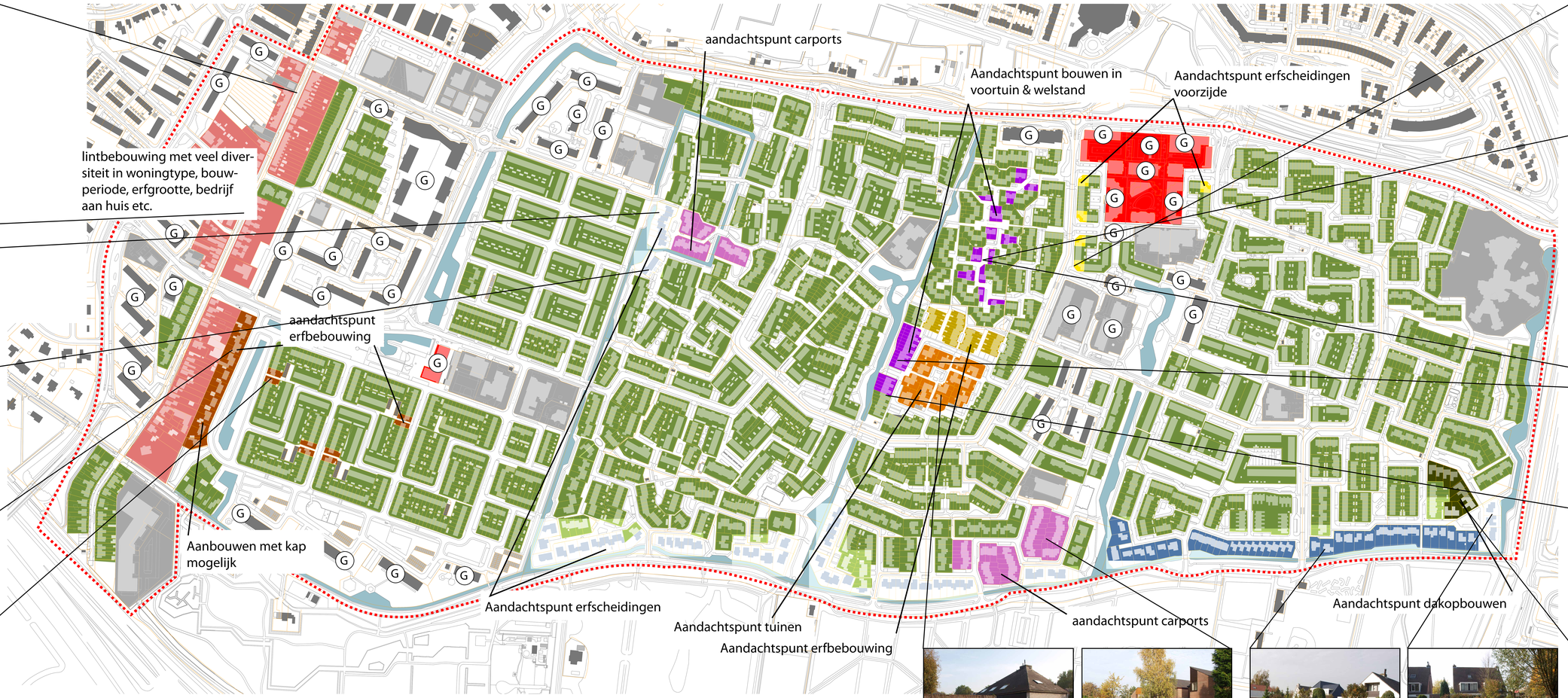
Stedenbouwkundige inventarisatie Ridderkerk - Zuid (Oost en Drievliet)



- Standaard situatie
- Geen voortuinen
- Beperking dakkapellen, opbouwen, of verhoging verdieping
- Beperking hoge erfscheiding achterzijde langs water
- Beperken carports buiten de voorgevellijn
- Beperking erfbebouwing achterop kavel ivm parkeren op eigen terrein
- Erf aan voorzijde
- Aanbouwen met kap toegestaan
- Extra bouwmogelijkheden in voortuin toestaan
- Oud lint: divers
- Centrumvoorzieningen
- Bijzondere functies (niet-wonen)
- (G) Gestapelde bebouwing
- Plangrens

9 november 2012

Stedenbouwkundige analyse - beheersverordening Ridderkerk Zuid

Het plangebied Ridderkerk-Zuid bestaat uit verschillende herkenbare eenheden. Met name de bouwperiode is goed herkenbaar. Het plangebied is op basis hiervan op te delen in grofweg drie deelgebieden:

1. Kerkweg e.o. (voornamelijk vooroorlogs)
2. Ridderkerk Oost (gebouwd in de jaren '60)
3. Drievliet (gebouwd in de jaren jaren '70-'80)

Kerkweg en omstreken

De Kerkweg is een oud en divers lint aan de westzijde van het plangebied. Aan de Kerkweg zelf staan voornamelijk kleine woningen van één laag met een kap met relatief grote tuinen. Er staan rijwoningen, vrijstaande en aaneengebouwde woningen. Soms staat achter op de kavels dan ook omvangrijkere erfbebouwing met daarin bedrijfsmatige activiteiten.

Op enkele plekken aan de Kerkweg staat wat nieuwere bebouwing, voornamelijk uitgevoerd in twee lagen met een kap. Deze delen passen in principe binnen de reguliere regeling.

In de Kerkstraat zijn op enkele plekken ook winkels of voorzieningen gevestigd. Deze functies passen in een dergelijk oud lint. In de noordoosthoek van dit deelgebied staat een cluster van vooral maatschappelijke en zorgvoorzieningen met grotere gebouwen. Aan de zuidzijde hiervan ligt een cluster met gestapelde bebouwing uit verschillende bouw perioden.

Voor de Kerkstraat bestaat het gevaar dat dakkappelen steeds groter worden uitgevoerd om extra woonruimte op de verdieping te creëren. Hier moet in het oog worden gehouden dat de hoofdmassa met kap herkenbaar blijft en dakkapellen en opbouwen bijvoorbeeld niet over de gehele gevellengte worden toegestaan.

Gezien de diversiteit in functies, gebouwen en erven is het raadzaam om voor dit deelgebied binnen de beheersverordening een apart kader op te stellen met een meer gedetailleerde regeling om de met name de diversiteit te kunnen behouden.

Oost

Het gebied Oost is vrij rigide, een zogenaamde stempelwijk. De wijk heeft een zeer homogene opbouw voor wat betreft de woningtypen. Er bestaat een duidelijke tweedeling. Het noordelijk gedeelte bestaat voornamelijk uit huurwoningen. Het zuidelijk deel is vooral koop. Daartussen ligt een voorzieningenstrip met onder andere enkele winkels en basisscholen. Dit deelgebied heeft een zeer eenduidige ruimtelijke opbouw. De woningen passen binnen de reguliere regeling.

Een aandachtspunt in dit deelgebied is de ruimte voor enkele aanbouwen naast de woning met een kap om de woonruimte te vergroten. De mogelijkheden hiervoor zijn nog niet overal benut. Voorstel is om deze extra ruimte te bieden in de beheersverordening (Leopoldstraat,, Couperusstraat, van Eedenstraat, Perkstraat en Klooslaan).

Drievliet

De wijk Drievliet is ontwikkeld in de jaren 70 en 80 en opgedeeld in zogenaamde kwartieren. Er is naar gestreefd om ieder kwartier een eigen gezicht/karakter te geven, zodat er in deze omvangrijke wijk duidelijk herkenbaar woongebiedjes zijn. Dit doel is nagestreefd door per kwartier te kiezen voor een verbijzondering van de stedenbouwkundige opzet en per kwartier een verschillende architectonische vormgeving toe te passen. Op het eerste gezicht is hierdoor een enorme variatie aan woonmilieu's en buurtjes ontstaan. Echter de variatie is ruimtelijk gezien redelijk beperkt door een beperkte variatie aan woningtypen en verkavelingsvormen. Het grootste deel van de woningen past daarom prima binnen de standaardregeling. Echter op enkele plekken zijn door de ruimtelijke opzet een aantal aandachtspunten om de ruimtelijke kwaliteit te behouden.

Aandachtslocaties

1. ***Zuidrand en waterkavels (Tarbot, Zalm, Pelokaan, Rietvink, Roerdomp, Merel, Lijster)***

Aan de zuidrand van de wijk en op enkele plekken binnen de wijk liggen vooral grotere kavels met grote achtertuinen langs het water. Deze tuinen doen mee in het beeld van de groenstructuur. Voor het beeld van de wijk is het daarom van belang dat deze kavels niet worden omzoomd met hoge schuttingen. Er bestaat door de afstand over het water voldoende privacy ten opzichte van de openbare ruimte.

Het voorstel is om de randen van deze achtertuinentuinen aan het water een bestemming te geven waarin geen hoge schuttingen kunnen worden gebouwd.

2. ***Tarbot (woonblok)***

Het woonblok aan de Tarbot met lessenaarsdaken met een flauwe hellingshoek heeft een bijzonder beeld door de verspringende verkaveling en de dakvorm. Ruimtelijk is het niet passend om deze eenduidige dakenrij te doorbreken met dakverhogingen of dakopbouwen.

Het voorstel is om geen dakkapellen, dakopbouwen, dakverhogingen en andere aanpassingen van de dakvorm toe te staan.

3. ***Molenvliet en Visvliet***

De Molenvliet en Visvliet zijn belangrijke entrees voor de wijk Drievliet. Nabij de ingangen van de wijk staan enkele bouwblokjes met een ongewenste- voor/achterkantsituatie wardoor ineens ietwat vooruitgeschoven hoge schuttingen op de koppen aan de doorgaande weg staan.

Voorstel is om te bekijken of hier een tuinbestemming kan worden neergelegd waardoor een minder dominante erfscheiding (lees lagere) moet worden toegepast.

4. Pelikaan & Lijster

Aan de Pelikaan en Lijster staan enkele rijen woningen met een verspringende rooilijn en garages in de onderbouw. De mogelijkheid is hier aanwezig dat er op verschillende plekken carports worden gebouwd en de verspringende opzet wordt verstoord en er een zeer onrustig beeld ontstaat in de enge profielen. Op een enkele plek is reeds een carport gebouwd.

Het voorstel is om geen carports toe te staan voor dit woningtype.

Watermolen

In het kwartier Watermolen is bij de ontwikkeling geëxperimenteerd met de woningtypen, waarbij vooral de voor- en achterkantsituaties minder duidelijk in het ontwerp zijn opgenomen en er een diffuser beeld is ontstaan vanuit de openbare ruimte. In de loop van de tijd is gebleken dat bij sommige woningtypen binnen het ontwerp, aanleidingen zijn gegeven om door de bewoners aanpassingen te doen. Een veelheid aan verschillende aanpassingen leidt tot een onsamenhangend en onrustig beeld en minder ruimtelijke kwaliteit.

5. Watermolen (centraal)

Centraal in de Watermolen liggen enkele blokjes woningen die op een manier zijn geschakeld dat er geen onderscheid is tussen voor- en achtertuinen. Om reden van privacy is een nogal besloten buurtje ontstaan met hoge schuttingen rondom.

Aandachtspunt is de bestemmingslegging zonder tuinen om de bestaande erfscheidingen toe te kunnen staan.

6. Watermolen (west)

Aan de westrand van de Watermolen is een woningtype gebouwd met aangebouwde bergingen aan de voorzijde. Een deel van de woningen staat met de berging in de erfgrens aan de voorzijde. Bij een deel van de woningen zit hier ruimte tussen. Deze ruimte is veelal gebruikt om verschillende houten schuurtjes in te plaatsen. Deze schuurtjes staan pal aan de straat aan de voorzijde en geven een rommelig beeld.

Het voorstel is of de schuurtjes te verbieden of de bouwmogelijkheden op te rekken waardoor stenen bergingen kunnen worden uitgebreid of vergroot in samenhang met het woningtype. Het is dan wel van belang dat de schuurtjes een eenduidig uiterlijk krijgen zodat een rustig beeld vanuit de openbare ruimte ontstaat (via de vergunningsplicht en de welstand).

7. Watermolen (noord)

Hier staat een woningtype dat de voorzijde aan een smal pad heeft en de achterzijde aan de straat. De achtertuinen zijn standaard ingericht met carports waar de bewoners hun auto parkeren. Het is van belangd at deze carports aan de achterzijde behouden blijven en er op de kavels geparkeerd wordt. Overloop naar openbare parkeerplaatsen de buurt is niet gewenst.

Het voorstel is de bouwmogelijkheden achterop de kavel te beperken zodat de kavel niet kan worden volgebouwd en het parkeren op de kavels blijft.

8. Rosmolen

De woningtypen die aan de Rosmolen zijn gebouwd hebben verspringingen in de voorgevellijn. Deze verspringingen geven aanleiding om te worden benut voor extra bouwwerken zoals schuurtjes en berghokken. Op enkele plekken is dit fraai vormgegeven in de stijl van de woning, op andere plekken is dit minder geslaagd.

Het voorstel is de extra bouwmogelijkheden toe te kennen en via de vergunningsplicht en de welstand een passend model (de trendsetter)toe te staan voor alle vergelijkbare gevallen. Hierdoor staat rust in het beeld vanuit de openbare ruimte.