

Visie Grondposities

september 2019

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Wat is de visie grondposities?	3
Herkomst locaties	3
Totstandkomingsproces	3
Vervolg	3
Samenvatting	4
Bolnes	6
Dijkje - Benedenrijweg (restperceel)	7
Maaslaan (restperceel)	8
Dintelstraat (restperceel)	9
Amerstraat 1 (AIAP)	10
Maaslaan 37 (AIAP)	11
Sportpark Bolnes	12
Slikkerveer	13
Sophiastraat - Benedenrijweg (restperceel)	14
Graaf Lodewijkstraat - Oranjestraat 110 (andere percelen)	15
Sportlaan - Benedenrijweg (restperceel)	16
Gemini college	17
Ringdijk / Industrieweg 10 (andere percelen)	18
Ringdijk: Volkstuincomplex Slotgracht (andere percelen)	19
Ringdijk: Volkstuincomplex Gildeweg (andere percelen)	20
Ringdijk/voormalig Volkstuincomplex Put van Gendt (andere percelen)	21
Ridderkerk West	22
Kruisweg (restperceel)	23
Kruisweg (overige percelen)	24
Platanenstraat 6 (AIAP)	25
Prunuslaan (restperceel)	26
Sleedoornlaan / Meidoornlaan (restperceel)	27
Ridderkerk Centrum	28
Sportlaan - Koninginneweg (restperceel)	29
St. Jorisstraat / Havenstraat - Westmolendijk (restperceel)	30
Gymzaal P.C. Hoofstraat 2, 4, 4a, 4b en 5 (oude gemeentewerf, Gooth/Loods/Hoofdkwartier en gymzaal) (AIAP)	31
Ridderkerk Oost	32
Burgemeester Kruijffstraat (restperceel)	33
Nicolaas Beetslaan (restperceel)	34
Bilderdijklaan (restperceel)	35
Plein Oost en omgeving (AIAP)	36
Rijsoord	37
Dominee Sleeswijk Visserstraat (restperceel)	38

Inleiding

Wat is de visie grondposities?

In deze notitie geven we een overzicht van de percelen grond, die in eigendom zijn van de gemeente, waarvoor nog geen definitieve bestemming/ontwikkeling is bepaald of waarvoor we de toekomstige bestemming willen herbevestigen.

Herkomst locaties

In het grondbedrijf zitten nog een aantal zogenaamde restpercelen. Deze percelen heeft de gemeente in het verleden in eigendom verkregen. Het Integraal Accommodatieplan en de actualisatie daarvan biedt ook kansen voor herontwikkelingen van verschillende percelen van de gemeente. Daarnaast zijn er een aantal locaties in eigendom van de gemeente, die geen onderdeel zijn van de GREX restpercelen of AIAP. Al deze locaties zijn opgenomen in de voorliggende notitie.

Restpercelen

In Ridderkerk is er altijd een grondexploitatie Restpercelen geweest. In deze grondexploitatie worden percelen opgenomen die in eigendom zijn van de gemeente, waarvoor op korte termijn geen concrete bestemming is of die op korte termijn niet kunnen worden verkocht. Het kan gaan om strategische aankopen voor de langere termijn of een perceel dat is overgebleven bij een voltooide grondexploitatie. Aankopen kwamen meestal ten laste van de "Reserve winst op grondverkoop" of de "Reserve strategische aankopen" van het grondbedrijf. Daarmee werden ze direct ten laste van de betreffende reserve van het grondbedrijf geboekt. Een krediet, waarover rente vergoed moet worden, was daardoor niet nodig. De boekwaarde is daarmee nihil en er is zo geen druk op de locatie om deze uit financiële motieven te gaan ontwikkelen. De percelen worden beheerd ten laste van de grondexploitatie. Soms worden percelen tijdelijk verhuurd of verpacht. Het financiële saldo van de grondexploitatie Restpercelen wordt jaarlijks afgerekend met de Algemene Dienst.

AIAP

In het IAP en de actualisatie daarvan zijn voorkeursscenario's uitgewerkt. Voor de locaties Amerstraat 1 en Maaslaan 37 heeft al definitieve besluitvorming plaatsgevonden. Daarbij is ook besloten dat de sloopkosten en het afschrijven van de boekwaarden ten laste van de "Reserve IAP" komen. Voor de overige in deze notitie genoemde locaties is wel een richting bepaald, maar heeft nog geen definitieve besluitvorming plaatsgevonden. Bij definitieve besluitvorming over deze locaties moet een besluit worden genomen over de dekking van de eventuele sloop- en afschrijvingskosten.

Overige percelen

De gymzaal aan de Graaf Lodewijkstraat is in 2013 gesloopt. De kosten hiervoor zijn ten laste van de (inmiddels opgeheven) reserve gymzalen gekomen. De gebouwen van de voormalig plantsoenpost (Industrieweg 10) zijn in 2016 gesloopt (2016). In 2018 zijn de verhardingen en hekwerken verwijderd. De kosten hiervoor zijn ten laste van de exploitatiebegroting 2016 en exploitatiebegroting 2018 gekomen.

Totstandkomingsproces

Er is in samenspraak met verschillende afdelingen en de wijkregisseurs gekeken naar de mogelijke invulling van al deze locaties. Voor sommige locaties zijn indicatieve schetsen gemaakt om aan de hand daarvan te beoordelen of herontwikkeling ruimtelijk wenselijk is.

Vervolg

Na vaststelling van deze visie door het college, gaat de organisatie:

1. Aan de slag met nadenken over de manier waarop we omgaan met het ontwikkelen van de benoemde ontwikkellocaties. De nog op te stellen Woonvisie voor Ridderkerk (verwachting 2020) zal ook een basis vormen voor de toekomstige ontwikkelingen op de benoemde ontwikkellocaties.
2. De GREX-locaties waarop geen herontwikkeling plaatsvindt worden overdragen naar de Algemene Dienst. Deze locaties worden toegevoegd aan de openbare ruimte. Al deze percelen hebben al in of meer een groene invulling. Een investering in omvorming is daarom niet noodzakelijk. Door de organisatie zullen deze locaties worden toegevoegd aan het beheer-areaal. Ook wordt in beeld gebracht wat de onderhoudskosten zijn voor de uitbreiding van het areaal.

Samenvatting

Bolnes

- | | | |
|---------------------------|--|--|
| 1. Dijkje – Benedenrijweg | Conclusie: Ontwikkellocatie. | Vervolg: Opstellen ontwikkelplan. |
| 2. Ten zuiden Maaslaan 2 | Conclusie: Niet ontwikkelen. | Vervolg: Blijft groen. |
| 3. Dintelstraat | Conclusie: Niet ontwikkelen. | Vervolg: Blijft groen. |
| 4. Amerstraat 1 | Conclusie: Ontwikkellocatie. | Vervolg: Opstellen ontwikkelplan. |
| 5. Maaslaan 37 | Conclusie: Meenemen in toekomstige planvorming Wooncompas | |
| | Vervolg: Blijft na sloop vooralsnog groen. | |
| 6. Sportpark Bolnes | Conclusie: Ontwikkellocatie. | Vervolg: Opstellen gebiedsvisie. |

Slikkerveer

- | | | |
|---|---|---|
| 7. Sophiastraat-Benedenrijweg | Conclusie: Ontwikkellocatie. | Vervolg: Opstellen ontwikkelplan. |
| 8. Graaf Lodewijkstraat - Oranjestraat | Conclusie: Ontwikkellocatie. | Vervolg: Opstellen ontwikkelplan. |
| 9. Sportlaan - Benedenrijweg | Conclusie: Strategisch grondbezit. | Vervolg: Blijft vooralsnog groen/agrarisch. |
| 10. Huidige locatie Gemini college | Conclusie: Ontwikkellocatie. | Vervolg: Opstellen ontwikkelplan. |
| 11. Ringdijk/Industrieweg 10 | Conclusie: Ontwikkellocatie. | Vervolg: Actualisatie ontwikkelvisie 2012. |
| 12. Ringdijk/Volkstuincomplex Slotgracht | Conclusie: Strategisch grondbezit. | Vervolg: Blijft vooralsnog volkstuincomplex. |
| 13. Ringdijk/Volkstuincomplex Gildeweg | Conclusie: Strategisch grondbezit. | Vervolg: Blijft vooralsnog volkstuincomplex. |
| 14. Ringdijk/Voormalig volkstuincomplex Put van Gendt | Conclusie: Strategisch grondbezit. | Vervolg: Blijft vooralsnog groen/agrarisch. |

West

- | | | |
|--------------------------------|--|--|
| 15. Kruisweg I | Conclusie: Meenemen in planvorming polder. | Vervolg: Huidige invulling blijft vooralsnog bestaan. |
| 16. Kruisweg II | Conclusie: Meenemen in planvorming polder | Vervolg: Huidige invulling blijft vooralsnog bestaan. |
| 17. Platanenstraat 6 | Conclusie: Meenemen in planvorming Aldi-locatie | Vervolg: Huidige invulling blijft vooralsnog bestaan. |
| 18. Prunuslaan | Conclusie: Meenemen in planvorming Aldi-locatie | Vervolg: Huidige invulling blijft vooralsnog bestaan. |
| 19. Sleedoornlaan/Meidoornlaan | Conclusie: Strategisch grondbezit. | Vervolg: Blijft vooralsnog groen/spelen. |

Centrum

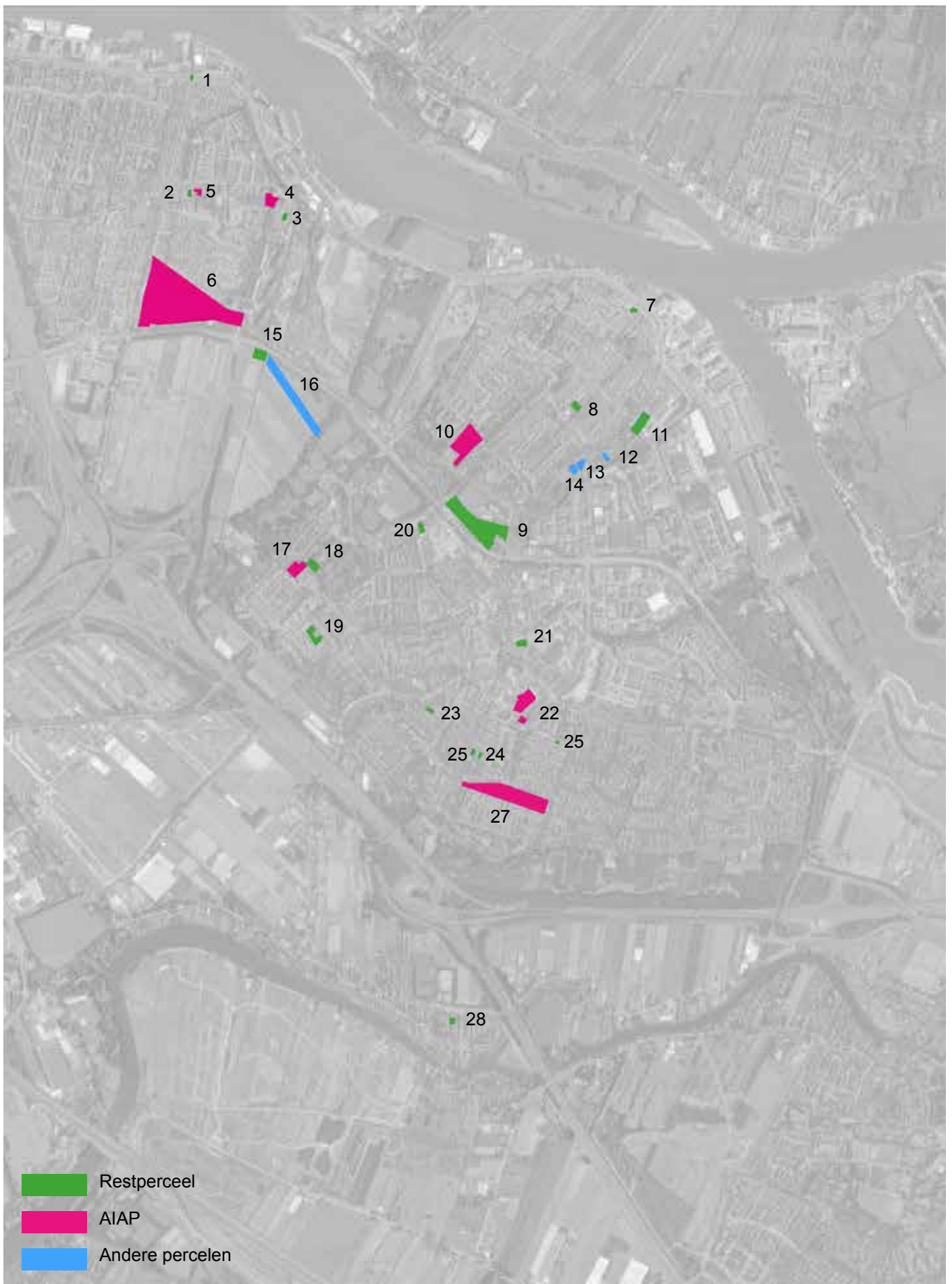
- | | | |
|---|---|--|
| 20. Sportlaan-Koninginneweg | Conclusie: Meenemen in planvorming Koninginneweg. | Vervolg: Blijft vooralsnog groen. |
| 21. St. Jorisstraat, Havenstraat, Westmolendijk | Conclusie: Ontwikkeling van deze locatie wordt gezien in het kader van het Ontwikkelperspectief Centrum.
Vervolg: Blijft vooralsnog groen. | |
| 22. PC Hoofdstraat 2, 4, 4a, 4b en 5 | Conclusie: Meenemen in planvorming rondom PC Hoofdgebied.
Vervolg: Huidige invulling blijft vooralsnog bestaan. | |

Oost

- | | | |
|--|---|--|
| 23. Burgemeester Kruijffstraat | Conclusie: Meenemen in toekomstige planvorming Wooncompas. | Vervolg: Blijft vooralsnog groen. |
| 24. Nicolaas Beetslaan (tussen huisartsenpraktijk en appartementencomplex) | Conclusie: Ontwikkellocatie voor bij huisartsenpost passende functies.
Vervolg: Opstellen ontwikkelplan. | |
| 25. Nicolaas Beetslaan (hoek met Van Lennepstraat) | Conclusie: Niet ontwikkelen. | Vervolg: Blijft groen. |
| 26. Bilderdijklaan | Conclusie: Meenemen in planvorming OBS de Noord. | Vervolg: Blijft vooralsnog groen. |
| 27. Plein Oost en omgeving | Conclusie: Ontwikkeling conform gebiedsvisie Plein Oost en omgeving. | Vervolg: Opstellen ontwikkelplan. |

Rijsoord

- | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 28. Dominee Sleeswijk Visserstraat | Conclusie: Niet ontwikkelen. | Vervolg: Blijft groen/spelen. |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|





Dijkje - Benedenrijweg (restperceel)*kadastraal perceel G4986 gedeeltelijk**Ontwikkellocatie*

Locatie: De locatie is gelegen in Bolnes aan de kruising van het Dijkje met de Benedenrijweg. Op dit moment is het kavel onbebouwd.

Eigendom: Het eigenaarschap is verdeeld, de gemeente Ridderkerk en het Waterschap Hollandse Delta zijn eigenaar van de grond.

Oppervlakte: 360m² (eigendom gemeente)

Overwegingen:

- Het toevoegen van bebouwing maakt het lint af en haalt de achterkanten uit het zicht
- De locatie kan bijdragen aan de beleving van het Dijkje en de binnenkomst van Ridderkerk door het plaatsen van een hoekaccent in de bebouwing.

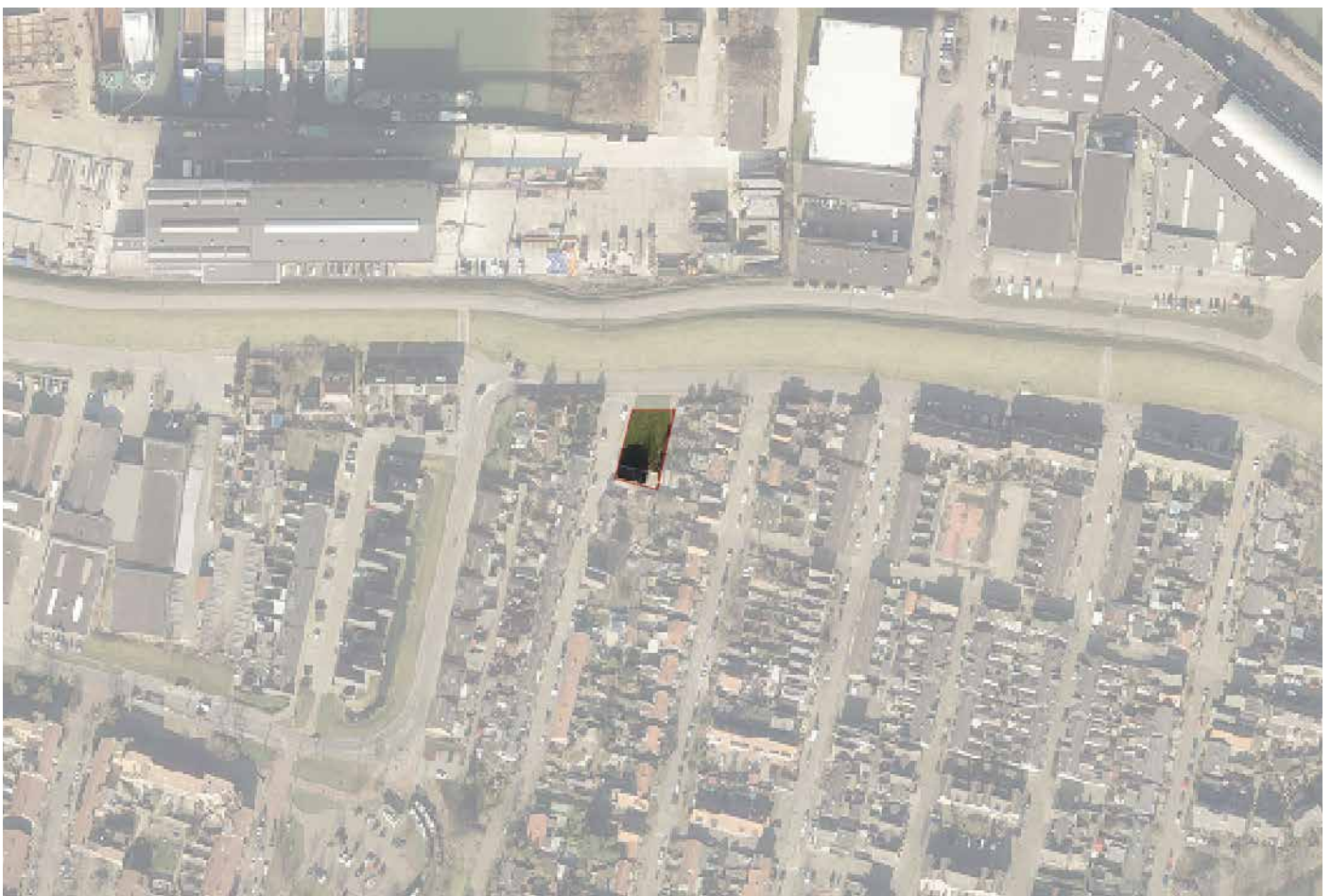
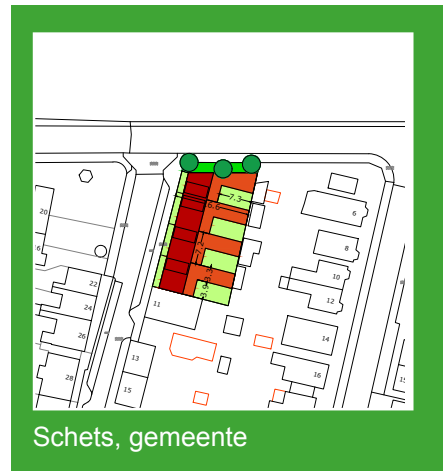
Randvoorwaarden:

- Cultuurhistorisch lint het Dijkje versterken.
- Wegwerken 'lelijke' achterkant tuinen.
- Verbijzondering hoekwoning aan het Dijkje met de Benedenrijweg.

- Aansluiten op rooilijnen omliggende bebouwing.
- Aansluiten op bestaande korrelgrootte en architectuur omgeving.
- Inzetten op karakteristieke individuele herkenbaarheid van de panden met hun steeds wisselende gevelopbouw, gevelbreedte en kapvorm.
- Parkeren vraagt om zorgvuldige inpassing.

Conclusie:

Locatie voor woningbouwontwikkeling.



Maaslaan (restperceel)

*Kadastraal perceel G4912 gedeeltelijk
Niet ontwikkelen*

Locatie: Het restperceel ligt ten zuiden van Maaslaan 2 is onderdeel van een speeltuintje met groen.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk

Oppervlakte: 700 m²

Overwegingen:

- Dit perceel maakt deel uit van een grotere groenstructuur in Bolnes.
- Dit perceel wordt deels gebruikt als speelterrein

Conclusie:

Locatie blijft groen en wordt opgenomen in het beheerareaal buitenruimte.



Dintelstraat (restperceel)*Kadastraal perceel G4986 gedeeltelijk**Niet ontwikkelen*

Locatie: Kavels gelegen aan de Dintelstraat. Deze straat ligt secundair vanaf de Rijnsingel, de hoofdontsluiting van Bolnes.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk

Oppervlakte: 600 m²

Overwegingen:

- Er is op een aanliggend terrein al een ontwikkelaar bezig met planvorming voor woningbouw en apotheek.
- Verder verdichten met woningbouw is niet passend.

Conclusie:

Locatie blijft groen en wordt opgenomen in het beheerareaal buitenruimte.



Locatie: Deze locatie ligt aan de Rijsingel. Aan de Amerstraat is een ruim parkeerterrein gelegen wat gedeeld wordt met het winkelcentrum De Werf.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk.

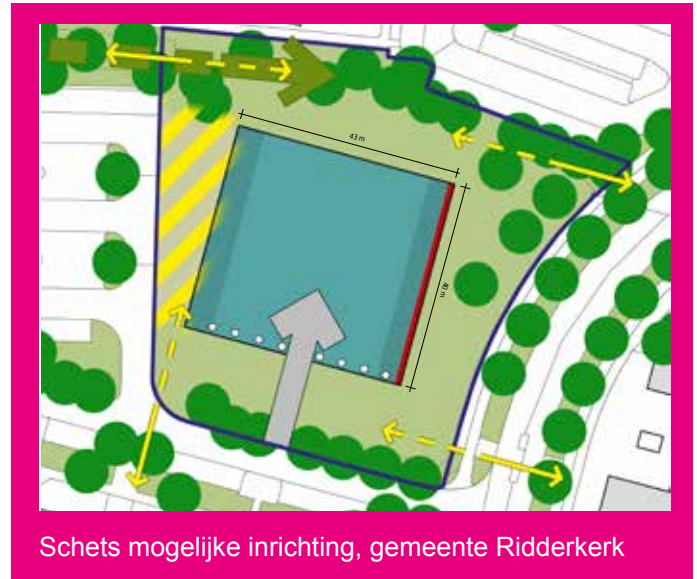
Oppervlakte: 4.385 m²

Overwegingen:

- De locatie biedt zeer goede kansen voor gebiedsontwikkeling in een aantal bouwlagen met een passende groenstructuur eromheen.
- Door op de begane grond een maatschappelijke plint te realiseren, kan hier ruimte worden gecreëerd voor maatschappelijke functies, zodat deze behouden blijven voor de wijk Bolnes.

Conclusie:

Locatie is een ontwikkellocatie.



Schets mogelijke inrichting, gemeente Ridderkerk



Locatie: Maaslaan 37 is een 1-laags pand en ligt aan een binnenterrein dat nu functioneert als semi-openbaar park. Dit pand wordt gesloopt nadat de huidige huurder is vertrokken.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk

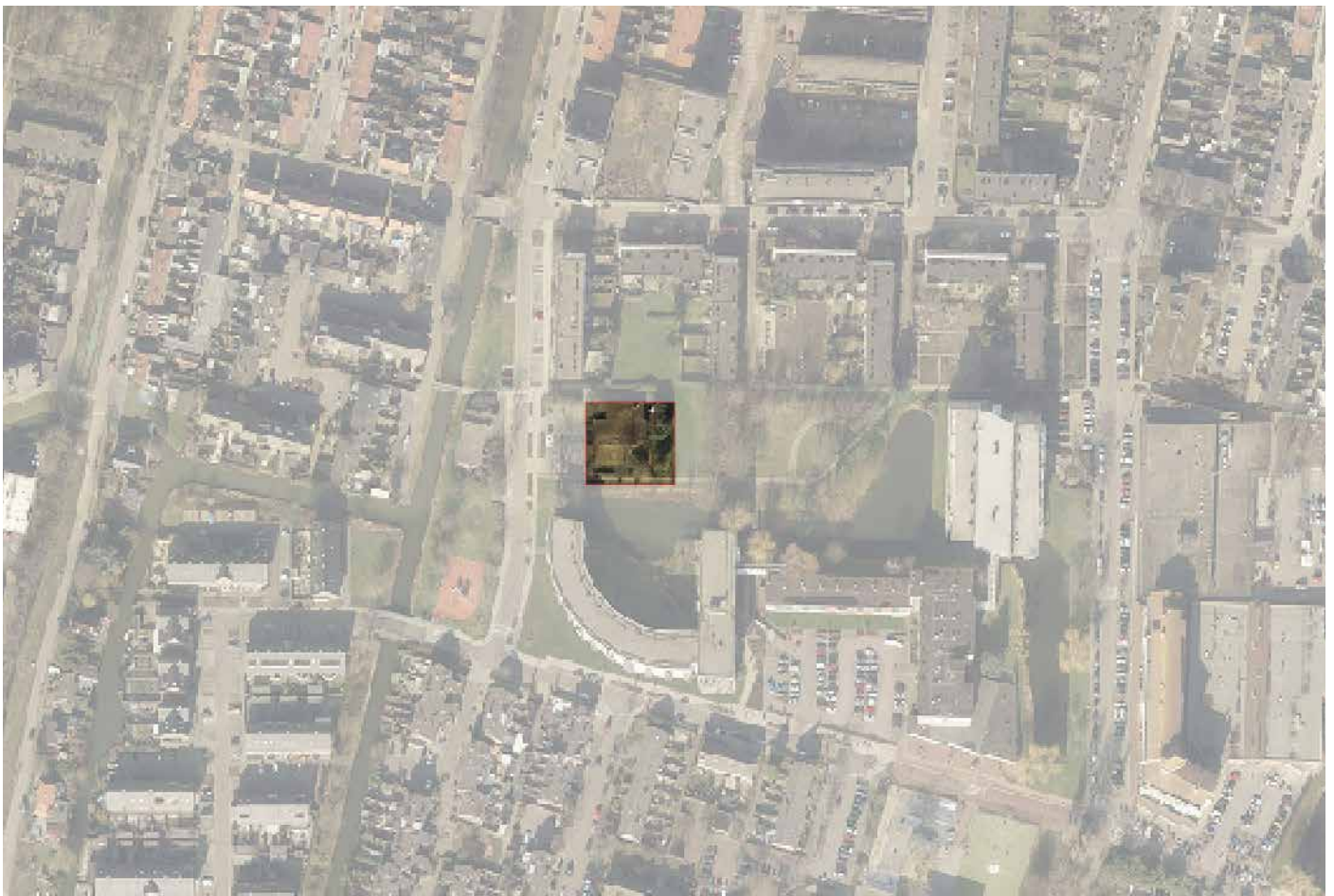
Oppervlakte: 1.336 m²

Overwegingen:

- Locatie valt in een potentieel aantrekkelijke groenstructuur en kan bijdragen aan het versterken van het groen-blauwe netwerk in de omgeving en de verbinding naar het winkelcentrum van Bolnes.
- Wooncompas gaat in de komende jaren het noordelijk gelegen gebied herstructureren. Tevens denkt Wooncompas na over de Noordhave en het bijbehorende wijkvoorzieningscentrum (renovatie, nieuwbouw).

Conclusie:

Locatie meenemen in planvorming Wooncompas. Tot die tijd groen invullen.



Locatie: Het sportpark inclusief het veld van de hondenvereniging (kringgroep) en tennisvereniging RLTC, parkeerplaats, naastgelegen woning en bedrijf.

Eigendom: Het sportpark is in eigendom van de gemeente Ridderkerk met diverse rechten van opstallen. Het bedrijfsperceel is eigendom van Prefab Vastgoed BV. De woning is in particulier bezit. De overige gronden richting de Rijnsingel zijn in eigendom van de gemeente.

Oppervlakte: ongeveer 105.000 m²

Overwegingen:

- Hiervoor wordt een gebiedsvisie opgesteld rekening houdend met allerlei aspecten.

Conclusie:

Gebiedsvisie opstellen en daarna uitvoeren.



Schets mogelijke inrichting Sportpark Bolnes, gemeente Ridderkerk



Slikkerveer



Locatie: De locatie wordt omsloten door de Sophiastraat en de Emmastraat van noord-, oost- en westelijke richting. Direct naast de kavel in zuidelijke richting is bebouwing gelegen, bestaande uit historische bedrijfsgebouwen.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk. De naastgelegen bedrijfsgebouwen zijn particulier.

Oppervlakte: 946 m²

Overwegingen:

- De locatie is geschikt voor woningbouw. Op deze manier kunnen de zij- en achterkanten weggewerkt worden van de aanliggende bebouwing.
- De aanliggende bebouwing (Emmastraat 10 (bedrijfspan) is cultuurhistorisch van waarde. Herontwikkeling van deze panden tot woningen in industriële stijl in samenhang met nieuwbouw op de gemeente-kavel biedt kansen voor een bijzonder woonproduct voor Ridderkerk.
- De locatie is verontreinigd met zware metalen en PAK en met minerale olie. Na onderzoek (2009) is gebleken dat de verontreiniging met minerale olie aanzienlijk kleiner is geworden, waarschijnlijk door natuurlijke afbraak van de olie. De zware metalen en PAK zijn hier nog wel aanwezig, maar deze stoffen zijn niet mobiel. Om deze redenen hoefde deze locatie niet meer met spoed te

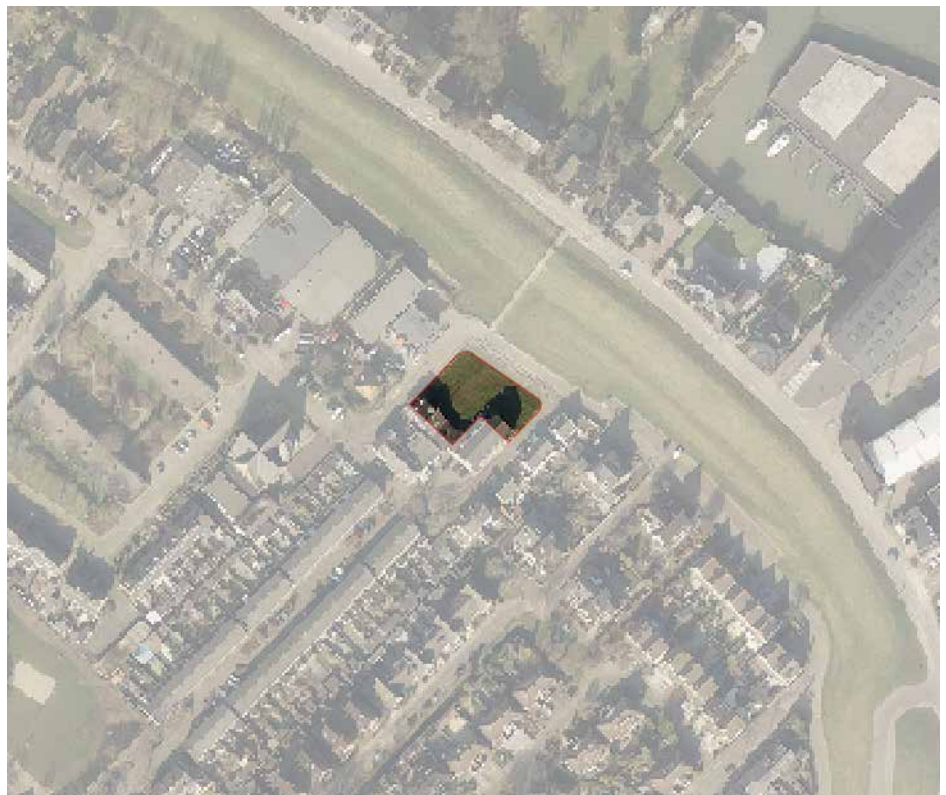
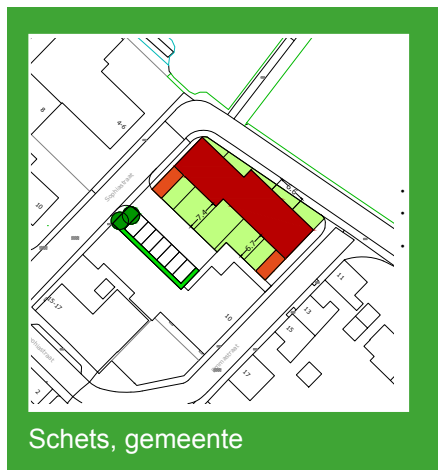
worden gesaneerd. Ook hier kan een natuurlijk moment worden gekozen voor sanering. De sanering is niet eerder ter hand genomen, omdat deze gekoppeld is aan herontwikkeling van de locatie (ook als kostendrager). Voordat herontwikkeling plaatsvindt, moet er wel nieuw bodemonderzoek plaatsvinden.

Randvoorwaarden:

- Nieuwbouw in samenhang met historische bebouwing ontwerpen.
- Zij- en achterkant bestaande bebouwing uit het zicht halen .
- Parkeren vraagt op zorgvuldige inpassing.
- Rekening houden met de verkeersstructuur en zichtlijnen vanwege verkeersveiligheid.
- Sanering van de locatie is nodig.

Conclusie:

Locatie voor woningbouwontwikkeling.



Locatie: Dit perceel ligt tussen de Graaf Lodewijkstraat en de Oranjestraat. De locatie ligt ingeklemd tussen een kerkgebouw en projectmatige woningbouw. Tegenwoordig is een deel van de kavels in gebruik als basketbalveld en een deel is groen.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk. Recht van opstal voor de Ridderkerkse Gymnastiekvereniging Oefening Kweekt Kracht.

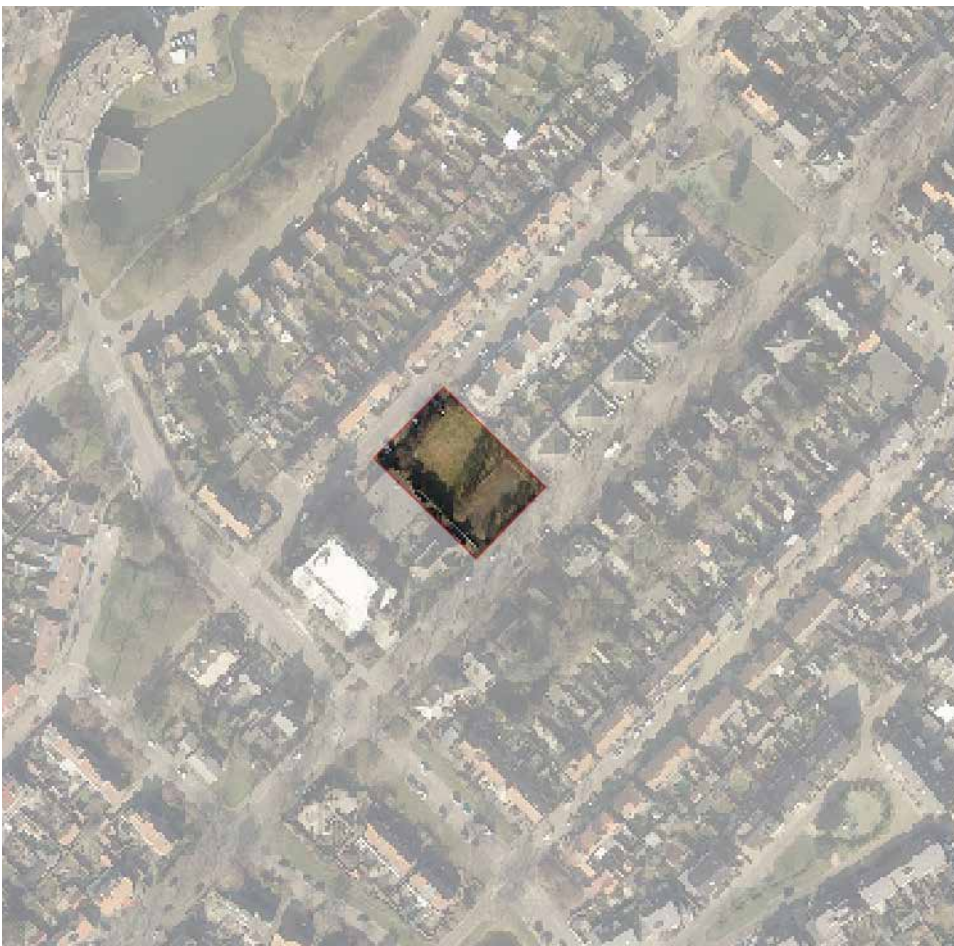
Oppervlakte: 2.010 m²
(kavel A8122: 1.865 m²; kavel A8121: 145 m²)

Overwegingen:

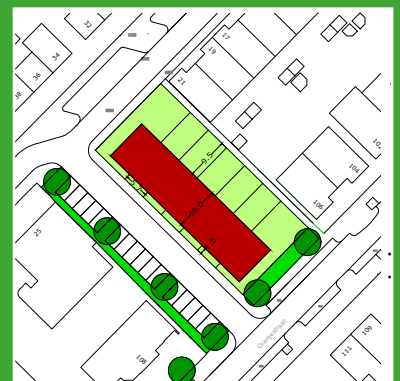
- De naastgelegen kerk zou willen uitbreiden op het kavel (aanvullende ruimte voor jeugdactiviteiten en aanleg parkeerplaatsen) De kerk moet deze grond dan aankopen.
- Het bebouwen van de kavels met woningen is ook mogelijk. Er is dan ook ruimte voor het aanleggen van extra parkeerruimte ten behoeve van de kerk.
- Het basketbalveld in dit gebied hoeft niet te blijven. De jongeren kunnen dichtbij ook terecht op het basketbalveld aan de Prins Bernhardstraat.

Conclusie:

Belangrijk is om het gesprek met de kerk aan te gaan en te streven naar een optimalere invulling van dit gebied, waardoor er een mogelijkheid is om woningbouw te ontwikkelen en de ontwikkeling van de kerk mogelijk te maken.



Schets, kerk



Schets, gemeente

Locatie: Ten zuiden van de locatie ligt de Rotterdamseweg die Ridderkerk verbindt met het stedelijk verkeersnetwerk in de regio. Aan de oostzijde ligt de locatie aan de Ringdijk. Aan de westzijde ligt de locatie aan de Sportlaan. Ten noorden van de locatie zijn rijwoningen met achtertuinen gesitueerd. In het zuidoosten is een historische boerderij gelegen.

Eigendom: Noordelijke deel is inmiddels verkocht aan de stoeterij. Het zuidelijk deel is volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk.

Oppervlakte: 35.011 m²

Overwegingen:

- In de Omgevingsvisie Ridderkerk is opgenomen dat deze gebieden onderdeel zijn van de groene aders in Ridderkerk
- Openheid van het landschap behouden: de locatie heeft een hoge cultuurhistorische waarde, de openheid van het gebied verwijst naar het verleden, toen Ridderkerk een agrarisch dorp was. (Cultuurhistorie)

Conclusie:

Dit perceel wordt strategisch gezien in bezit gehouden. Deze gronden kunnen nog voor langere tijd verpacht worden.



Locatie: Het Geminicollege ligt met een parkeerterrein aan de Kievitsweg. Aan de zuidoost zijde ligt het college langs de singel. Aan de andere zijde ligt het schoolgebouw langs de Reijerweg.

Eigendom: Stichting Onderwijsgroep Zuid-Hollandse Waarden voor primair onderwijs en voorgezet onderwijs. Gebouw staat ook deels op grond van de gemeente Ridderkerk.

Oppervlakte: 19.758 m²
(kavel A7697: 5.990 m²; kavel A7698: 1.134 m²; kavel A7117: 7.814 m²)

Overwegingen:

- De school zal waarschijnlijk in de zomer van 2022 verhuizen naar de nieuwe locatie op het Sportpark Ridderkerk.
- Bij het raadsvoorstel voor de bouw van het nieuwe Gemini College is financieel geen rekening gehouden met versneld afschrijven van de boekwaarden en sloop van deze opstallen.

Conclusie:

Locatie is een ontwikkellocatie.



Locatie: terrein van de voormalig gemeentewerf gelegen onderaan de Ringdijk. Het perceel heeft ook een ontsluiting aan de achterzijde via de Baden Powellstraat aan de Industrieweg.

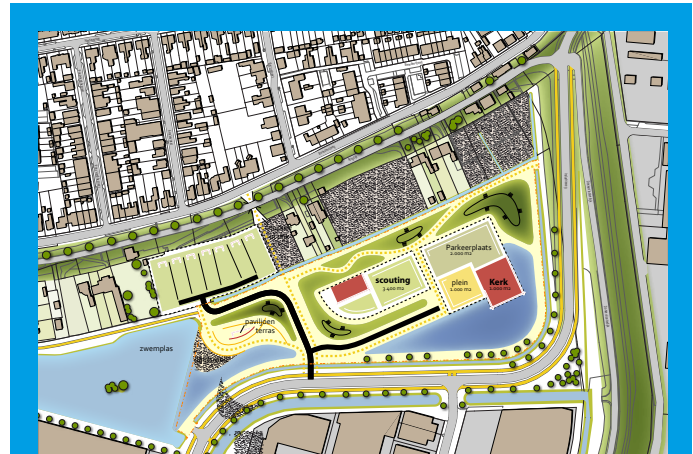
Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk

Oppervlakte: 5.285 m²

(kavel A7998: 1.202 m²; kavel A8431: 1.333; kavel A8432: 2.750 m²)

Overwegingen:

- Voor deze locatie is op 11 december 2012 een ontwikkelingsvisie vastgesteld. In deze visie wordt de lintbebouwing aan de Ringdijk gecontinueerd. Ook wordt er een groene verbinding tussen het park Ringdijk en Slikkerveer voorgesteld.
- Aan de achterzijde van de woningen aan de Ringdijk ligt een voetpad. Deze loopt via de Baden Powelstraat achter de ontwikkeling langs. Dit moet ook in de toekomst mogelijk blijven.

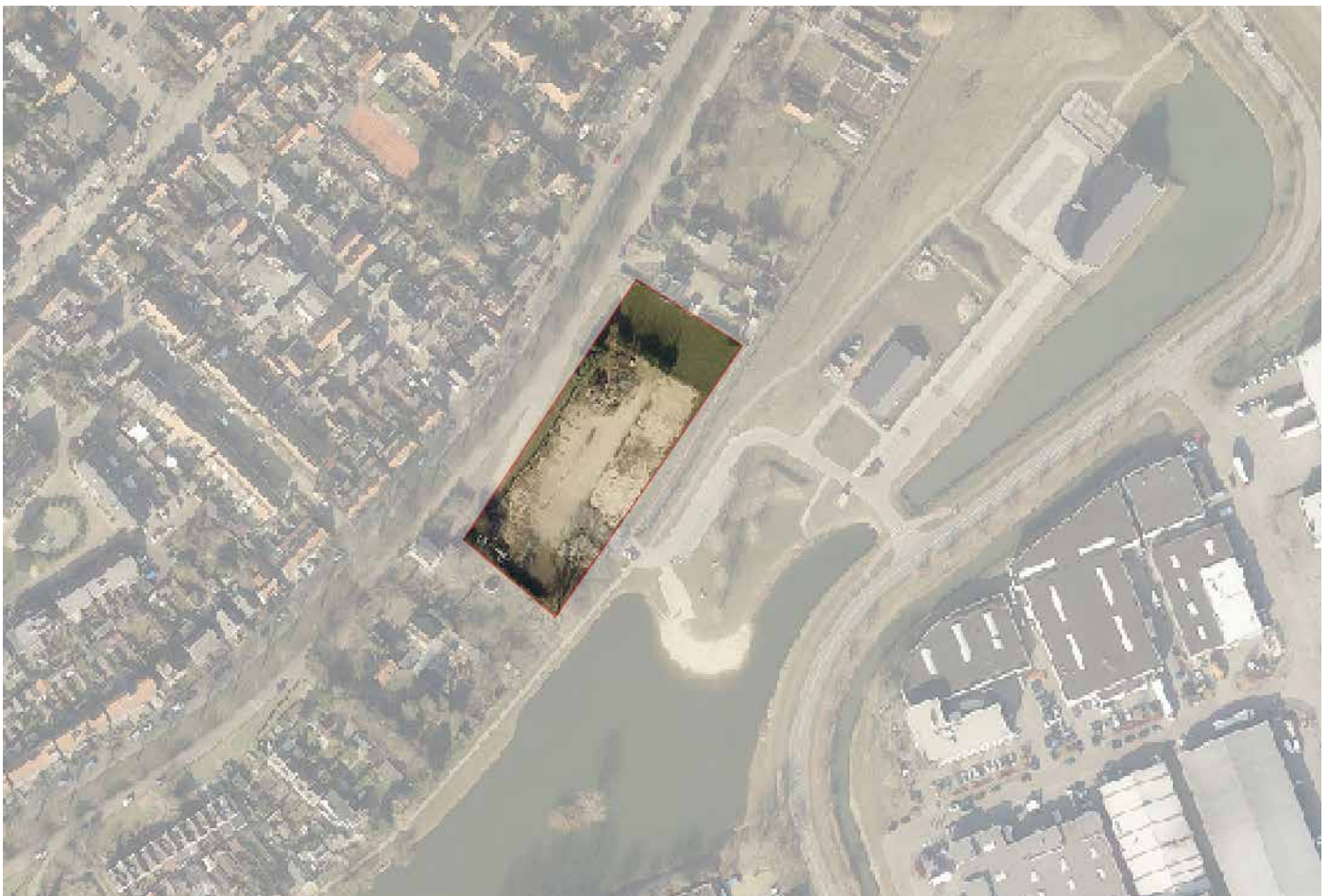


Ontwikkelingsschets, RBOI i.o.v. gemeente Ridderkerk, 2012

- Bewoners van de naastgelegen woningen aan de Ringdijk hebben ook gevraagd om een mogelijke ontsluiting via de achterzijde, zodra deze locatie wordt ontwikkeld.

Conclusie:

Locatie voor woningbouwontwikkeling. Actualisatie van de ontwikkelingsvisie uit 2012.



Locatie: Dit kavel ligt aan de Ringdijk tussen de woningen Ringdijk 214 en Ringdijk 216.

Eigendom: Dit perceel is in eigendom van de gemeente.

Oppervlakte: 970 m²

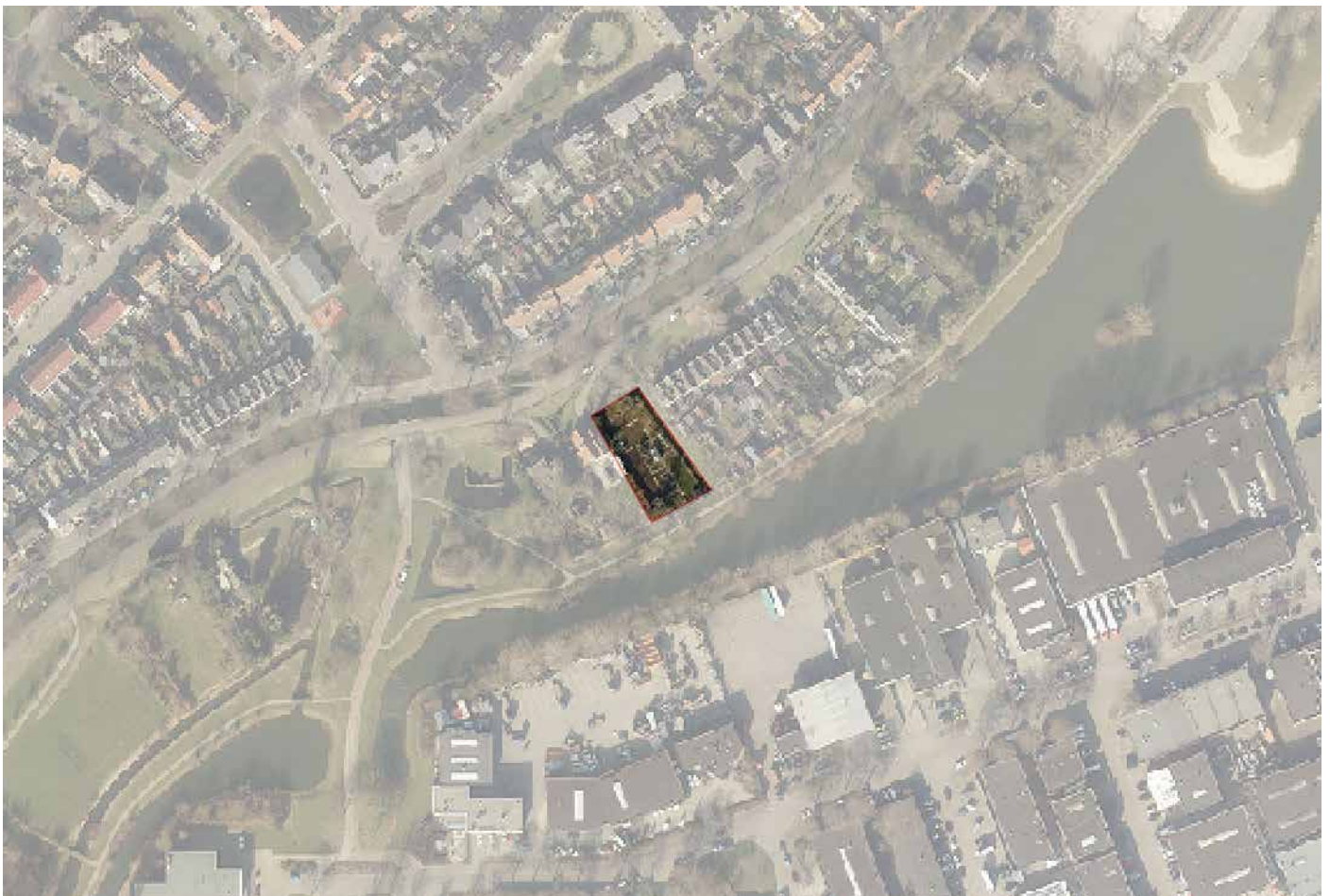
Overwegingen:

- Bij het nadenken over de toekomst van de verschillende volkstuincomplexen is in 2013 door RO aangegeven dat dit complex kansen biedt voor woningbouwontwikkeling passend bij de lintbebouwing langs de Ringdijk. Om die reden wordt dit complex niet verhuurd aan een volkstuinvereniging, maar direct aan de huurders.
- Dit perceel bestaat uit 5 volkstuinen met 3 huurders.

Conclusie:

Dit perceel wordt strategisch gezien in bezit gehouden. De huidige invulling kan gehandhaafd blijven.

Mochten er veranderingen zijn ten aanzien van de huidige invulling, in de buurt of omgeving dan wordt opnieuw bekeken of ontwikkeling gewenst is.



Locatie: Dit kavel ligt aan de Ringdijk ten oosten van Ringdijk 210.

Eigendom: Dit perceel is in eigendom van de gemeente.

Oppervlakte: 1.728 m²

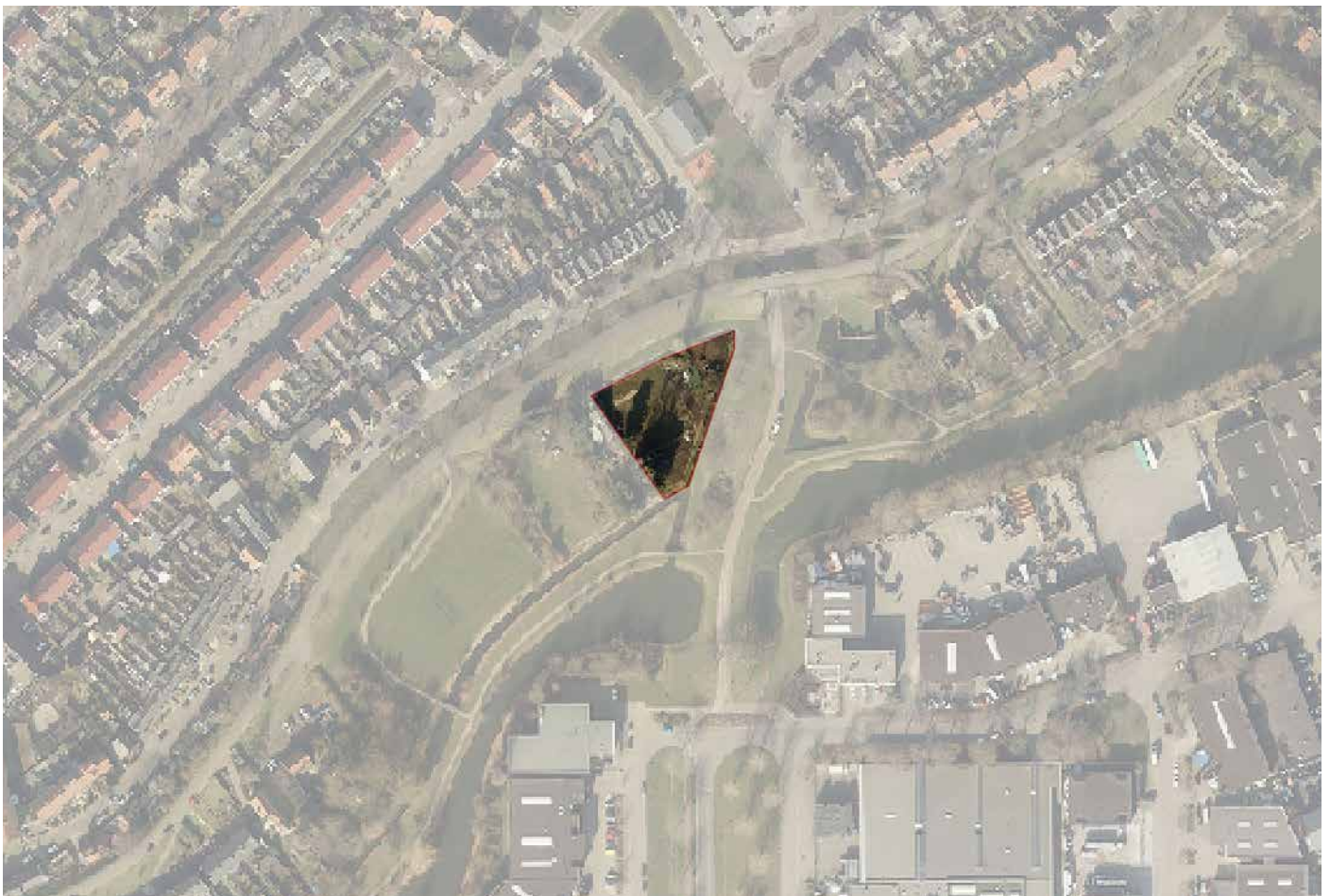
Overwegingen:

- Bij het nadenken over de toekomst van de verschillende volkstuincomplexen is in 2013 door RO aangegeven dat dit complex kansen biedt voor woningbouwontwikkeling passend bij de lintbebouwing langs de Ringdijk. Om die reden wordt dit complex niet verhuurd aan een volkstuinvereniging, maar direct aan de huurders.
- Een deel van het perceel bestaat uit volkstuinten: in totaal 5 met 5 huurders.
- Het andere deel van dit perceel wordt langdurig verhuurd aan de bewoner van Ringdijk 210. Zij heeft eerste recht van huur als er volkstuinten op dit complex vrij komen.

Conclusie:

Dit perceel wordt strategisch gezien in bezit gehouden. De huidige invulling kan gehandhaafd blijven.

Mochten er veranderingen zijn ten aanzien van de huidige invulling, in de buurt of omgeving dan wordt opnieuw bekeken of ontwikkeling gewenst is.



Locatie: Dit onbebouwde kavel ligt onderaan de Ringdijk.

Eigendom: Dit perceel is in eigendom van de gemeente en wordt op dit moment verhuurd aan bewoner van de Ringdijk 210.

Oppervlakte: 1.655 m²

Overwegingen:

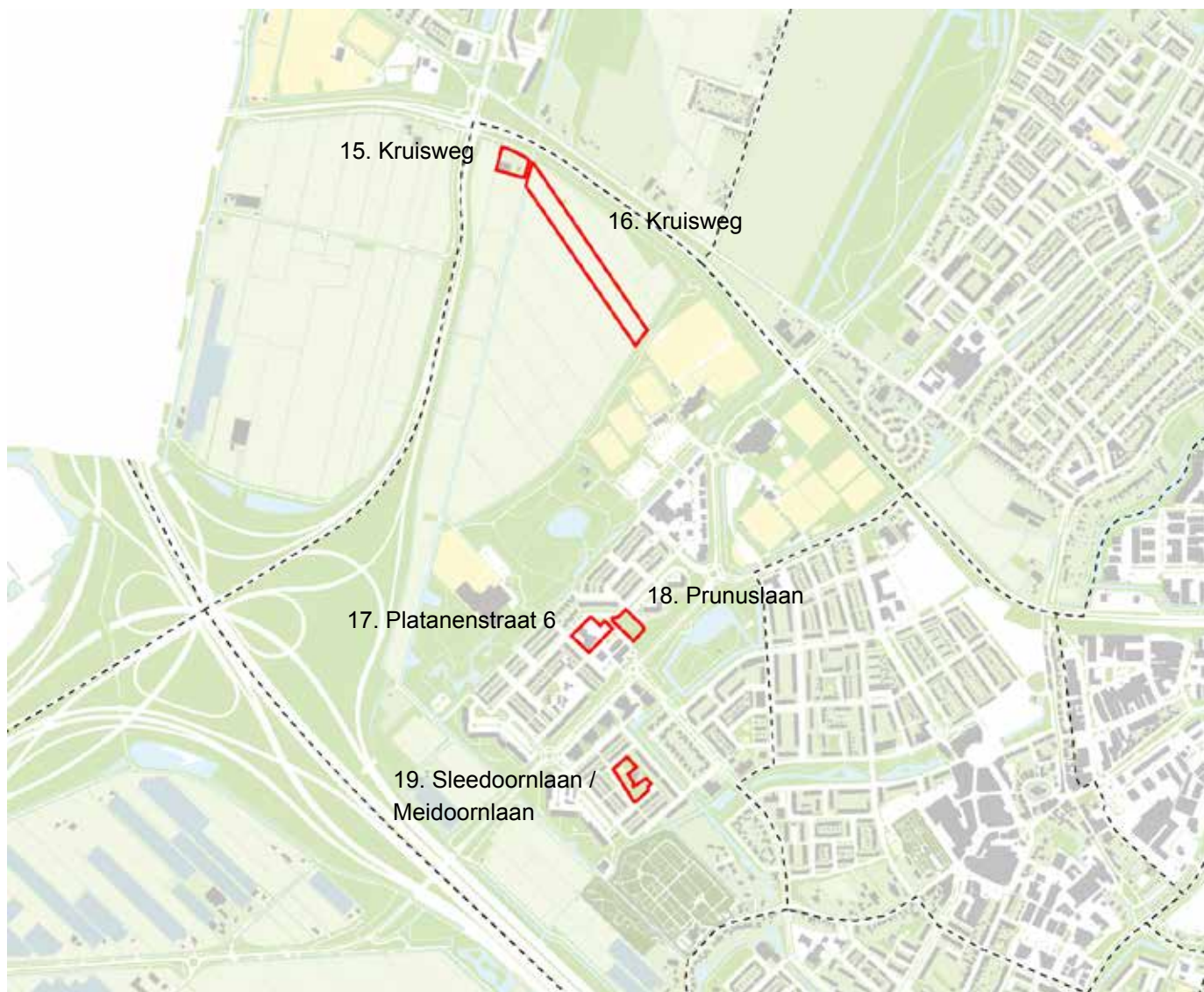
- Bij het nadenken over de toekomst van de verschillende volkstuincomplexen is in 2013 door RO aangegeven dat dit complex kansen biedt voor woningbouwontwikkeling passend bij de lintbebouwing langs de Ringdijk. Om die reden wordt dit complex niet verhuurd aan een volkstuinvereniging, maar direct aan de huurders.

Conclusie:

Dit perceel wordt strategisch gezien in bezit gehouden. De huidige invulling kan gehandhaafd blijven.



Ridderkerk West



Kruisweg (restperceel)

Kadastrale percelen D2140, 2140, 2387, 2389, 2758

Meenemen in ontwikkeling polder

Locatie: Deze onbebouwde kavels liggen ten zuiden van de Rotterdamseweg en ten oosten van de A38.

Eigendom: Volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk

Oppervlakte: 4.130 m²

Overwegingen:

- De percelen zijn aangekocht voor de aanleg van de Ridderkerklijn. De aanwezige bebouwing is in 2016 gesloopt.
- In de Omgevingsvisie Ridderkerk wordt het gebied als toekomstig recreatiegebied aangewezen.
- De openheid van het landschap is karakteristiek voor deze plek. Bebouwing is om deze redenen niet wenselijk.

Conclusie:

Perceel meenemen in de visie ontwikkeling voor het gehele gebied.



Locatie: Dit onbebouwde kavel ligt ten zuiden van de Rotterdamseweg en ten oosten van de A38.

Eigendom: Dit perceel is gezamenlijk eigendom van de diaconie van de hervormde kerk en de gemeente. De diaconie ontvangt een deel van de pachtsom.

Oppervlakte: 16.640 m²

Overwegingen:

- In de Omgevingsvisie Ridderkerk wordt het gebied als toekomstig recreatiegebied aangewezen.
- De openheid van het landschap is karakteristiek voor deze plek. Bebouwing is om deze redenen niet wenselijk.

Conclusie:

Perceel meenemen in de visie ontwikkeling voor het gehele gebied.



Locatie: Het kavel is gelegen achter de Aldi-supermarkt en is omsloten door Platanenstraat, Olmenlaan en de Prunuslaan. Deze locatie wordt de komende jaren (waarschijnlijk tot 2023) nog ingezet als tijdelijke huisvestingslocatie voor verschillende basisscholen, die nieuwbouw krijgen.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk.

Oppervlakte: 5.480 m²
(kavel D2751: 4.995 m²; kavel D 2752: 485 m²)

Overwegingen:

- Op dit moment zijn er twee projectontwikkelaars bezig om in de buurt van deze locatie plannen te ontwikkelen voor een moderne vestiging voor de Aldi en een gemengd woningbouwprogramma. Deze locatie kan daarin worden meegenomen.
- Daarin moet wel worden meegenomen dat deze locatie waarschijnlijk tot 2023 nog kan worden ingezet als tijdelijke huisvesting voor diverse basisscholen, die nieuwbouw krijgen.

Conclusie:

Locatie meenemen in planvorming in het omliggende gebied.



Prunuslaan (restperceel)

*Kadastraal perceel D2586, D3557 gedeeltelijk
Meenemen in planvorming Aldi-locatie*

Locatie: onbebouwde kavel langs de Prunuslaan. Grenst aan de zuidoostkant aan de groenzone van de Populierenlaan. Aan de zuidwestzijde ligt het kleine winkelcentrum met onder andere de supermarkt de Aldi.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk

Oppervlakte: 3.260 m²

Overwegingen:

- Er zijn op dit moment twee projectontwikkelaars met grondeigendom bezig om in de buurt van deze locatie plannen te ontwikkelen voor een moderne vestiging voor de Aldi en een gemengd woningbouwprogramma. Deze locatie kan hierin worden meegenomen.

Conclusie:

Locatie voor woningbouwontwikkeling.



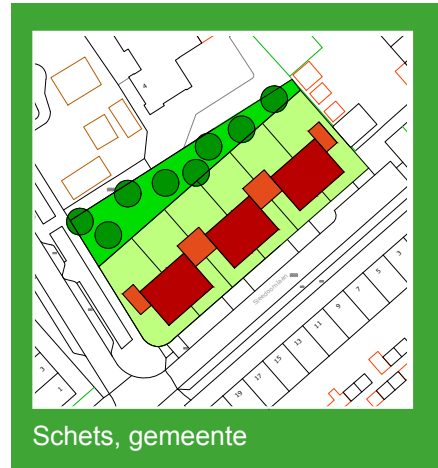
Locatie: groene, vrije ruimte midden in de wijk. Gelegen aan de Sleedoornlaan en de Meidoornlaan. De huisartsenpraktijk ligt midden in dit groene veld.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk

Oppervlakte: 3.510m²

Overwegingen:

- Het noordelijk deel van deze ruimte is ingevuld met speelvoorzieningen voor de wijk. Ook de ruimte naast de huisartsenpraktijk wordt hiervoor gebruikt. Het zuidelijk gedeelte is een grasveld met bomen en wordt vaak gebruikt voor activiteiten in de buurt.
- Er zijn mogelijkheden om deze percelen te verdichten met woningbouw. Op basis van het verkavelingsplan wordt de opbrengst ingeschat op €600.000.
- Het verdichten met woningbouw van dit perceel is stedenbouwkundig niet wenselijk.

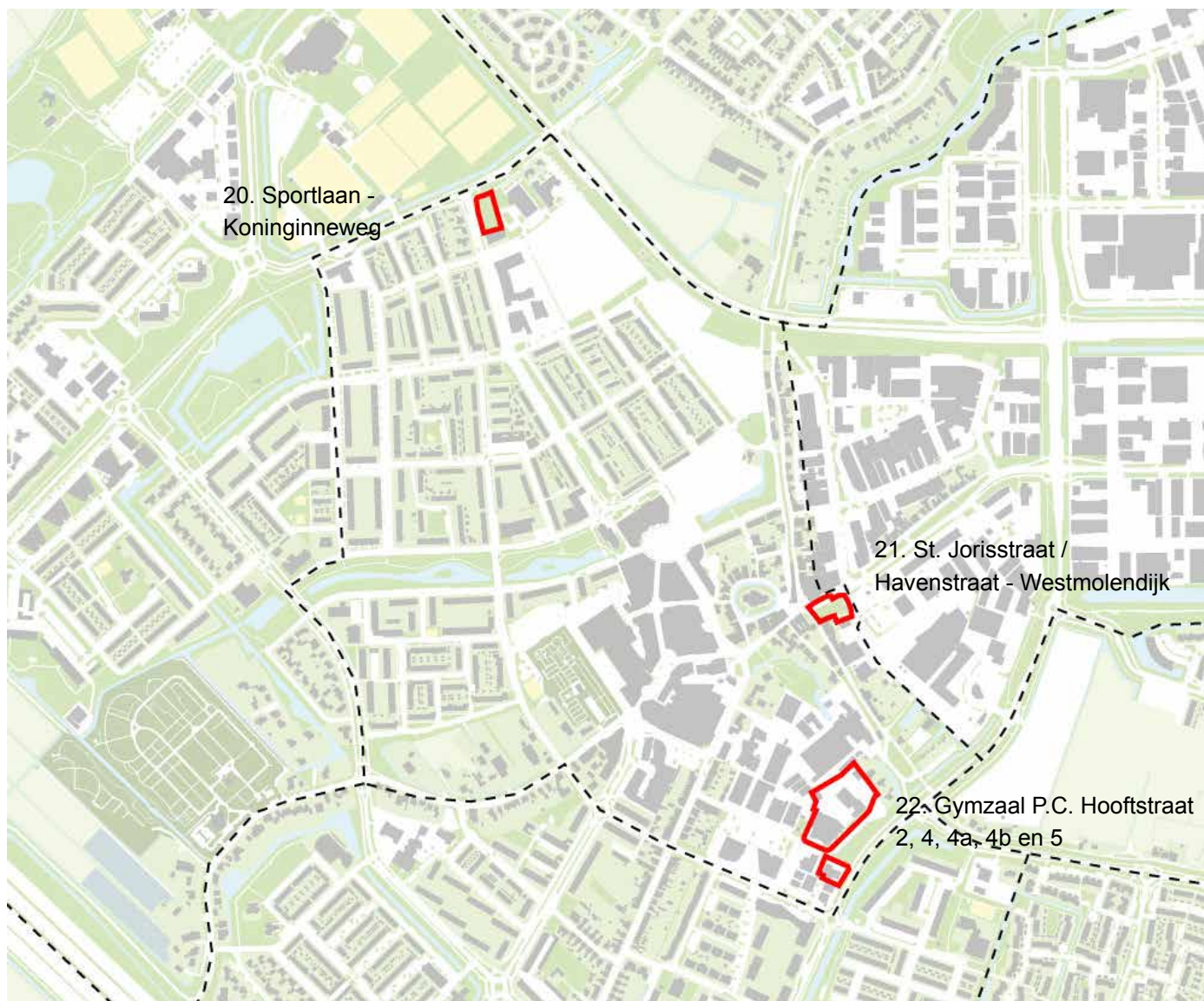


Conclusie:

Deze percelen worden strategisch gezien in bezit gehouden. De huidige invulling kan gehandhaafd blijven. Mochten er veranderingen zijn in de buurt of omgeving dan wordt opnieuw bekeken of ontwikkeling gewenst is.



Ridderkerk Centrum



Locatie: Deze kavel is gelegen op de hoek van de Koninginneweg en de Sportlaan. Het kavel is volledig onbebouwd.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk

Oppervlakte: 1.810 m²

Overwegingen:

- De locatie heeft een belangrijke functie als entree van het centrum van Ridderkerk.
- De grote boom die op de locatie staat geeft karakter aan de locatie en staat op de groene kaart van de gemeente Ridderkerk
- In de Omgevingsvisie Ridderkerk wordt de locatie als groene entree aangewezen.
- Ook wordt in de Omgevingsvisie Ridderkerk een gelijkvloerse kruising tussen de Rotterdamseweg en de Sportlaan voorgesteld om de aansluiting met het centrum van Ridderkerk te versterken. Wat dit precies betekent zal verder uitgewerkt worden in het Mobiliteitsplan. Dan is er ook duidelijkheid over de ruimtelijk impact en of er dan andere mogelijkheden zijn om dit terrein verder in te vullen.

- Er is gekeken naar prognoses voor leerlingengroei van het aantal leerlingen bij het Maximacollege. Deze groei kan goed worden opgevangen binnen het huidige Maximacollege.

Conclusie:

Meenemen in een nog op te stellen visie voor de Koninginneweg. Tot die tijd de huidige invulling behouden.



Locatie: De locatie is gelegen aan de kruising van de Westmolendijk met de St. Jorisstraat / Havenstraat.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk.

Oppervlakte: 2.500 m²

Overwegingen:

- De locatie biedt kans om door middel van aantrekkelijke bebouwing het gat in de historische lintbebouwing langs de Havenstraat op te vullen.
- Strategische ligging in de buurt van het centrum met veel voorzieningen. Dit biedt ook kansen voor andere functies dan wonen.
- De achterkant en de zijkant van naastgelegen bebouwing is zichtbaar vanaf de St. Jorisstraat / Havenstraat. Dit geeft een rommelig beeld.
- De historische omgeving is een kwaliteit.

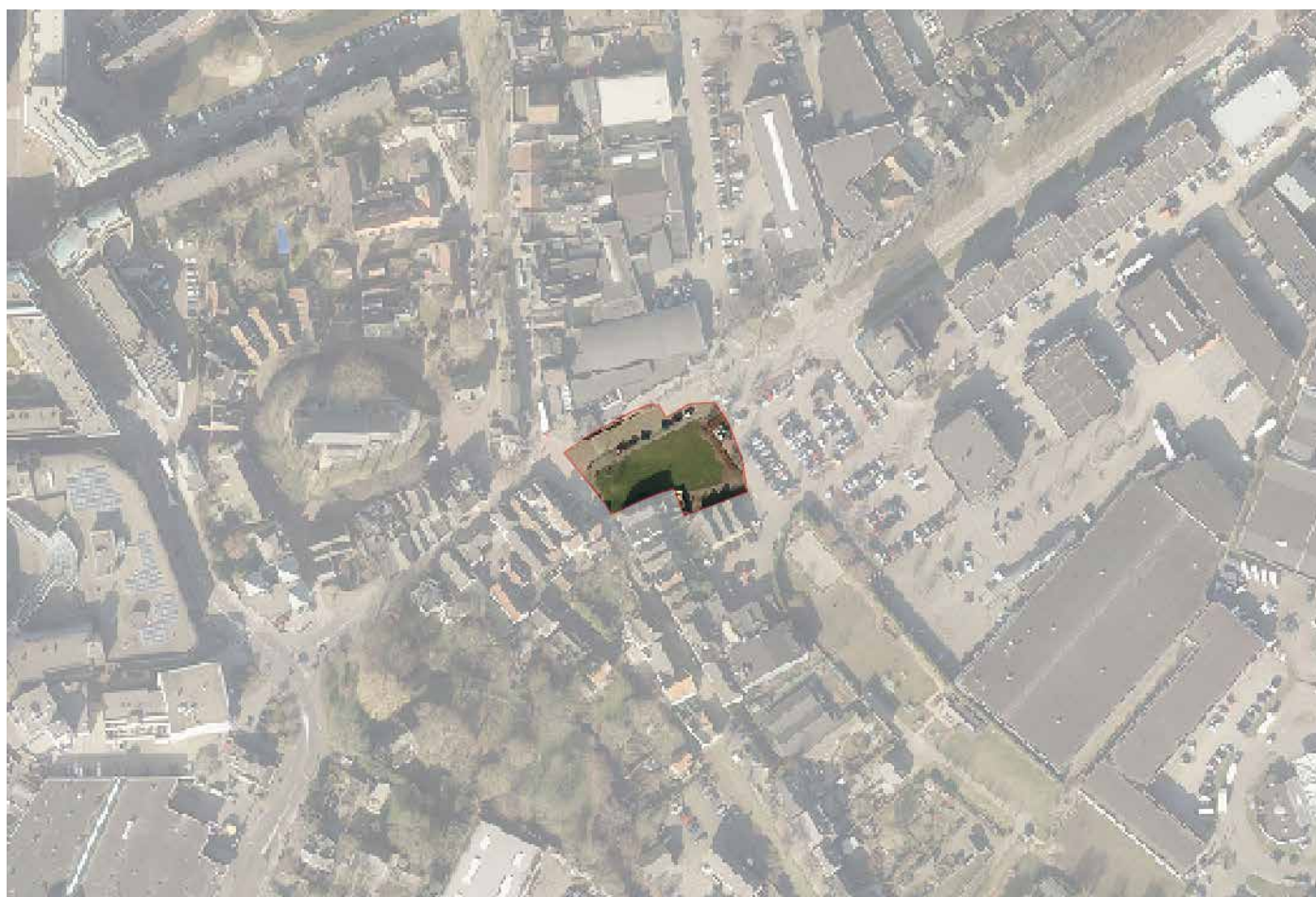
Randvoorwaarden:

- Onderzoek naar de cultuurhistorische waarde in verband met de vroegere ligging in de buurt van de voormalige haven.

- Cultuurhistorisch lint St. Jorisstraat versterken.
- Dijk zichtbaar houden door groenstrook langs de havenstraat te continueren.
- Hoek Westmolendijk met de St. Jorisstraat / Havenstraat benadrukken.
- Aansluiten op rooilijnen omliggende bebouwing.
- Aansluiten op bestaande korrelgrootte en architectuur omgeving.

Conclusie:

Ontwikkeling van deze locatie moet gezien worden in het kader van het Ontwikkelperspectief Centrum en rekening houden met de bovenstaande randvoorwaarden. Tot die tijd de huidige invulling handhaven.



Locatie: het betreffen hier de locaties van de voormalige gemeentewerf, Snuffelpand/Gooth/Loods/Hoofkwartier en de gymzaal.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk.

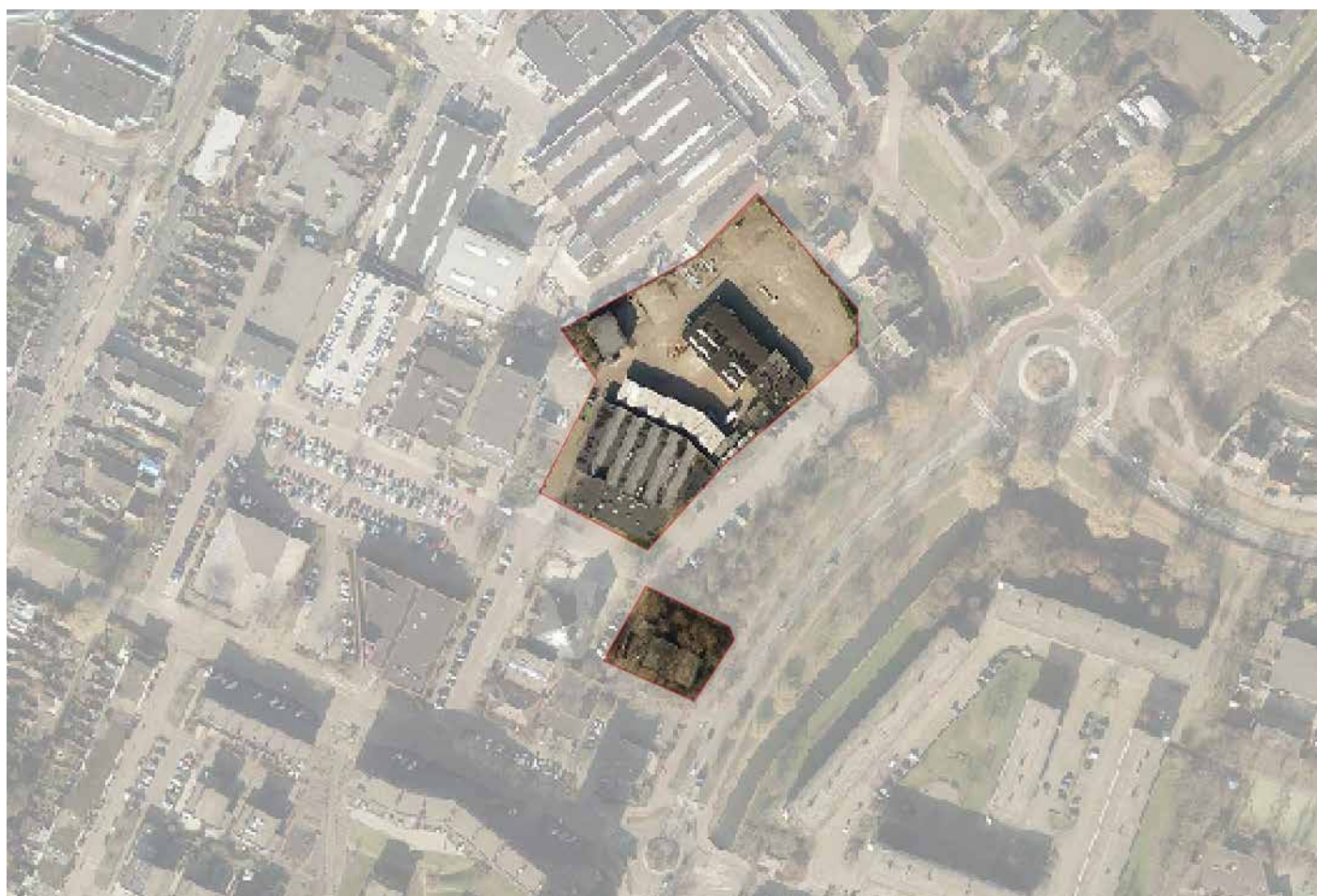
Oppervlakte: voormalige gemeentewerf: 8.630 m², gymzaal: 1.454 m²

Overwegingen:

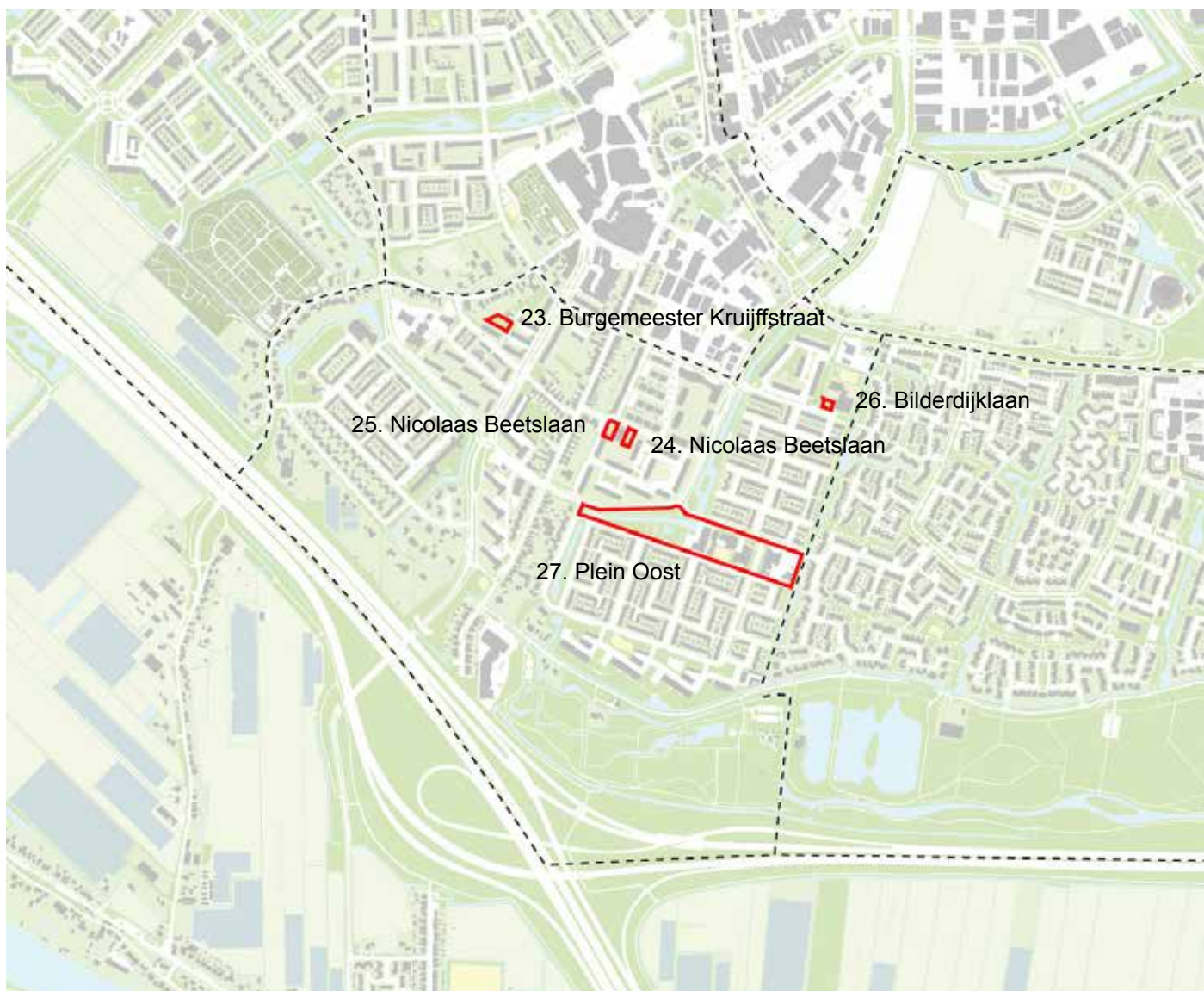
- Herontwikkeling van de gymzaal valt binnen het plangebied van de gebiedsontwikkeling van het P.C. Hooftgebied.

Conclusie:

Locatie meenemen in planvorming in het omliggende gebied.



Ridderkerk Oost



Locatie: Een groene open ruimte tussen de appartementen en een vrijstaand huis aan de Burgemeester Kruijffstraat.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk.

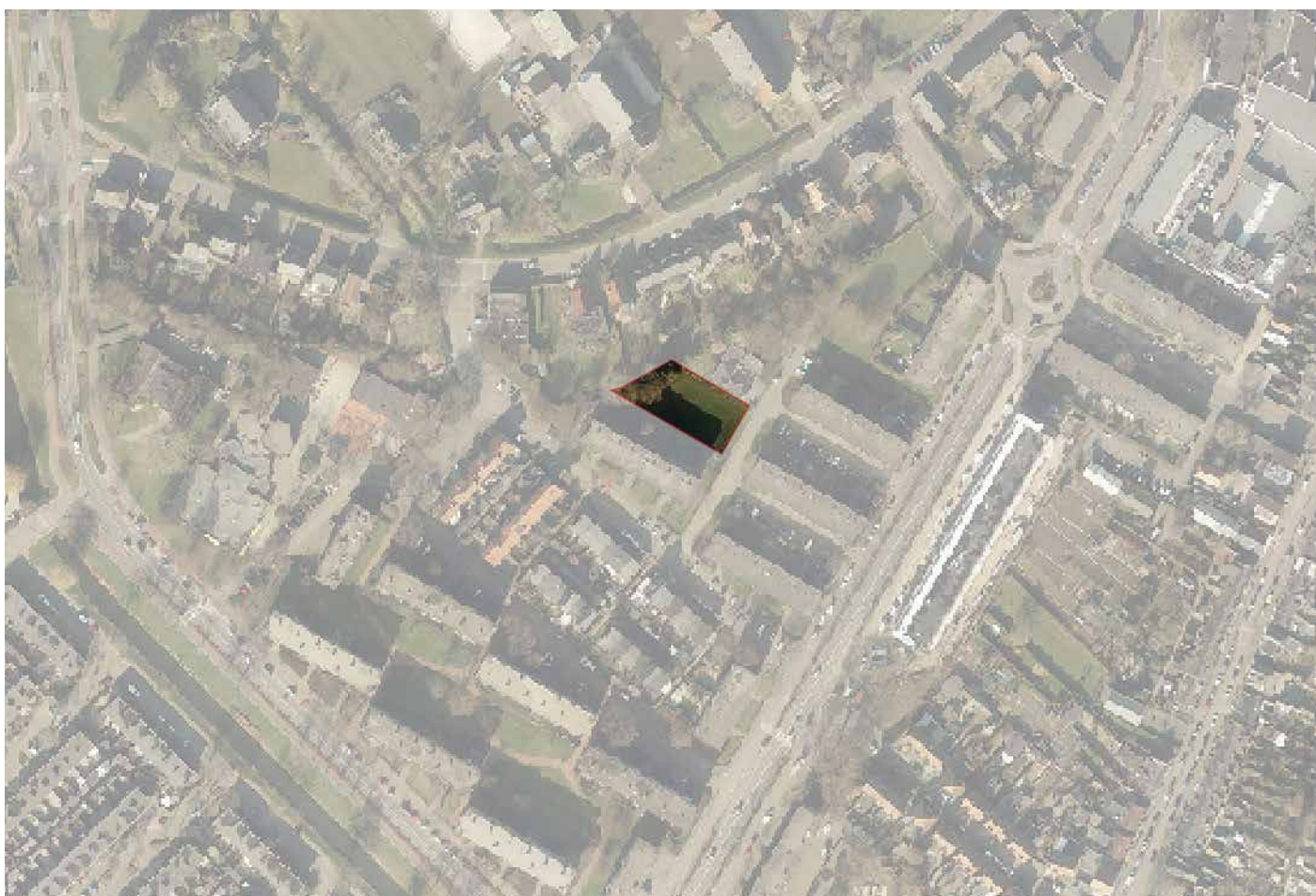
Oppervlakte: 925 m²

Overwegingen:

- De omliggende bebouwing is eigendom van Wooncompas. Mocht Wooncompas in de toekomst plannen hebben voor deze bebouwing dan kan deze locatie in samenwerking met Wooncompas worden herontwikkeld.

Conclusie:

Meenemen in toekomstige planvorming Wooncompas.
Tot die tijd huidige invulling handhaven.



Locatie: De locatie bestaat uit twee percelen links en rechts van huisartsenpraktijk HOED met bestemming maatschappelijke doeleinden/openbare bijzondere doeleinden.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk.

Oppervlakte: 1: 520m², 2: 620m²

Overwegingen:

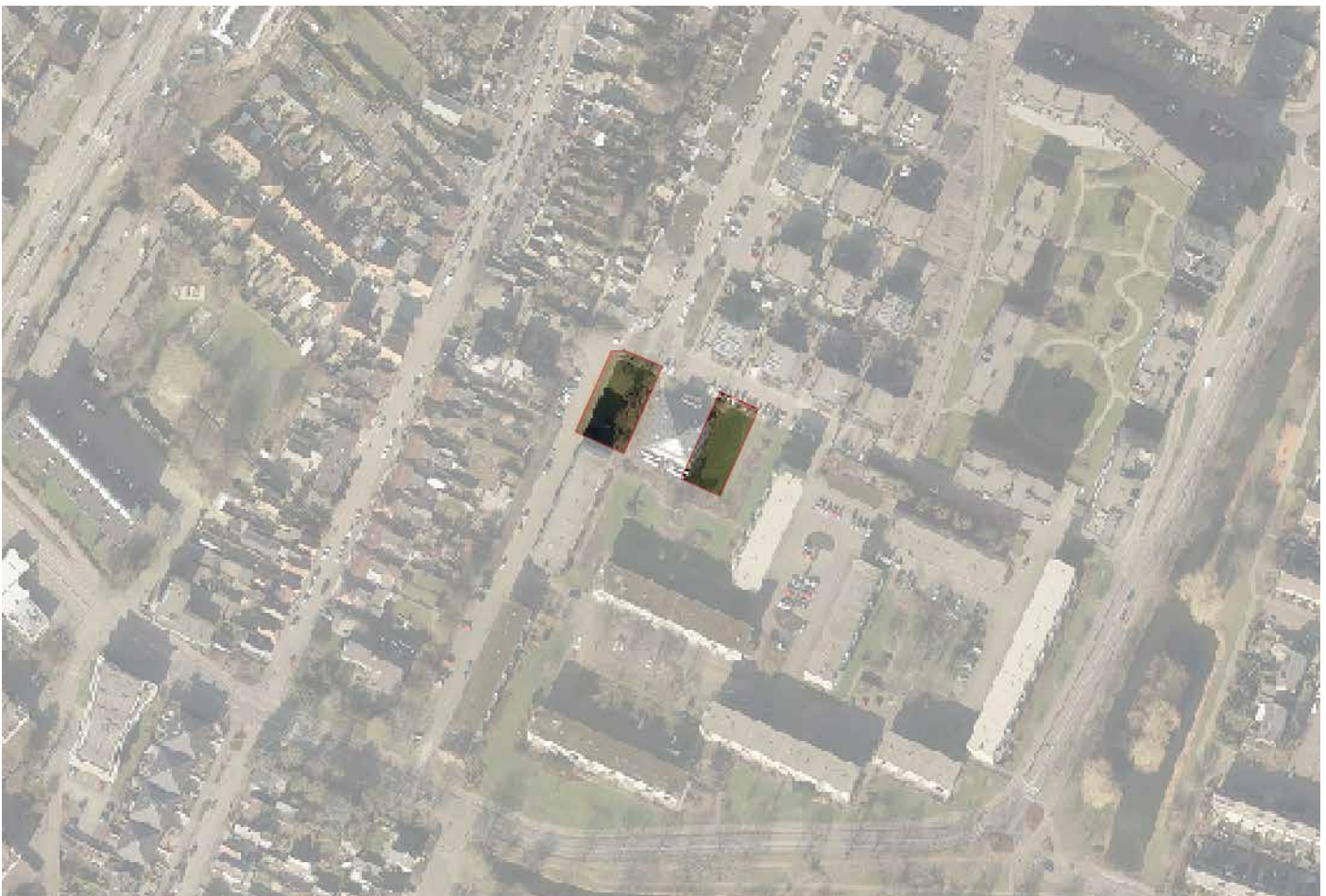
Er spelen hier verschillende zaken:

- De buurt achter de Vondellaan wordt gekenmerkt door zijn heldere en rationele stedenbouw bestaande uit een herhaling van hetzelfde bouwblok van flatgebouwen met tussenliggende verkeers- en recreatieruimtes. Deze complexen met bijbehorende gronden zijn allemaal particulier eigendom.
- De huisartsenpraktijk is later toegevoegd.
- De gronden hebben een maatschappelijke bestemming.
- Op het kavel op de hoek heeft Stedin een recht van opstal voor een transformatorhuisje. Op dit kavel is ook een kwalitatief goede groene inrichting gerealiseerd.

- Het andere kavel bestaat uit alleen gras en kan mogelijk ontwikkeld worden. De invulling daarvan is nog niet helder.
- In verband met de maatschappelijke bestemming kan dit een kans zijn voor andere maatschappelijke functies.

Conclusie:

1. Perceel tussen huisartsenpost en appartementencomplex huisartsenpraktijk behouden als mogelijke ontwikkellocatie voor bij de huisartsenpraktijk passende functies.
2. Perceel hoek Nicolaas Beetslaan en Van Lennepstraat blijft groen en wordt opgenomen in het beheerareaal buitenruimte.



Bilderdijklaan (restperceel)*Kadastraal perceel H7219**Meenemen in planvorming OBS de Noord met gymzaal (AIAP)*

Locatie: Het kavel ligt aan de Bilderdijkerlaan achter een rij parkeerplaatsen. Het is onderdeel van de groenzone rondom de school.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk.

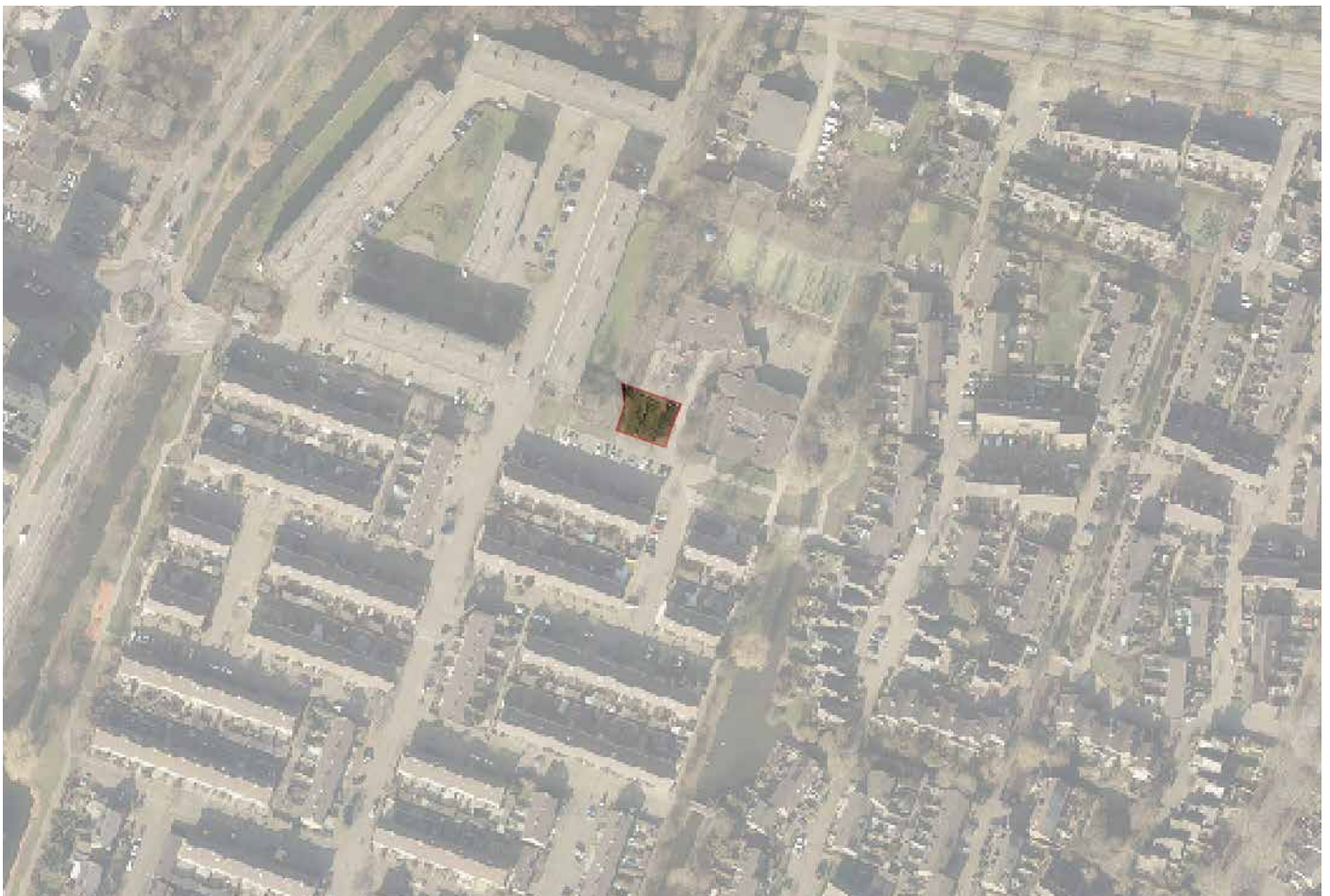
Oppervlakte: 634 m²

Overwegingen:

- De locatie vormt de overgang van het speelterrein met de straat en de groene entree naar het parkje achter de basisschool.
- De grootte van de locatie geeft weinig kansen om meer dan een kleine woning te realiseren.
- In de actualisatie van het Integraal Accommodatieplan is opgenomen dat OBS de Noord nieuwbouw krijgt en dat daar een nieuwe gymzaal bij wordt gebouwd. Om dit beter te kunnen vormgeven, kan dit perceel toegevoegd worden aan het perceel waarop deze ontwikkeling plaats gaat vinden.

Conclusie:

Locatie meenemen in planvorming rondom nieuwbouw OBS De Noord.



Locatie: In de omgeving van Plein Oost staan diverse gemeentelijke gebouwen zoals de basisschool de Wingerd, BSO, een gymzaal en een leegstaand schoolgebouw dat nu wordt gebruikt als tijdelijke huisvesting voor de Schaepmanschool en een tijdelijk wijkvoorzieningscentrum. Deze gebouwen liggen alle drie in de voorzieningstrook achter Plein Oost tussen de Da Costalaan en de De Genestetstraat.

Eigendom: grotendeels eigendom van de gemeente Ridderkerk, behalve KDV Baloe (SKR)

Oppervlakte: gymzaal Da Costalaan 3 en 3a: 1.270 m², Basisschool De Wingerd: 4.590 m², De Genestetstraat 2: 3.075 m²

Overwegingen:

- Hiervoor is al een gebiedsvisie opgesteld. De Wingerd krijgt nieuwbouw. In dit multifunctionele gebouw zal ook de kinderopvang, BSO en wijkcentrum een plaatsje krijgen.
- Naar verwachting zal de vervangende nieuwbouw in 2023 gerealiseerd zijn. Daarna kunnen de panden Da Costalaan 3-3a en De Genestetstraat 2 worden gesloopt en zou daar herontwikkeling kunnen plaatsvinden conform de gebiedsvisie Plein Oost e.o.



Schets gebiedsvisie Plein Oost en omgeving, gemeente Ridderkerk

Conclusie:

Ontwikkellocatie conform gebiedsvisie Plein Oost.





Locatie: het kavel is op dit moment een speeltuintje. Een deel daarvan was eerder verkocht aan de huisartsenpraktijk. De rest is ingericht als speelplek voor de buurt.

Eigendom: volledig eigendom van de gemeente Ridderkerk.

Oppervlakte: 1.261 m²

Overwegingen:

- Deze speelvoorziening wordt veel door de buurt gebruikt. Het bebouwen van deze locatie is daarom niet aan te raden.

Conclusie:

Locatie blijft speelruimte/groen en wordt opgenomen in het beheerareaal buitenruimte.

