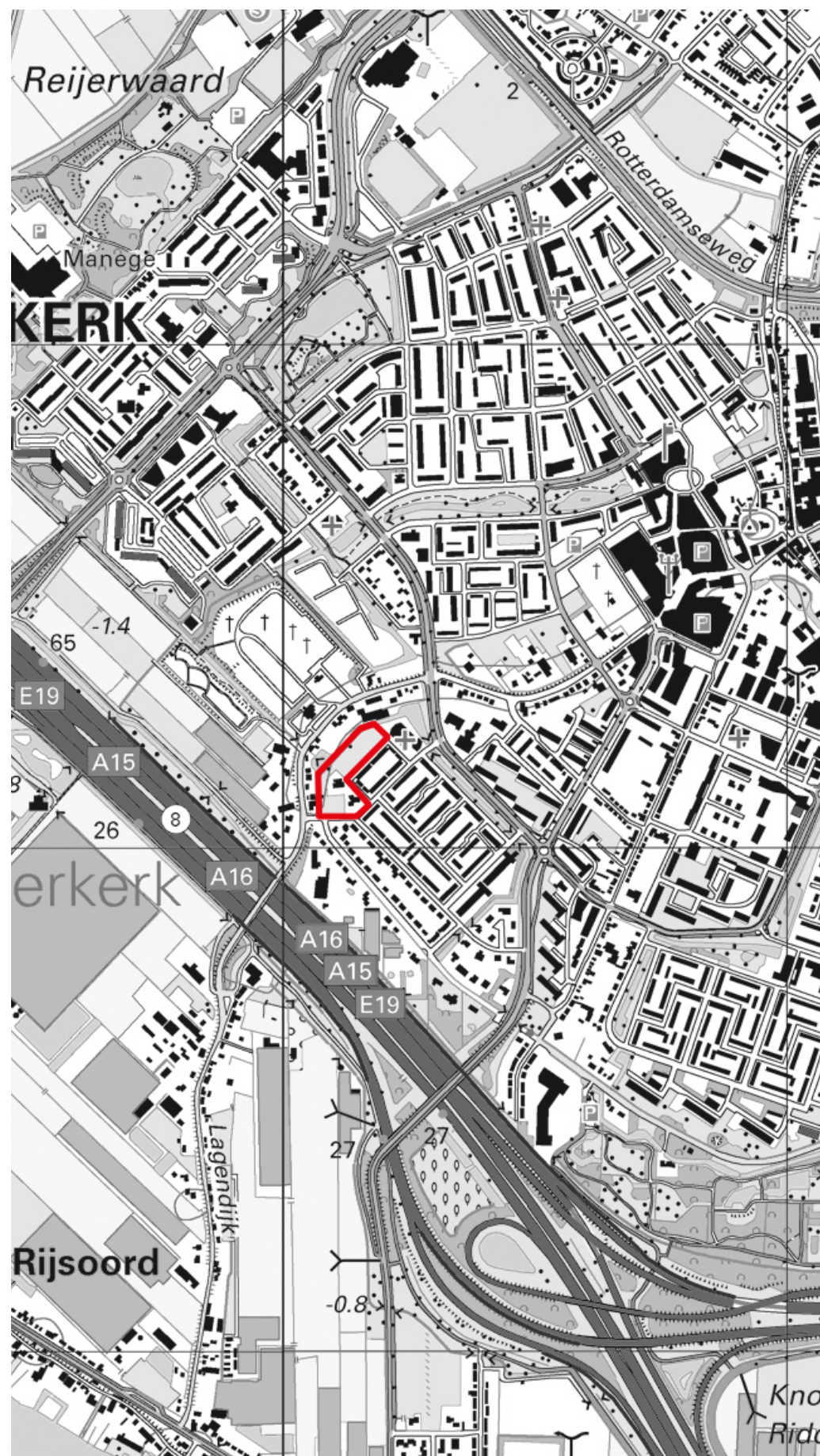


Dagelijks Leven | Kleinschalig wonen voor dementerende ouderen

Studie ontwikkelingsmogelijkheden locatie Bloemenstraat - Anjerstraat



Topkaart plangebied



Omgevingsvisie Ridderkerk

Context

Aanleiding

Dagelijks Leven zoekt een locatie in de omgeving van Ridderkerk voor de ontwikkeling van een kleinschalige woonzorgvoorziening voor dementerende ouderen. Deze studie onderzoekt de ruimtelijke mogelijkheden voor een dergelijk gebouw op de hoek van de Bloemenstraat met de Anjerstraat.

Locatie

Op deze zogenaamde restkavel staat momenteel nog één gebouw (voorheen twee) dat onderdeel is van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente. Vanaf oktober 2017 is dit gebouw niet meer in gebruik.

Het studiegebied voor de genoemde ontwikkeling is groter genomen omdat de huidige bebouwing in de groenzone ligt die langs de Anjerstraat doorloopt tot aan de Bethelkerk.

Omgevingsvisie Ridderkerk

In de omgevingsvisie Ridderkerk wordt over het plangebied an sich geen uitspraken gedaan. Wel wordt er groot belang gehecht aan het behouden en versterken van de historische lintstructuur, de Lagendijk, die de noordkant van het studiegebied begrensd.

Structuren

Ligging achter de Lagendijk

De Lagendijk is een historische lintstructuur die loopt vanuit het buitengebied tot aan het centrum van Ridderkerk. Het is een lange cultuurhistorische waarde volle structuurlijn die duidelijk herkenbaar is aan de kleinschalige korrel van individuele pandjes. Daarnaast is ook het gebied achter de dijk nog duidelijk herkenbaar in het stedelijk weefsel van Ridderkerk. Zowel aan de noord- als zuidzijde van de dijk bevindt zich achter de lintbebouwing ruimte en groen. De latere wijken/ bebouwing hebben hier afstand gehouden. Dit versterkt de cultuurhistorische waarde van de Lagendijk.

Het plangebied aan de Bloemenstraat - Anjerstraat ligt ook in deze zone achter de lintbebouwing. Het is dus van belang dat met de nieuwe ontwikkeling het groene en ruimtelijke karakter van deze locatie behouden blijft.

Onderdeel groenstructuur woonbuurt

Het plangebied is tevens het belangrijkste groen voor de aangrenzende woonbuurt. Het is onderdeel van de groen/ blauwe rand die rond de buurt loopt. In dit deel van Oost bevindt zich relatief weinig groen en bevinden zich ook relatief weinig bomen. Daarbij komt dat, door de nabijheid van de A16, de luchtkwaliteit in deze buurt minder is. De aanwezigheid van groen en bomen is hiervoor dus extra van belang.

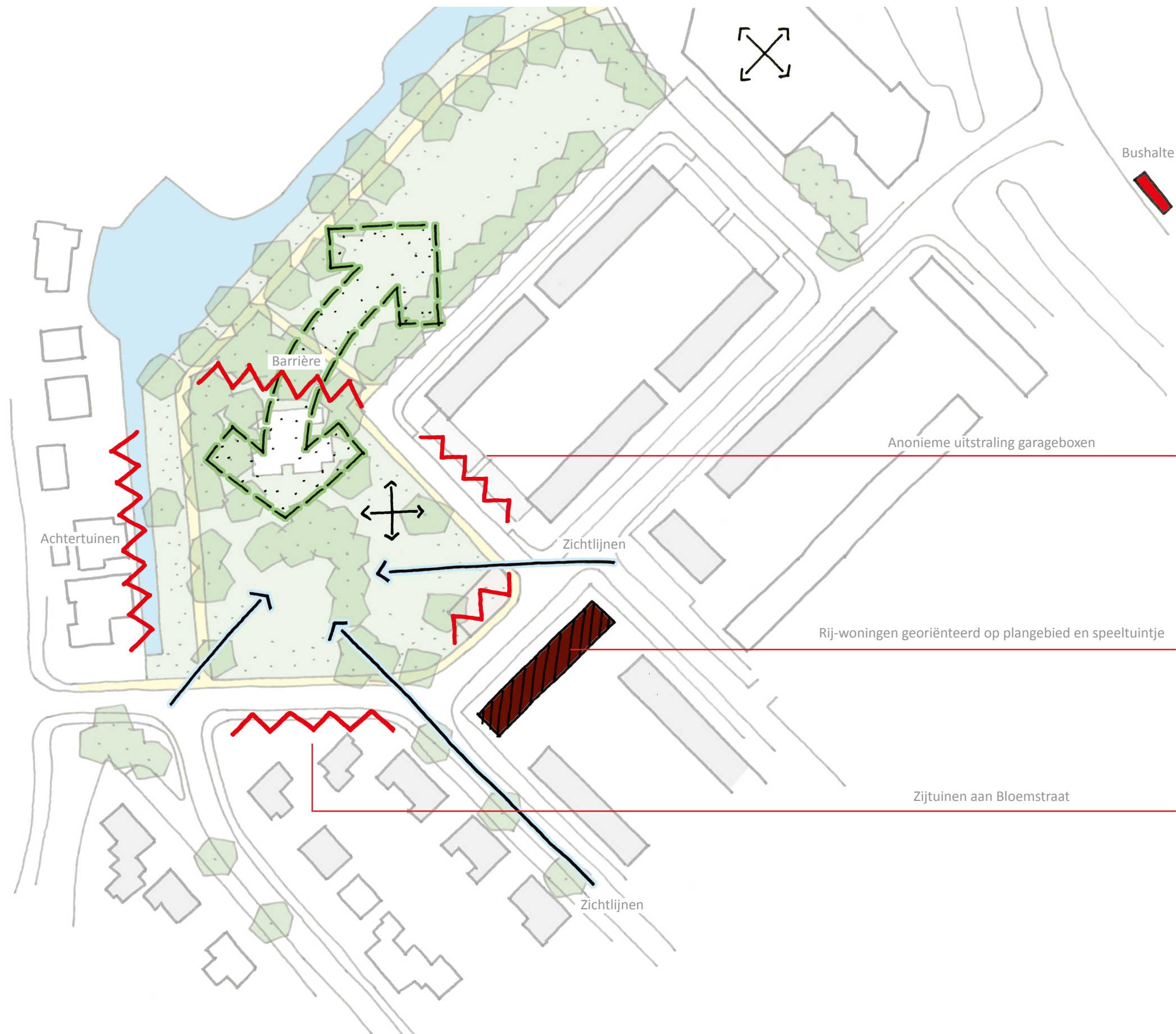


Plangebied - Ligging achter lagendijk



Plangebied - Onderdeel groenstructuur woonbuurt

Stedenbouw- kundig



Kansen en knelpunten



23 mei 2018



Groenstructuur



Groenstructuur



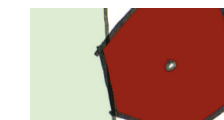


Bestaande bomen

Bomen



Esdoorn deels aangeplant als heester



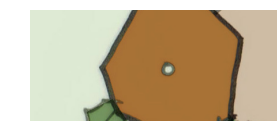
Es



Prunus



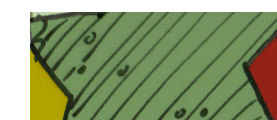
Els



Berk



Bomen divers minder van kwaliteit



Heesters



1



2



3



4



5



6

Solitaire bomen



Groen en spelen

Bomen

Het bestaande groen en de bestaande volwassen bomen bepalen voor een groot deel de huidige kwaliteiten van de locatie maar zijn tevens bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Om de waarde van de bomen en het groen te bepalen is met de boombeheerder en de groenbeheerder op de locatie gekeken. Conclusies:

- De solitaire bomen, met name essen, zijn kwalitatief goed en beeldbepalend. Ze dienen bij de nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk te worden gehandhaafd.
- Er moet bij de planvorming en werkzaamheden rekening worden gehouden met de bescherming van deze bomen.
- De bomensingels bestaan voor het grootste deel uit esdoorns die ooit zijn aangeplant als heester. Daarnaast bevinden zich hier twee prunussen en een berk. Deze bomen zijn door hun kwaliteit en waarde niet bepalend voor de opzet van de nieuwe ontwikkelingen.
- Bomen dienen één op één te worden gecompenseerd (plantmaat 20-25)
- De bomen en de onderbegroeiing aan de noord-oostzijde van het plangebied zijn van mindere kwaliteit. Hier zouden ingrepen plaats mogen vinden.
- Elke 5 m2 groen die verdwijnt moet worden gecompenseerd met één boom.
- Bomen (van de eerste grote) dienen zoveel mogelijk op openbaar gebied te staan.
- Watercompensatie is (waarschijnlijk) niet nodig omdat het oppervlak van de twee oorspronkelijke gebouwen ongeveer overeen komt met de voetprint van het nieuwe gebouw. Toevoegen/ of verruimen van bestaand water is niet wenselijk in verband met de bestaande bomen.
- De speeltuin op de hoek Bloemenstraat - Anjerstraat moet worden behouden maar mag worden ingepast in de nieuwe te ontwikkelen situatie. Uitgangspunt hierbij is het zicht van de bestaande woningen op de speeltuin en de afsluitbaarheid.



Verkeer

Verkeer

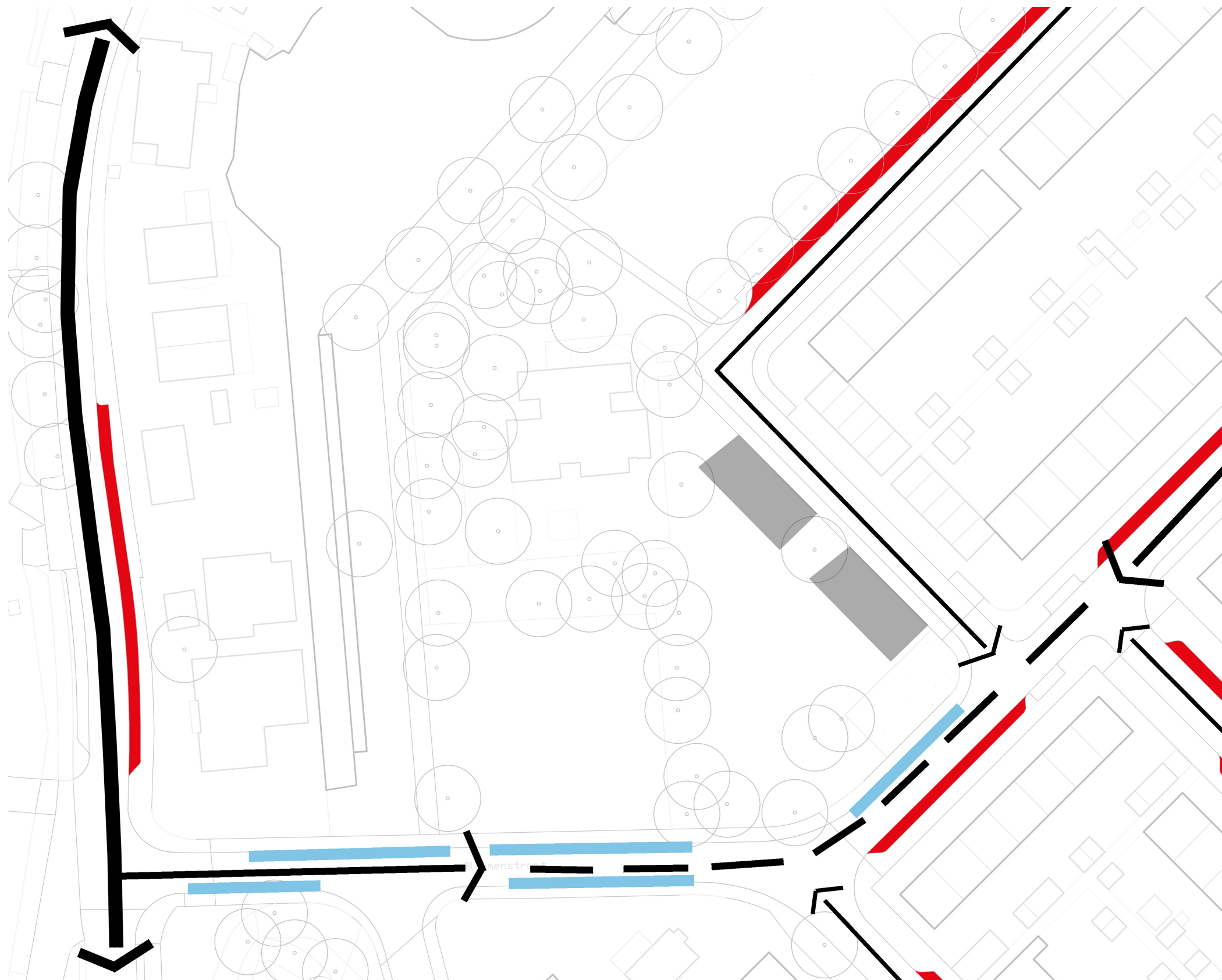
In overleg met de verkeerskundige is bekeken wat de invloed van de nieuwe ontwikkeling op de verkeersintensiteit is, maar met name wat de gevolgen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn. Aan de hand van een parkeertelling in de avonduren is gebleken dat de beschikbare parkeercapaciteit nodig is voor de bestaande parkeerbehoefte. Voor de ontwikkeling van de woonzorgvoorziening moet rekening worden gehouden met 13 extra parkeerplaatsen.

Ontsluiting

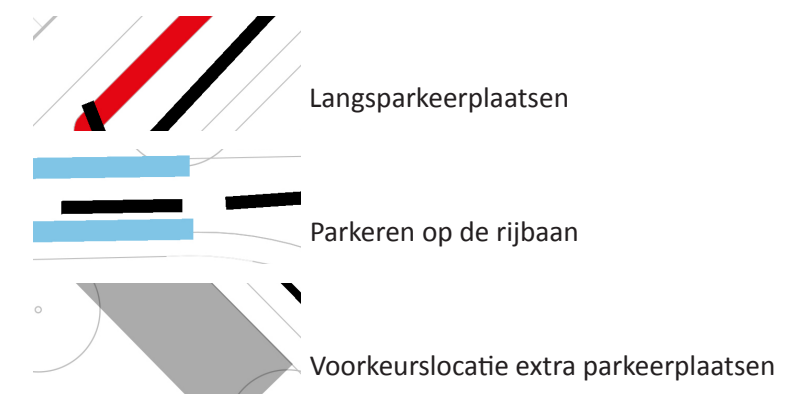
De ontsluiting van de buurt vindt plaats via de Burg. de Zeeuwstraat en de Lagendijk. Met betrekking tot verkeersintensiteiten zijn er geen problemen te verwachten door deze nieuwe ontwikkeling. Wel moet rekening worden gehouden dat tijdens uitvaarten (bij het uitvaartcentrum aan de Lagendijk) verkeer vanaf de Lagendijk via de Bloemenstraat richting de Burg. de Zeeuwstraat rijdt.

Parkeren

Op dit moment vindt het parkeren voor een groot deel plaats door langspaarkeerplaatsen en parkeerplaatsen op de rijbaan. Op deze plekken is het moeilijk om nieuwe parkeerplaatsen toe te voegen. De nieuwe parkeerplaatsen zouden kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein maar dit gaat ten kosten van relatief veel groen. De voorkeur heeft de parkeerplaatsen te positioneren tegenover de garageboxen aan de Anjerstraat.

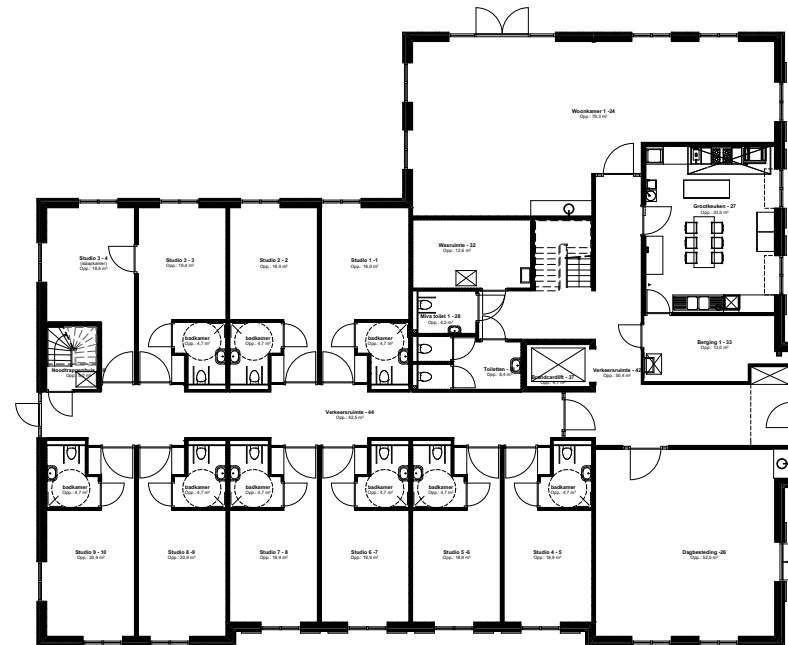


Ontsluiting en parkeren





Voorbeeld gerealiseerd woonzorgcomplex



Plattegrond begane grond



Programma

Dagelijks Leven werkt voor dit woonconcept met standaard gebouwen. Het gaat hier om een gebouw met 22 studio's/ woonunits verdeeld over twee bouwlagen met een kap. Voor het gebouw kan nog wel uit twee verschillende opties worden gekozen met verschillende detailuitwerkingen en verschillende materialen (baksteen, kleur kozijnen, e.d..).

Optie 1

Mogelijke keuzes voor detailuitwerkingen en materialisering

Optie 2

Bestemmingsplan





Visie ontwikkelingsmogelijkheden woonzorgcomplex

Visie



Gebouw staat vrij in het park
Parkgebied en wandelpaden lopen rond het terrein van de woonzorgvoorziening.



Oriëntatie zorgcomplex op bestaande woningen. Hoofdentree positioneren in belangrijke zichtlijnen.



Parkeren aan de Anjerstraat ingepast in het groen.



Groene overgang/ afscherming van het privé terrein van het woonzorgcomplex. Aan de parkzijde geen hekken zichtbaar.



Zo veel mogelijk handhaven bestaande solitaire bomen. Beschermen tijdens de bouwwerkzaamheden!



Compenseren verwijderde bomen met nieuwe bomen. Plantmaat 20-25.

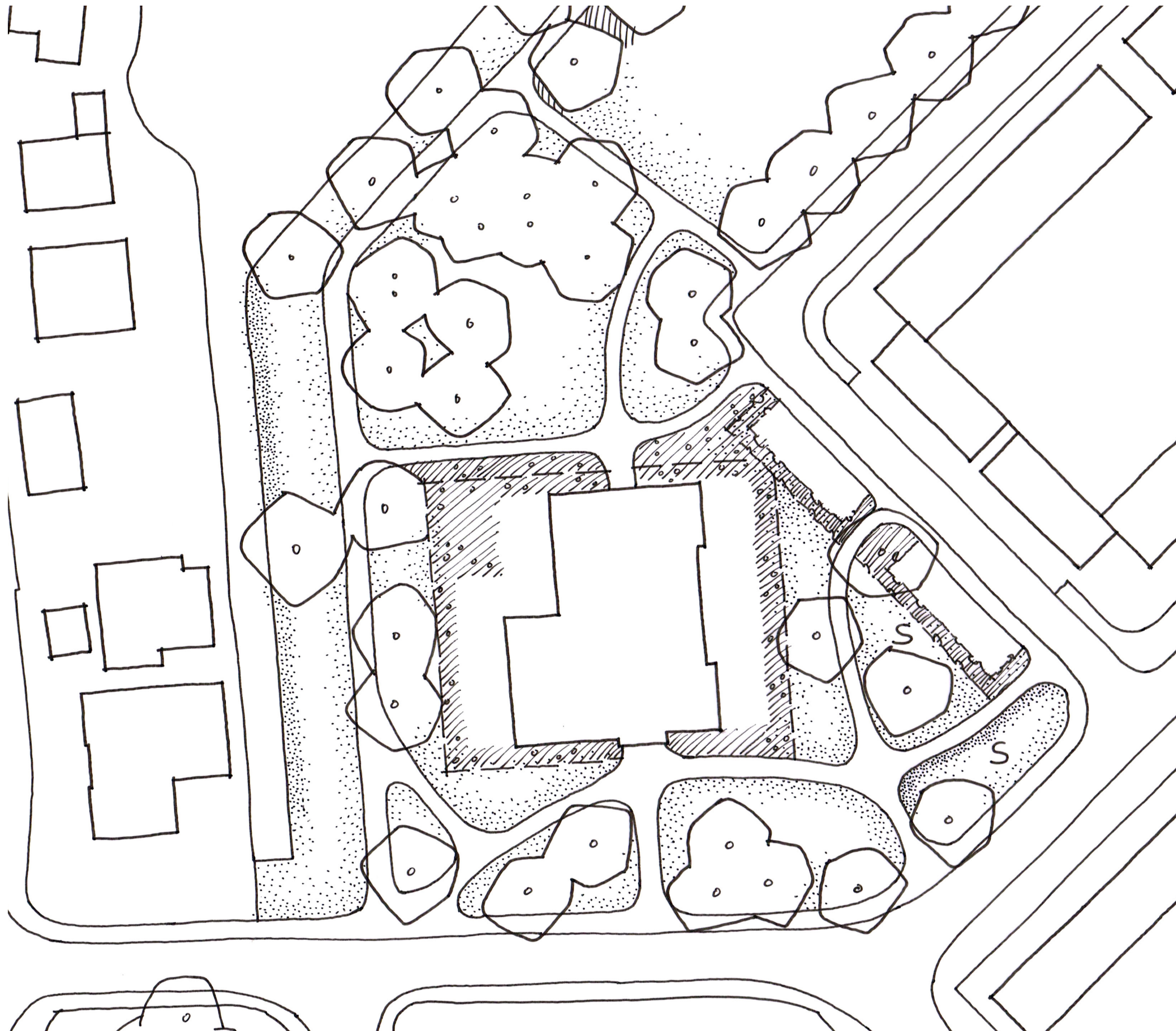


Inpassen speelplek 0 tot 6 jaar in groene setting. Zicht vanuit woningen en afsluitbaarheid zijn maatgevend.



Doorzichten creëren door verwijderen onderbeplanting en selectief verwijderen minder waardevolle bomen.

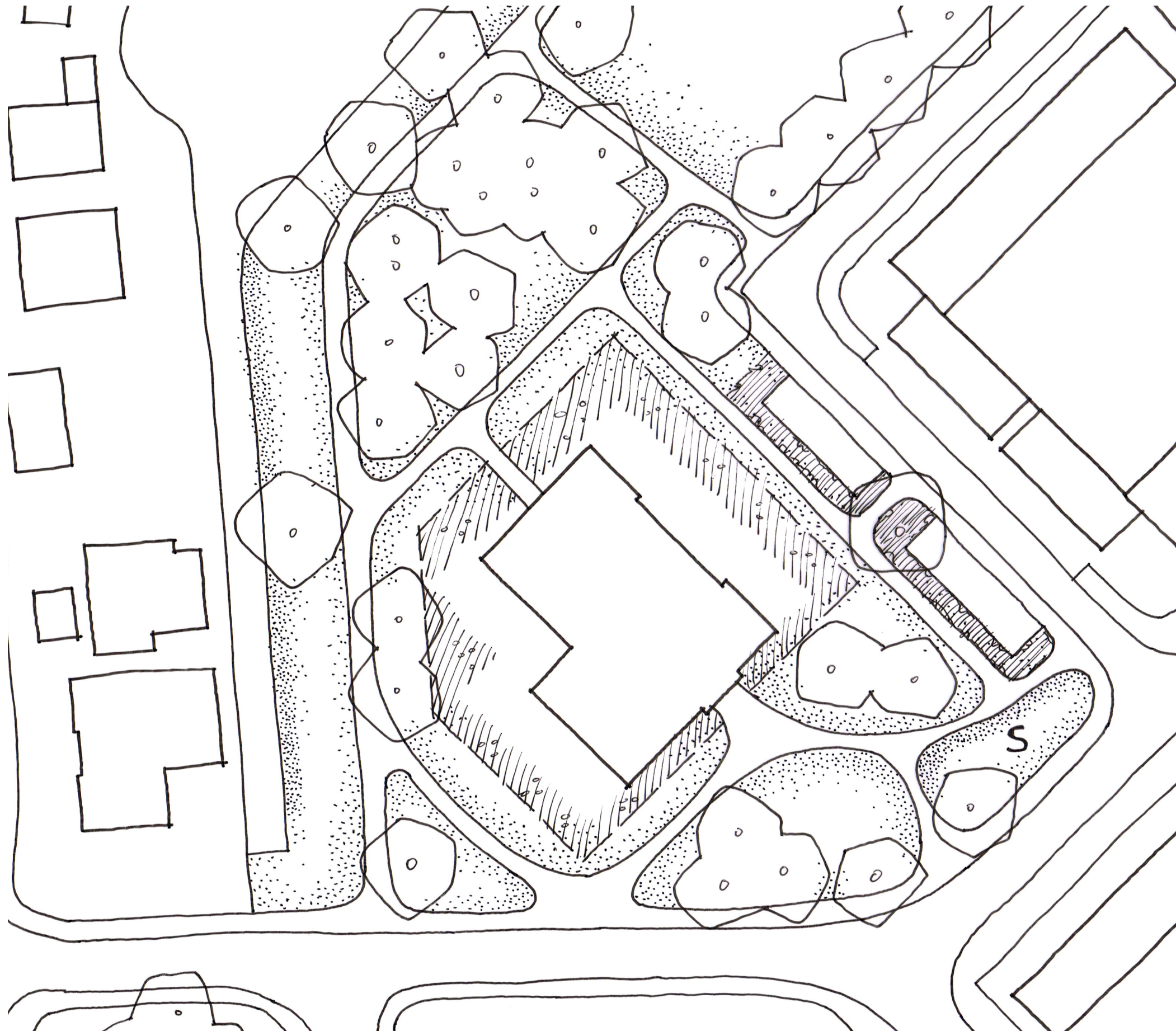
Variant 1



Variant: verkavelingsrichting oorspronkelijke gebouwen schaal 1:500

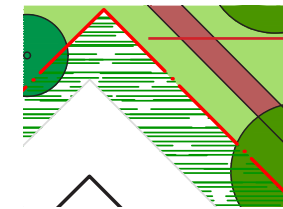


Variant 2



Variant: verkavelingsrichting omringende bebouwing schaal 1:500

Schetsontwerp voorkeursvariant



Kavel eigen terrein Dagelijks Leven
ca. 1.780 m²



Schetsontwerp schaal 1:500



23 mei 2018

