hectare wonen, 35 hectare werken en 35 hectare (recreatieve) natuur.
- De gronden worden op dit moment extensief gebruikt en de eigenaren willen deze gronden ontwikkelen voor wonen/werken/natuur.
- Het gebied is goed bereikbaar voor autoverkeer en sluit nu al aan op het openbaar vervoer, zonder grote publieke investeringen
- Door de ontwikkeling van de polder wordt Bolnes verbonden met Ridderkerk en Rotterdam.
- We voegen hoogwaardig groen toe en verbeteren de recreatieve verbindingen met de omgeving.
- We verbeteren de infrastructuur, ontlasten het verkeer op de Rotterdamseweg en geven groene mobiliteit een boost.
- We zorgen voor meer werkgelegenheid door de buitenrand langs de A16 in te richten als bedrijventerrein.

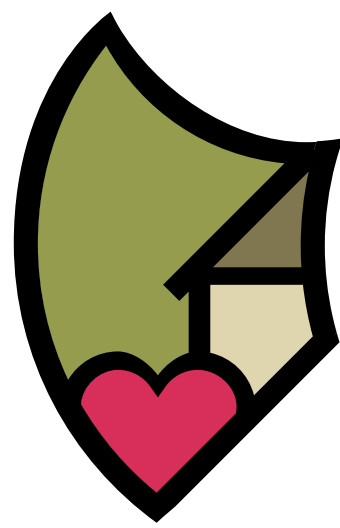
Hierna zetten we onze plannen verder uiteen. Als de politieke wil er is kunnen we als ontwikkelingspartners binnen afzienbare tijd hier een mooi woon-, werk- en natuurgebied realiseren. We slaan graag de handen ineen met de gemeenten Ridderkerk en Rotterdam, de provincie, het waterschap en het Rijk om dit plan werkelijkheid te maken.



Wonen en werken samenbrengen in één gebied

Er is een grote behoefte aan ongecompliceerde en grootschalige ontwikkellocaties binnen het stedelijke gebied van de Randstad, locaties die snel kunnen worden gerealiseerd. Deze gebieden zijn schaars. Ook is er een blijvende behoefte aan goed ontsloten bedrijventerreinen in het stedelijke gebied. In de polder Ridderwaard kunnen we aan beide wensen tegemoetkomen. Hier ligt een gebied van 135 hectare met veel potentie om te worden ontwikkeld. Particuliere grondeigenaren hebben zich verenigd, grote marktpartijen zijn aangesloten. Hier kan in een realistisch scenario zelfs binnen vijf jaar de eerste paal de grond in.





wonen

In polder Ridderwaard is ruimte om heel snel een aantrekkelijk en bereikbaar woongebied te realiseren, met 2.000 tot 3.000 woningen. Daarmee slaat de gemeente Ridderkerk al een flinke slag in de realisatie van de Woonvisie 2021-2026:

'We willen ruimte geven aan goede plannen die in de behoefte voorzien. Daarbij formuleren we een ondergrens die we in ieder geval willen halen: minimaal 900 woningen erbij in 2021-2030. Maar we willen openstaan voor een groei met meer dan 900 woningen.'

Ook neemt Ridderkerk hiermee een voorschot op de afspraken in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam, het akkoord van de 14 gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR). Dat voorziet voor de periode 2018-2030 in 54.000 woningen in de Rotterdamse regio.

Er ligt ook een kwalitatieve opgave, de opgave om in de woningvoorraad beter aan te sluiten bij de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en ouderen, zoals de eigen Woonvisie al constateert:

'Onze ambitie is om te zorgen voor de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Iedere inwoner van Ridderkerk ervaart problemen bij de toegang tot de woningmarkt, maar starters en ouderen in het bijzonder.'

Voor starters is het probleem vooral financieel gedreven, omdat Ridderkerk naar verhouding veel eengezinswoningen heeft. Die vallen voor nieuwkomers op de woningmarkt al snel in de categorie 'onbetaalbaar'. Ouderen willen juist hun eengezinswoning achter zich laten als de kinderen het huis uit zijn. Levensloopbestendige appartementen en woon-zorgconcepten hebben dan de voorkeur. De appartementen die de gemeente telt voldoen echter niet aan de moderne eisen en wensen op het gebied van comfort en duurzaamheid. Ook een ander deel van de woningvoorraad is gebouwd in een periode waarin andere standaarden op de woningmarkt golden.

In polder Ridderwaard ontstaat de kans om dit vernieuwingsproces op een efficiënte manier in gang te zetten. Ook hoeven we door hier te bouwen geen aanslag te plegen op het vriendelijke en dorpse karakter van Ridderkerk. Met de grote verstedelijkingsdruk in de regio

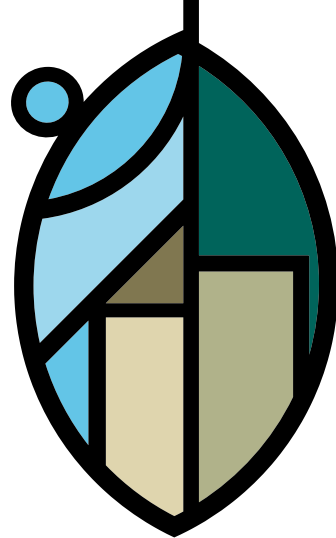


In polder Ridderwaard kan 55 hectare aan nieuw woongebied worden ontwikkeld voor meerdere doelgroepen, om daarmee de lokale doorstroming te bevorderen.

Rotterdam is dit geen vanzelfsprekendheid. Bouwen in de Ridderwaard biedt de kans aan de gemeente Ridderkerk om de verstedelijkingsdruk op te vangen, zonder dat de inwoners daarvoor naar buiten Ridderkerk te hoeven verhuizen en zonder de druk op de regionale woningmarkt nog verder te vergroten.

In polder Ridderwaard kan 55 hectare aan nieuw woongebied worden ontwikkeld voor meerdere doelgroepen, om daarmee de lokale doorstroming te bevorderen.





werken

Er is grote behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Rijnmond. Het zijn juist de bedrijventerreinen die in het stedelijke gebied onder druk staan, vaak vanwege de herstructurering naar aantrekkelijke woongebieden. Behoud en uitbreiding zijn echter essentieel voor de kracht van de lokale economie en de investering in werkgelegenheid voor inwoners. Door bedrijventerreinen nabij stedelijke gebieden te positioneren, en dus in de nabijheid van personeel, kan ook aan duurzaamheidsambities worden voldaan. Verkeersbewegingen kunnen dan beperkt blijven.

In de herontwikkeling van de polder is er de mogelijkheid om aanvullend aan het wonen 35 hectare aan hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren, binnen het

stedelijke gebied en uitstekend ontsloten. Met de beoogde transformatie van het bedrijventerrein direct ten oosten van het centrum van Ridderkerk loopt het areaal immers terug. Ook worden er meters onttrokken bij de beoogde herontwikkeling van de rivieroever. De polder Ridderwaard biedt de mogelijkheid om de werkgelegenheid binnen Ridderkerk op peil te houden en te moderniseren. Daarmee ontstaat voor de gemeente Ridderkerk de nodige 'schuifruimte' om bedrijventerreinen elders in de plaats een andere bestemming te geven.

Binnen de beoogde opzet van het plan zorgt de bedrijfszone ook voor de broodnodige afscherming van geluid afkomstig van de A15, A16 en de A38.



35 hectare aan nieuw bedrijventerrein om de werkgelegenheid en de lokale economie een impuls te geven.



groen

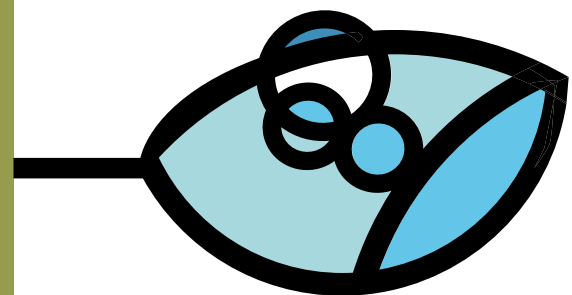
Naast ruimte voor wonen en werken is de polder een ideale locatie voor het uitbreiden van recreatieve voorzieningen. In de regio Rotterdam is de behoefte aan aantrekkelijke, goed bereikbare recreatiegebieden rondom de stad groot. Bij uitstek is dit het geval in de zuidrand van Rotterdam, waar er een tekort is aan landschappelijk groen. Polder Ridderwaard biedt de kans om een aansluitend groot gebied dat bestaat uit extensief akkerland in te richten als hoogwaardig recreatief

natuurgebied, inclusief een uitbreiding van het bestaande sportcomplex ten behoeve van het verschuiven van sportpark Bolnes.

Op deze manier ontstaat een aantrekkelijk landschappelijk gebied van in totaal circa 170 hectare. Dichtbij gelegen en goed bereikbaar voor inwoners van Ridderkerk, Bolnes en Slikkerveer, maar ook voor de bewoners van Rotterdam-Zuid die even de stadse drukte willen ontvluchten.



Het gebied als onderdeel van een grote recreatieve zone middenin Ridderkerk.



mobiliteit

Ridderkerk en Bolnes zijn als ‘buren’ verre van optimaal met elkaar verbonden. Het groen van het Reijerpark en de polders vormen een fysieke barrière tussen de twee kernen. Ook de Rotterdamseweg fungeert niet als een verbindende schakel: de weg heeft het karakter van een regionale doorstroomweg, creëert daarmee letterlijk en figuurlijk afstand tussen de twee plaatsen en breekt de groene zone in tweeën. De routes voor langzaam verkeer die er zijn lopen niet door.

De ontwikkeling van polder Ridderwaard biedt de kans beide kernen letterlijk en figuurlijk samen te brengen. Op deze manier wordt de afstand kleiner, raken de verschillende delen veel beter op elkaar betrokken en ontstaat vooral veel meer het gevoel één gemeente te zijn.

Met de herontwikkeling kan ook de verkeersafwikkeling worden verbeterd. Door de groene zone heen zien we mogelijkheden voor secundaire

verbindingen. Er ontstaat als het ware een ringvormige buurtontsluitingsweg, die niet alleen Ridderkerk en Bolnes met elkaar verbindt maar ook Slikkerveer erbij betreft. Het beter verbinden ontlast ook de Rotterdamseweg die dan kan transformeren tot een rustige stadse ontsluitingsweg. De bezoekers van buiten Ridderkerk hoeven niet meer door de gemeente naar het grote sportcomplex; dit is dan direct vanaf de rijksweg bereikbaar.

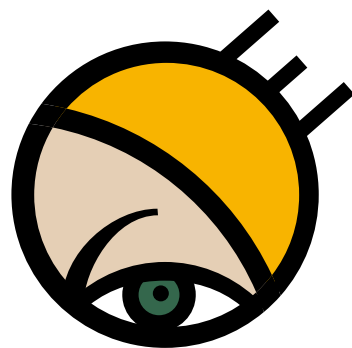
Ook ontstaan er kansen om duurzame mobiliteit in Ridderkerk nog meer op de kaart te zetten. Ontwikkelen in de polder creëert mogelijkheden om het regionale fietsnetwerk te versterken, door een extra verbinding onder de A16 door te realiseren en gebruik te maken van het al bestaande viaduct over de A38. Zo ontstaat een doorlopende route parallel aan de Rotterdamseweg die Ridderkerk voor fietsers optimaal verbindt met Rotterdam.



Een rustiger Rotterdamseweg en een nieuwe secundaire structuur voor een beter verbonden Ridderkerk.

Ontsluiting is al voorhanden

De Woon- en Bouwagenda zet als kanttekening bij buitenstedelijke locaties dat meestal hoge investeringen nodig zijn om een gebied goed te ontsluiten. Juist die ontsluiting is op deze locatie een heel groot pluspunt. In de polder kan gebruik worden gemaakt van de bestaande OV- en weginfrastructuur waardoor grootschalige overheidsinvesteringen beperkt blijven. Ook zijn belangrijke (maatschappelijke) voorzieningen dichtbij in de kernen van Ridderkerk.

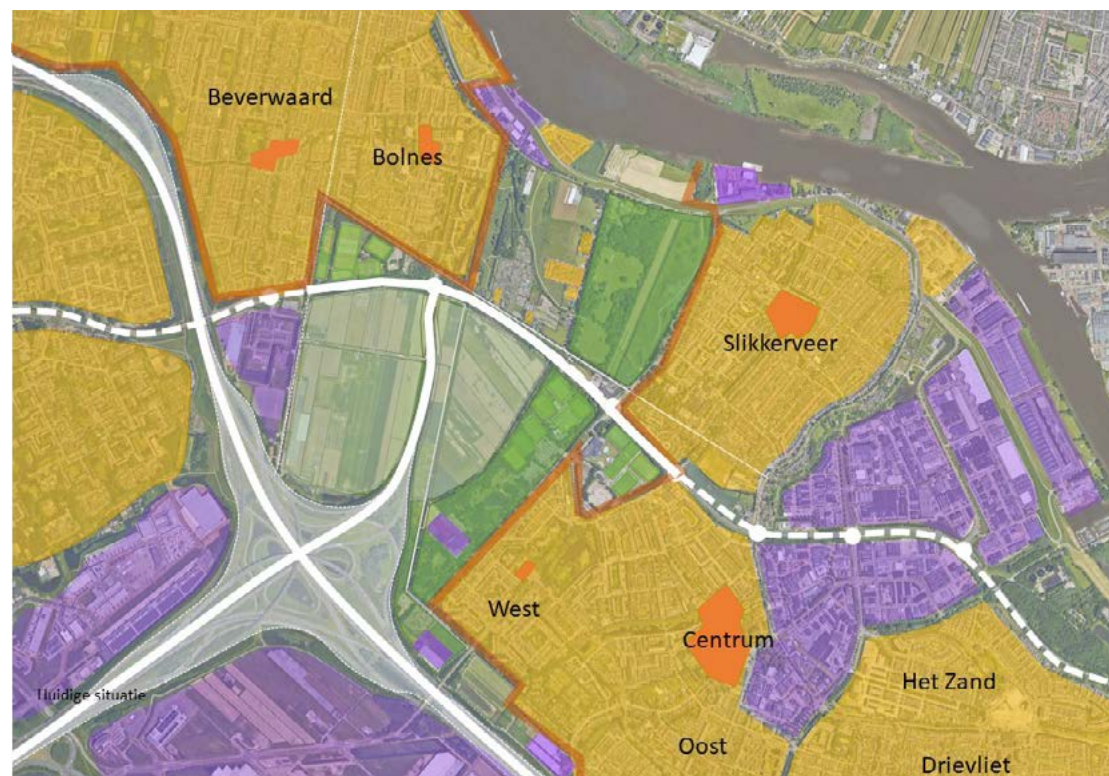


tot slot

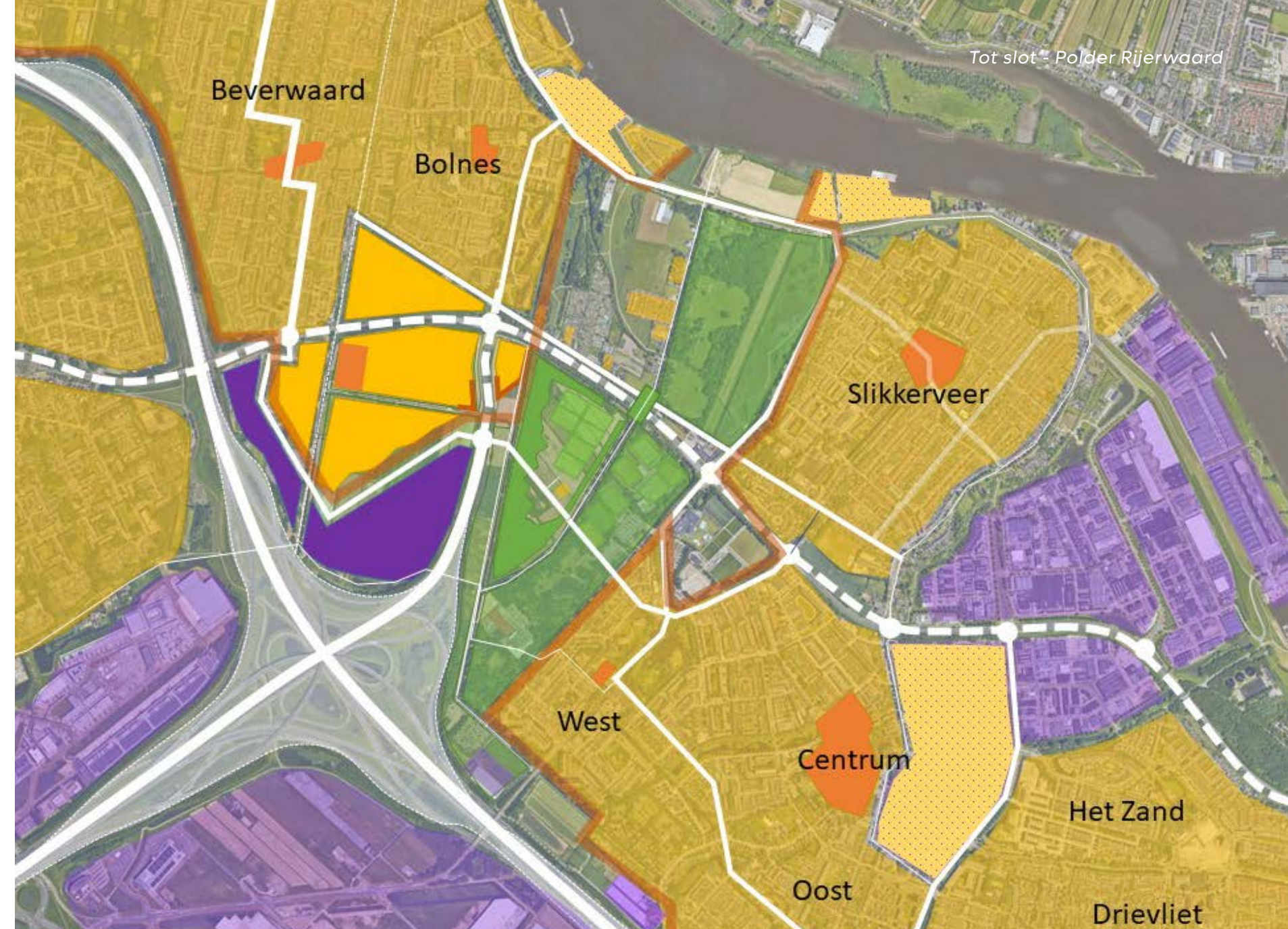
Belangen genoeg om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van een nieuw gebied. In de polder Ridderwaard is er echter al veel wat in het voordeel spreekt om deze te ontwikkelen. Of dat is zelfs op voorhand al geregeld. De grootste private grondeigenaren in het gebied hebben zich verenigd. Met de overige private grondeigenaren is er regelmatig contact en is er de bereidheid om uiteindelijk ook aan te sluiten bij ons initiatief.

De wil om snel gezamenlijk tot ontwikkeling te komen is er in ieder geval bij ons. Net

als de bereidheid hier nu in te investeren. Wij zien volop kansen voor een kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling, passend binnen de ambities van het collegeprogramma Ridderkerk 2022-2026 en de criteria voor de integrale beoordeling van verstedelijking van de provincie Zuid-Holland. Graag pakken we de handschoen op in goede samenwerking met de gemeenten Ridderkerk en Rotterdam, de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag en het waterschap Hollandse Delta om Ridderwaard toe te voegen aan de '3 hectare kaart'.



De bestaande situatie in het beoogde ontwikkelgebied.



Een mogelijk nieuwe invulling voor polder Ridderwaard: bedrijventerrein (paars) als extra barrière tegen geluidsbelasting, goede ontsluitingsmogelijkheden en een snelle verkeersroute voor woon-werkverkeer op de fiets richting Rotterdam.



Colofon

De onderstaande contactpersonen vertegenwoordigen het merendeel van de grondeigenaren in Ridderwaard.

	Heijmans Vastgoed B.V. Jaap van Oeveren, regiomanager 06-54981773
	AM B.V. Dolf Aarssen, ontwikkelingsmanager 06-25677398
	JML Advice B.V. Jan Boer, adviseur 06-28901934
	Kuiper Compagnons B.V. Stijn van Tuijl, programmadirecteur wonen 06-13518060





RIDDERWAARD