

ambitiedocument

BOELESPOOR

R I D D E R K E R K



● Het dorp in een veranderende markt ●

AMBITIEDOCUMENT **BOELESPOOR**
HET DORP IN EEN VERANDERENDE MARKT

INHOUDSOPGAVE

- 1. GESCHIEDENIS** Van een dorp naar een stedelijke agglomeratie | Karakter | Ontmoeten | Bolnes in de toekomst | Type inwoners | Woonzorg & woonzorgzone
- 2. DUURZAAM** Omvang een aanzicht zonneparken | Gebiedsgerichte aanpak
- 3. CONTEXT RIDDERKERK** Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 | Prestatieafspraken Woonvisie | Betaalbare en duurzame woningvoorraad | Woningbouwopgave Ridderkerk | Handelingsperspectieven niet-sociale woningen
- 4. GRONDBELEID** Faciliterende aanpak | Locatie Bolnes Zuid | PPS | Kostenvergoeding | De rol van Stadsontwikkelaars
- 5. DE HUIDIGE WOONMARKT IN RIDDERKERK (BEKNOPT)**
Visie Ruimte & Mobiliteit | Interbestuurlijk Programma (IBP)
- 6. STERKE WIJKEN, GOED VERBONDEN**
Ridderkerk bij binnenkomst | Wat is het doel? | Wat wordt de aanpak?
- 7. STADSRANDZONE BOLNES-ZUID**
Polder Nieuw Reijerwaard Noord (Bolnes-Zuid) | Gebiedsbescherming
- 8. BOELESPOOR** Focus | Park | Ruimtelijke trend | Het totale aanbod | Toekomst
- 9. LEEFSTIJLVISIE** Rustzoekers | Plezierzoekers | Stijlzoekers | Verbindingzoekers | Inzichtzoekers | Harmoniezoekers | Avontuurzoekers
- 10. HET PLAN**

1. GESCHIEDENIS VAN RIDDERKERK

Al in de twaalfde eeuw bestond er aan de rivier de Maas een woonplaats met de naam Riede. Het dorpje werd tussen 1373 en 1375 meermalen getroffen door overstromingen, waardoor inwoners vertrokken. De achtergebleven inwoners besloten het gebied droog te leggen en creëerden de polders Oud- en Nieuw Rijerwaard. In 1404 was de eerste polder Oud-Rijerwaard voltooid. Deze lag aan de oostelijke kant van de Lagendijk. Enkele decennia later werd ook de westelijke zijde drooggelegd en ontstond de Nieuw-Rijerwaard. De eerste bewoners vestigden zich aan de Oostendam, het hoogste punt van de Rijerwaard.

Toen ambachtsvrouw Margriet van Comene een handvest opstelde met regels voor het bestuur en de bevolking werd Ridderkerk in 1446 officieel gesticht. Tegelijkertijd ontstonden in de omgeving van Ridderkerk ook andere dorpjes in de drooggelegde Rijerwaard, zoals Bolnes, Oostendam, Rijsoord en Slikerveer.

De inwoners van en rondom Ridderkerk leefden in de 15^e en 16^e eeuw met name van de akkerbouw en veeteelt. Vanaf de 17^e eeuw begonnen veel boeren ook aan vlasbewerking te doen, iets wat in de wijk Rijsoord nog altijd is terug te zien. Door de komst van de scheepsbouw in de 19^e eeuw steeg de werkgelegenheid in Ridderkerk en omliggende dorpjes en werd de infrastructuur verbeterd en uitgebreid. Aan de rivieren de Noord en de Nieuwe Maas ontstonden grote scheepswerven en het aantal inwoners nam in rap tempo toe.

In de 20^e eeuw werden de kleine dorpen rondom Ridderkerk samengevoegd tot één gemeente: Ridderkerk.

Van een dorp naar een stedelijke agglomeratie

Om al die inwoners te huisvesten had Ridderkerk dringend bouwgrond nodig. Dat ging ten koste van de akkerbouwers. De oorzaak van de ruime verdubbeling van het inwoneraantal werd veroorzaakt door de grote scheepswerven waarmee Ridderkerk decennialang naam maakte. Deze groeiden na de Tweede Wereldoorlog stormachtig. De bekendste was scheepswerf Boele in het voormalige dijkdorpje Bolnes, tegenwoordig een randwijk van Ridderkerk. In hoogtijdagen had deze werf 1.800 man aan het werk. Als je de achterban van die mannen meerekent, gaf de scheepswerf aan ruim 5.000 mensen te eten.

Scheepswerf Boele in Bolnes, behoorde met al zijn arbeidsplaatsen jarenlang tot de vermaardste werven in ons land. Het was de tijd waarin de glorie van de scheepsbouw in Nederland geen einde scheen te kennen. Plots bleken die dagen toch geteld. Dertig jaar terug kreeg Boele door economische omstandigheden en buitenlandse concurrentie de nekslag. Hiermee verdween een voor Ridderkerk belangrijke basis voor werk en huisvesting.

Met dit ambitiedocument wordt een brug geslagen van het roemrijke verleden van Scheepswerf Boele en haar 1800 werknemers naar het heden. De naam Boelespoor verwijst indirect naar de succesvolle bloeiperiode uit het verleden. *(De naam Boelewerf is reeds toegekend aan een bedrijventerrein, vandaar Boelespoor).*

Boelespoor heeft de potentie om minstens zo succesvol te zijn. Het aantal arbeidsplaatsen keert namelijk op een andere manier in dit ambitiedocument terug. Nu als aantal wooneenheden op een nieuwe plek, waarbij het onderdak biedt aan minimaal dezelfde achterban als destijds en waarschijnlijk zelfs meer.

Boelespoor is een plek voor nieuw avontuur. Spannend en comfortabel, veelzijdig en verrassend. Voor dynamisch leven waarbij stedelijkheid hand in hand gaat met dorpse kenmerken en andersom. Boelespoor wordt bovendien een leef- en verblijfgebied dat herkenbaar refereert aan de scheepsbouw van weleer. Sculpturen, voorwerpen, materialen uit het scheepvaartverleden sieren de buitenruimte en verbindt het heden aan het rijke verleden. Het geeft Boelespoor bovendien een eigen onderscheidende identiteit. Wellicht kunnen de namen van de 1.800 medewerkers nog worden achterhaald en een eigen plek krijgen in Boelespoor.

Karakter

Belangrijk bij al deze ontwikkelingen is dat het karakter van de wijk Bolnes behouden blijft. Bolnes is te typeren als een dorpse kern met een stads tintje. Het dorpse karakter, gecombineerd met de kwaliteit van het landschap en rivier De Nieuwe Maas maken van Bolnes een aantrekkelijk woondorp voor mensen die graag in de 'luwte' willen wonen, maar wel direct bij goede uitvalsmogelijkheden. Bewoners van Bolnes zijn te kenmerken met steekwoorden als betrokkenheid, harmonie, geborgenheid en zekerheid. Het is de wijk van "doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg".

Ontmoeten

Om het dorpse karakter van Bolnes te behouden, vormt 'ontmoeten' het centrale thema. Ontmoeten is elkaar tegenkomen en elkaar treffen, zowel op straat, in winkels, in het verenigingsleven of bij maatschappelijke voorzieningen. Het thema 'ontmoeten' draagt bij aan de beleving van de wijk. Het verhoogt de betrokkenheid van bewoners, zorgt voor harmonie tussen bestaande en nieuwe bewoners en leidt tot geborgenheid en zekerheid.

Bolnes in de toekomst

Bolnes is en blijft ook in de toekomst een aantrekkelijk, levensloopbestendig woondorp, geschikt voor alle leeftijden. Zowel jongeren als ouderen wonen naar volle tevredenheid in de wijk. Bolnes wordt daarnaast een plek voor mensen die goed bereikbaar willen wonen. Het aanbod aan openbaar vervoer blijft minimaal op peil of wordt nog versterkt. Er wordt geïnvesteerd in de huidige ontsluiting en doorstroming van de wijk, zowel voor de fiets als voor de auto. De zwakke punten, zoals de kruising van de Rijnsingel en de Rotterdamseweg staan op de nominatie om te worden aangepakt om de doorstroming te verbeteren en zo de wijk (en heel Ridderkerk) beter te ontsluiten.

Bolnes blijft in de luwte liggen en zijn dorpse karakter koesteren. Boelespoor sluit aan op die kenmerken.

Type inwoners

Het dorpse karakter van Bolnes komt tot uiting in het type mensen dat er woont. De wijk kent nu een grote diversiteit aan huishoudens, van alleenstaanden tot gezinnen in verschillende levensfasen, met elk hun eigen leefwijze. Onderzoek van bureau SmartAgent wijst uit dat in Bolnes voornamelijk twee type mensen wonen.

De ene groep mensen (geel) is te kenmerken met de steekwoorden betrokkenheid en harmonie.

Zij hechten veel waarde aan goede (gezellige) sociale contacten in de buurt en op het werk. De meeste mensen uit deze groep voelen zich het meest thuis in de 'gewone' woonwijk. De smaakvoorkeur met betrekking tot de woning zijn knus en traditioneel.

De tweede groepering mensen (groen) die men aantreft in Bolnes is te typeren met de steekwoorden geborgenheid en zekerheid. Zij zijn eveneens groepsgericht, maar wel veel meer naar binnen gericht dan de eerste groep. Ze leiden een rustig leven en bewegen zich in een kleine kring van familie, vrienden en/of burens waarmee men intensieve contacten heeft. Het liefst wonen zij in een gewone (nieuwbouw)wijk of in een degelijk, comfortabel (senioren)appartement in de buurt van voorzieningen.

Woonzorg & woonzorgzone

Levensloopbestendige woningen, in combinatie met aanvullende zorg, zorgen ervoor dat ouderen lang zelfstandig thuis kunnen wonen. Het gaat om voorzieningen die een positieve bijdrage leveren aan het gevoel van veiligheid, comfort en zelfstandigheid.

Een woonzorgzone is een afgebakend gebied waarin zorg, welzijn, wonen, verkeer & vervoer, winkels en andere voorzieningen dusdanig op elkaar zijn afgestemd, dat inwoners van dat gebied zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. In Bolnes beslaat de woonzorgzone de volledige wijk. Boelespoor sluit daar graag op aan.

2. DUURZAAM

Bij de ontwikkeling van het Boelespoor wordt het hele gebied van Bolnes Zuid duurzaam. De hoogspanningsmasten verdwijnen omdat er ondergronds wordt bekabeld. Vandaag de dag, waarin de transitie naar duurzame oplossingen veelal worden gesubsidieerd, kan de gemeente een beroep doen op een landelijke uitkoopregeling voor verkaveling, de zogeheten Wet Voortgang Energie Transitie (VET).

De duurzaamheid van Boelespoor wordt tevens versterkt door zonnebronnen. De Nederlandse overheid heeft als doelstelling dat in 2023 16% van het totale energieverbruik afkomstig is uit duurzame bronnen. Voor Ridderkerk levert deze zonnebron groene stroom voor 1.800 huishoudens. Op deze wijze kan Ridderkerk constructief bijdragen aan de landelijke doelstelling.

Omvang en aanzicht zonneparken

De zonnebron beslaat een oppervlakte van ca. 8 ha. en wordt landschappelijk ingepast door een grote groenstrook. De zonnepanelen worden op lage staanders geplaatst, van circa 1 meter hoog. De constructie wordt met schroefpalen in de grond bevestigd. Tussen de rijen komen looppaden die ingezaaid worden met bloemrijke grassoorten.

- In totaal 21,000 zonnepanelen
- In totaal 7,7 megawatt vermogen
- = groene stroom voor 1.800 huishouden.

Gebiedsgerichte aanpak

In sommige gemeenten heeft Ruimte voor Ruimte een rol gespeeld in grotere gebiedsontwikkelingen. Daar was het de aanjager van vernieuwingen of bood het een oplossing voor ruimtelijke problemen door botsende belangen tussen veehouderij, natuurontwikkeling en woningbouw. Hier betreft het geen plek waar opstallen zijn gesloopt en nu kavels worden ontwikkeld. Het gaat wél om locatie van landelijk gelegen en uitgebreide bouwgrond.

3. CONTEXT RIDDERKERK

De gemeente Ridderkerk zet in op het herstructureren van de bestaande woningvoorraad en het transformeren van gemeentelijke eigendommen (voormalige scholen bijvoorbeeld) naar wonen, waarbij feitelijk wordt verdicht binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit is een tijdrovend proces met verschillende belangen.

Wooncompas op haar beurt herontwikkelt momenteel veel van haar oude woonvoorraad en geeft de sociale woningbouw daarmee een tweede leven.

De druk op de omliggende groene gebieden is groot. Zij zijn essentieel om een aantrekkelijk woonmilieu te bieden voor de vraag naar betaalbaar wonen in de huur-, en koopsector in de Rotterdamse regio. Bolnes Zuid is met haar strategische ligging aan de zuid-entree van Ridderkerk en naast Rotterdam IJsselmonde van grote betekenis voor de woonambities van Ridderkerk. Door de realisatie van het Boesepoor speelt Bolnes Zuid een belangrijke rol in de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en huisvesting in alle prijsklassen in de niet sociale sector.

Omgevingsvisie Ridderkerk 2035

In 2017 is de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 vastgesteld. De omgevingsvisie geeft richting aan ontwikkelingen in Ridderkerk voor de langere termijn. De kernwaarden en identiteit van Ridderkerk dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt. De inzet van de gemeente Ridderkerk komt er in het kort neer op: behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Prestatieafspraken Woonvisie

Iedere 5 jaar worden prestatieafspraken gemaakt. In 2020 worden opnieuw afspraken gemaakt voor de periode 2021 tot 2026. Deze afspraken worden gemaakt vanuit een gezamenlijk belang bij een gezonde en evenwichtige woningmarkt in Ridderkerk. Deze afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en gemonitord. De tijd is nú aangebroken om een stevige en kansrijke inhaalslag te maken en voldoende, gevarieerde en betaalbare woningen te realiseren.

Betaalbare en duurzame woningvoorraad

Dat de huurprijs van een woning binnen de grenzen van de Wet op de huurtoeslag valt, betekent niet dat de woning betaalbaar is voor elke doelgroep. De koppeling huur- en energielasten in een woonlastenbenadering geeft een beter beeld van de kosten van huishoudens om betaalbaar te wonen en voldoende middelen over te houden voor andere uitgaven.

Wooncompas werkt aan betaalbaarheid via de prijsopbouw van het woningbezit, huurbeleid en extra maatregelen. Duurzaamheidsinvesteringen staan ten dienste van de betaalbaarheid. De Woonvisie richt zich op een volledig CO2-neutrale voorraad (in 2050) en verbetering van de energielabels, inclusief de daarover in de sector gemaakte afspraken. Huurders kunnen tegen gunstige voorwaarden zonnepanelen aanschaffen. Zoals gezegd is de aanpak van de sociale woningvoorraad op het gewenste niveau. Maar gaat dat ook op voor de niet sociale voorraad? De middeninkomens hebben onvoldoende mogelijkheden betaalbaar te wonen (koop en/of huur).

Woningbouwopgave Ridderkerk

Uit een onderzoeksrapport van ABF blijkt dat de gemeente Ridderkerk in 2030 in het Meer Evenwichtscenario (zie tabel 1):

- Voldoende sociale voorraad heeft (20).
- Een tekort heeft aan particuliere huurwoningen > € 710,68 en koopwoningen > € 140.000,- van in totaal 1170 woningen.

Tabel 1: Woningvoorraad gemeente Ridderkerk

	2017	Referentie-scenario 2030	Tekort / Overschot	Meer Evenwicht Scenario 2030	Tekort / Overschot
Sociale voorraad	10280	9860	420	10260	20
Niet soc. voorraad	10510	12080	-1570	11680	-1170
Totaal	20790	21940	-1150	21940	-1150

Bron: ABF Research, naar een meer evenwichtige regio Rotterdam. 18 mei 2018, p. 66-68

ABF maakt geen onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB voorraad. DAEB-voorraad > € 710,68 behoort tot de sociale voorraad, maar is door ABF niet apart inzichtelijk gemaakt. Volgens RIGO zijn dit 450 woningen in 2017 (RIGO-rapport, p. 65, tabel 4-46). In werkelijkheid is de sociale voorraad dus groter en de niet-sociale voorraad kleiner dan de tabel weergeeft.

In de huidige prestatieafspraken (2016-2020) is met Wooncompas afgesproken dat zij hun sociale voorraad verminderen. Volgens de Prognose-informatie (dPi) voor 2022 neemt de sociale voorraad van Wooncompas (DAEB < € 710,68, DAEB > € 710,68 en niet-DAEB < € 710,68) met ongeveer 600 woningen af.

Met de sociale voorraad van niet-Maaskoepel corporaties erbij opgeteld en aftrek van onzelfstandige woningen is het tekort aan sociale voorraad een kleine 450 woningen in 2022 (RIGO-rapport, p. 65-66, tabel 4-46/4-48). Echter, heeft ABF de DAEB-voorraad > € 710,68 van 450 woningen niet apart inzichtelijk gemaakt als sociale voorraad.

Eenzijds mogen we dus 450 DAEB-woningen > € 710,68 bij de sociale voorraad optellen, anderzijds moeten we daar 450 corporatiewoningen vanaf trekken, waardoor er per saldo een klein overschot aan sociale woningen blijft. De gemeente Ridderkerk voldoet hiermee aan het Meer Evenwichtscenario.

Handelingsperspectieven niet-sociale woningen

Niet-sociale en sociale voorraad tot 2030.

De gemeente Ridderkerk heeft volgens het onderzoeksrapport van ABF in het Meer Evenwicht-scenario tot 2030 een tekort aan niet-sociale voorraad (particuliere huurwoningen > € 710,68 en koopwoningen > € 140.000,-) van in totaal 1170 woningen. Bij dit tekort moeten nog 340 woningen uit de DAEB-voorraad > 710,68 (prognose voor 2022) opgeteld worden, omdat deze woningen tot de sociale voorraad behoren. Het tekort is derhalve 1510 vrijesectorwoningen.

In de planmonitor (bijgewerkt tot 1 april 2018) zijn 770 nieuwe vrijesectorwoningen opgenomen. Voor ongeveer de helft van het toekomstige tekort aan vrijesectorwoningen zijn dus al plannen in ontwikkeling. Vermoedelijk heeft de markt niet stil gezeten en zijn er nieuwe woningbouwplannen ingediend, die het tekort in een beter daglicht plaatsen. Blijft echter overeind dat er – zeker naar de toekomst toe - sprake blijft van een stevig woningtekort. En al helemaal voor woningen die voor de onderkant van de markt en het middensegment betaalbaar zijn.

Naast de ontwikkellocaties uit de planmonitor heeft de gemeente Ridderkerk onderzoek gedaan naar nieuwe potentiële ontwikkellocaties voor vrijesectorwoningen. Op verschillende kleine locaties kunnen ongeveer 100 woningen gerealiseerd worden. Op een paar grote locaties kunnen wellicht nog ongeveer 500 à 700 woningen gerealiseerd worden. Deze potentiële ontwikkellocaties zijn niet in eigendom van de gemeente Ridderkerk op een enkele uitzondering na, zoals onderwijsinstelling De Gemini. Wanneer De Gemini is verplaatst, ontstaat er ruimte voor ruimte circa 300 nieuwbouwwoningen. Blijft overeind dat nieuwe ontwikkelingen mede afhankelijk blijven van activiteiten die grondeigenaren en marktpartijen ontplooiën.

Woningbouwlocatie 'Het Zand' biedt nagenoeg geen ruimte meer. Gelet op de totale verhoudingen in de woningvoorraad en de woningvraag is deze laatste ruimte op gemeentegrond gebruikt voor het bouwen van niet-sociale woningen in verschillende prijssegmenten. Hier is volgens ABF ook behoefte aan. Bovendien is de planvorming, grondexploitatie en het bouwrijp maken afgerond.

4. GRONDBELEID

De ontwikkellocatie Bolnes Zuid leent zich bij uitstek om als Gemeente de regie te voeren op de grondexploitatie en uitgifte. Door participatieovereenkomsten te sluiten met de grondeigenaren ontstaat betrokkenheid, draagvlak en zekerheid voor Ridderkerk in de realisatie van betaalbaar wonen met een potentie van 1.800 woningen.

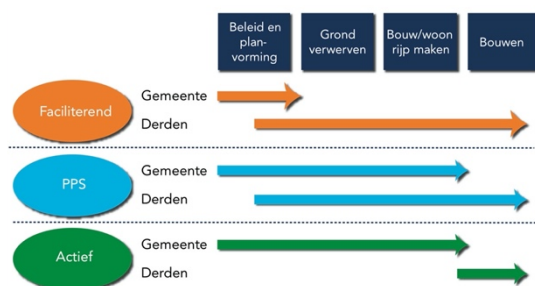
Wil de gemeente grip hebben en houden op het woonproduct en de woonbeleving in Boesespoor zal zij een actieve en controlerende rol moeten innemen. Zo, dat de plannen inderdaad bereikbaar en betaalbaar zijn voor een stukje onderkant en een groot gedeelte middensegment. Een koers die sowieso aantrekkelijk is voor de gemeente als geheel nu de prijzen van huur- en koopwoningen in de stad (Rotterdam) de pan uitrijzen.

	Actief	PPS	Faciliterend
Ruimtelijke doelen bij het bestemmingsplan en projecten	Omdat de planvorming bij de gemeente ligt, kan direct op de ruimtelijke doelen worden gestuurd.	Deels gelijk aan faciliterend, maar met dit verschil dat tussentijds ook sturing mogelijk is in de samenwerkingsrelatie	Afspraken nodig met ontwikkelende partij: Sturen door goede kaderstelling vooraf en met exploitatieplan of anterieure overeenkomst.
Financiële risico's	Een groot deel van de risico's en de opbrengsten ligt bij de gemeente. Bij een bouwclaim heeft de gemeente zich bovendien verbonden aan één afnemer.	De verdeling van de financiële lasten en lusten is een kernpunt van de PPS. Risico's worden gedeeld met een bepaalde verdeelsleutel.	Ontwikkelende partijen lopen de financiële risico's. Zij kunnen profiteren van een positief saldo grondexploitatie.

Faciliterende aanpak

De laatste jaren kiezen steeds meer gemeenten voor een faciliterend vormgegeven grondbeleid. De gemeente wordt gedurende het proces van planvorming en uitvoering geen eigenaar meer van de gronden. De gemeente laat de grondverwerving en gronduitgifte over aan andere partijen (particulieren, ontwikkelaars, bouwers, beleggers, en dergelijke). De invloed van de gemeente op de toekomstige bestemming en de inrichting van de grond loopt dan ook niet via het grondeigendom, maar via het bestemmingsplan, het anterieure contract of een exploitatieplan. Het anterieur contract en het exploitatieplan dienen ertoe de grondexploitatiekosten die de gemeente bij faciliterend grondbeleid maakt te verhalen op de ontwikkelende partijen.

Dat is sinds 1 juli 2008 geregeld in de regeling voor grondexploitatie, in de Wet Ruimtelijke Ordening.



Locatie Bolnes Zuid.

De gemeente Ridderkerk kan ook andere initiatieven ondernemen/ondersteunen om ontwikkelingen mogelijk te maken. Vanwege de huidige kavelstructuur en eigendomssituatie kan de gemeente grondruil in het plangebied stimuleren, ook wel stedelijke herverkaveling genoemd. Hierbij wordt grondbezit (met verrekening van waardeverschillen) geruild tussen de grondeigenaren en de toekomstige eigenaar (gemeente of één externe partij) om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

De gemeente kan deze stedelijke herverkaveling faciliteren door partijen aan tafel te brengen, de eigendommen in kaart te brengen en gezamenlijk één plan te ontwikkelen en één plan van aanpak te maken. De gemeente faciliteert, met externe ondersteuning, partijen waarbij iedere partij een evenredig aandeel in de ontwikkeling krijgt.

PPS

Tenslotte kan gekozen worden voor een publiek-privaat samenwerkingsmodel. In deze situatie richten de gemeente en de andere partijen een gezamenlijke onderneming op om de bouwlocatie te ontwikkelen (een grondexploitatie maatschappij, of kortweg GEM). In deze onderneming brengen de partijen gronden in en brengen deze gezamenlijk tot ontwikkeling. Een punt van aandacht bij een Publiek Private Samenwerking (PPS) is dat tussen de partijen marktconforme (prijs)afspraken worden gemaakt en er geen financieel voordeel bij de samenwerking wordt genoten. Daardoor zou concurrentievervalsing kunnen ontstaan, wat door de Europese Commissie als staatssteun wordt beoordeeld. Van belang is ook dat de marktpartijen in de PPS in verband met de aanbestedingsregels niet zomaar het openbaar gebied mogen aanleggen.

Kostenvergoeding

Bij faciliterend grondbeleid bekostigt de gemeente haar inzet uit de exploitatiebijdrage van de grondeigenaar die tot ontwikkeling van zijn gronden overgaat (dit wordt het kostenverhaal genoemd). Deze kan vrijwillig worden overeengekomen (via een anterieure overeenkomst over het kostenverhaal), maar deze kan ook dwingend worden opgelegd (als betalingsvoorschrift bij de omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van een exploitatieplan).

Het kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid hangt sterk samen met de besluitvorming van het bestemmingsplan. De wet schrijft voor dat op het moment dat de raad het bestemmingsplan vaststelt er zekerheid moet bestaan over het kostenverhaal. Indien het kostenverhaal op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan (nog) niet verzekerd is, dan is de gemeenteraad op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. De praktijk laat overigens zien dat in vrijwel alle gevallen (ongeveer 95 procent) de exploitatiebijdrage bij anterieure overeenkomst wordt verzekerd en dat kostenverhaal via het exploitatieplan uitzonderingen zijn.

De rol van Stadsontwikkelaars

Zoals gezegd is de verbindende rol noodzakelijk om de ambitie te vertalen in concrete gebiedsontwikkeling. Wij kunnen vanuit een positie op Bolnes Zuid proberen andere stakeholders warm te krijgen voor deze ambitie. In de praktijk komt het erop neer dat partijen hun grond pas verkopen bij bestemming. Er wordt geparticipeerd voor een voor ieder gelijke opbrengst per m² eigendom. Dit ambitiedocument is een eerste stap om te onderzoeken of er voor een 'collectieve' benadering binnen de gemeente draagvlak bestaat voor het idee en de aanpak.

5. WONINGMARKT IN RIDDERKERK (BEKNOPT)

Er is sprake van een behoorlijke tweedeling op dit moment. De Roos-flats uit de jaren '60, appartementen van 72 m² groot, worden momenteel verkocht voor prijzen tot wel € 205.000 k.k.. Dat laat in één oogopslag zien dat de vraag aan de onderzijde bijzonder groot is. Als makelaars een appartement in die prijsklasse op de markt brengen, staan er dezelfde dag nog 20 kandidaten ingepland. De instroming aan de onderzijde is dus bijzonder groot.

De doorstroming naar betaalbare eengezinswoningen is dat ook. In nieuwbouwproject Waterrijk (Het Nieuwe Zand fase 6) gaan tussenwoningen voor € 341.000 v.o.n. over de toonbank. Waterrijk heeft 95 woningen (37 grondgebonden en 58 appartementen) waarvoor de makelaar momenteel 2.000 kandidaten heeft!

Als er aan die vraag kan worden voldaan in Boesepoor, dan zou dat een enorme opsteker zijn voor Ridderkerk. Wanneer we de bevolkingspiramide van de afgelopen jaren bekijken, zien we dat er meer mensen wegtrekken dan komen. Gevoelsmatig is dat enerzijds te wijten aan een gebrek aan voorzieningen voor de leeftijdscategorie 25-45 jarigen en aan de andere kant het gebrek aan betaalbare woningen. De middenstand in het centrum keert beetje bij beetje de rug toe. Voor een attractief en aantrekkelijk Ridderkerk is het noodzakelijk deze trend een halt toe te roepen en het tij te keren. Met de komst van Boesepoor en de toestroom van meer dan 5.000 inwoners zal het centrum weer aan levendigheid winnen en zal de klandizie voor de middenstand weer drastisch toenemen. Ook vanuit dat perspectief is Boesepoor een welkome uitbreiding en aanvulling voor de gemeente Ridderkerk. Een ontwikkeling met meerwaarde...

Visie Ruimte & Mobiliteit

De Provincie Zuid-Holland heeft inmiddels alweer jaren geleden in de Visie Ruimte en Mobiliteit een ruimtelijke claim gelegd voor een tramtracé door de gemeente Ridderkerk. De ruimtelijke claim staat ontwikkeling van woningbouw op verschillende locaties echter nog altijd in de weg. Hier komt na 15 jaar waarschijnlijk een einde aan. Als het aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ligt, hoeft Ridderkerk in haar ruimtelijke plannen voortaan geen rekening meer te houden met een eventuele tramlijn dwars door de gemeente.

Dat betekent, dat de gemeente verder kan met allerlei plannen, die door de ruimtelijke reservering voor de tramlijn jarenlang 'op slot' zaten.

De ruimtereservering voor de tram op de Rotterdamseweg richting de Beverwaard blijft bestaan, hier komt mogelijk een lightrail van P+R Beverwaard naar Rotterdam. Goede OV sluit aan bij de ontwikkeling van Boesepoor.

Interbestuurlijk Programma (IBP)

Overheden hebben in het hoofdstuk 'Toekomstbestendig Wonen' uit het IBP een gezamenlijke verantwoordelijkheid geformuleerd: Er zijn meer woningen nodig van goede kwaliteit, op de juiste locatie en passend bij de financiële mogelijkheden en wensen van bewoners, waarbij er aandacht is voor betaalbaarheid, duurzaamheid en bereikbaarheid. Daarbij zou meer nadruk gelegd moeten worden op binnenstedelijke herstructurering. De opgaven op de woningmarkt hangen bovendien samen met de keuzes met betrekking tot het mobiliteitssysteem. In het IBP wordt dit uitgangspunt vastgelegd. Er worden afspraken gemaakt over hoe de op te lossen woningbehoefte en de toekomstige mobiliteitsvraag in samenhang kunnen worden opgelost. De koppeling tussen mobiliteit en woningbouw is een belangrijk onderwerp in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De voornaamste ambities met betrekking tot binnenstedelijke herstructurering en woningbouw enerzijds en hoogwaardig openbaar busvervoer anderzijds, zijn twee belangrijke samenhangende pijlers uit de Omgevingsvisie om de kwaliteit en de leefbaarheid in Ridderkerk te bevorderen.

6. STERKE WIJKEN, GOED VERBONDEN

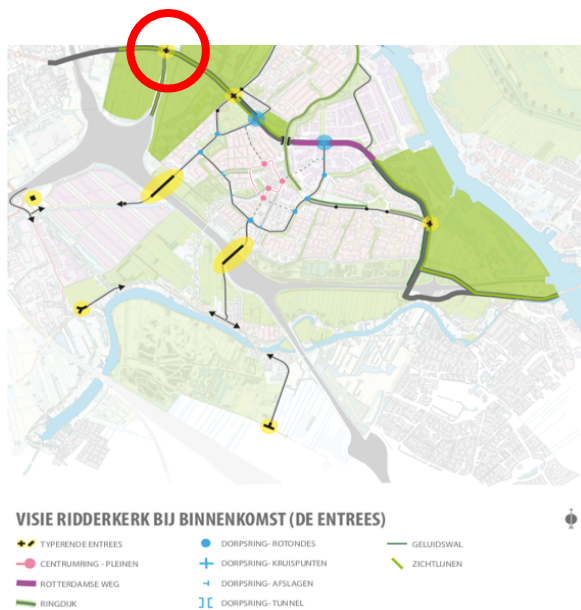
Ridderkerk bij binnenkomst (de entrees)

Wie Ridderkerk over de Rotterdamseweg benadert, ervaart dat de toegangen tot het dorp en de dorpskernen van Bolnes en Slikkerveen erg op elkaar lijken. Het zijn functioneel ingerichte kruisingen die weinig of niets prijsgeven over de dorpskernen. De kruispunten zijn ook nauwelijks van elkaar te onderscheiden. Wat ontbreekt is een punt van herkenning, een vorm van oriëntatie. Dit geldt ook voor de toegang tot het Centrum, van Ridderkerk: zowel via de Geerlaan, de Koninginneweg als via de Havenstraat. De gemeente heeft zich ten doel gesteld om dit te verbeteren en heeft met de herontwikkeling door Wooncompas langs de Koninginneweg en de plannen voor herstructurering van de PC Hoofllaan reeds een stap in de goede richting gezet. Ook voor de Havenstraat wordt reeds gewerkt aan een soortgelijke zienswijze. Boelespoor sluit hier naadloos op aan.

Wat is het doel?

Zoals de entree van een woning al iets zegt over het woonhuis en haar bewoners, zo zal ook de entree van een gemeente, dorp of centrumgebied iets meedelen over de verschillende gebieden die men betreedt. Het binnenkomen van Ridderkerk is opgebouwd uit drie treden; 1. de binnenkomst bij de gemeentegrens, 2. de entree via de dorpsring en 3. de entree via de centrumring.

Al deze entrees verdienen een herkenbare inrichting die gekoppeld is aan de functie van Ridderkerk, de dorpsring en de centrumring. Om de diverse functies herkenbaarder te maken is het de opgave om de inrichtingskwaliteit onderling te laten verschillen en tegelijkertijd de verwantschap in vormgeving van dorpsring en centrumring te behouden.



Wat wordt de aanpak?

Voor alle kruispunten binnen de drie treden wordt beschreven aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan om herkenbaarheid te vergroten. Het comfort en gebruiksgemak voor langzaam verkeer krijgt extra aandacht; meer ruimte voor fietsers en voetgangers. De entrees van dorpsring en centrumring en de kruispunten die de verbindingen leggen met Bolnes, Slikkerveen en Drievliet krijgen mogelijk een thema of vormprincipe waardoor de herkenbaarheid vergroot. Enkele jaren geleden is er reeds een situatieschets gemaakt van een grote en vergelijkbare rotonde bij de aansluiting Rotterdamseweg en de oprit A38.

7. STADSRANDZONE BOLNES ZUID

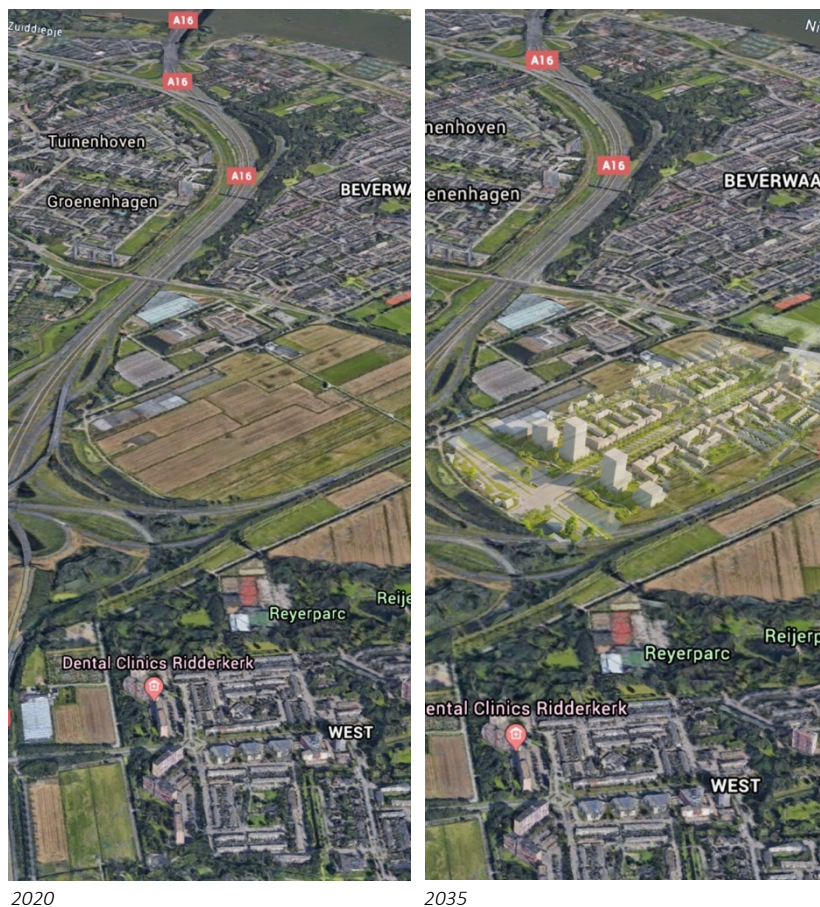
De gemeente heeft in 2014 bij raadsbesluit besloten om een bestemmingsplan buitengebied Ridderkerk op te laten stellen. Dit bestemmingsplan is in 2016 vastgesteld. Hierbij is voor het beoogde gebied de navolgende tekst opgenomen.

"Voor de invulling van deze polder is vanuit de gemeente een apart traject opgestart. Op 23 januari 2014 heeft de gemeenteraad namelijk het ontwikkelingsperspectief Bolnes-Zuid vastgesteld. Er is voor dit gebied gekozen voor een proactieve aanpak."

In dit bestemmingsplan behoudt het gebied vooralsnog de agrarische bestemming.

Polder Nieuw Reijerwaard Noord (Bolnes Zuid)

Het noordelijke deel van de polder Nieuw Reijerwaard aan de Bolnesserkade kan, vanwege de ligging nabij de 'Ridderster' en de aanwezigheid van diverse grootstedelijke functies, ontwikkeld worden tot **stadsrandzone**.



Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In het plangebied zijn ecologische verbindingzones gepland. Deze 'nieuwe' natuur wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

In het plangebied worden geen concrete ontwikkelingen voorzien. Er zijn geen veehouderijen in het plangebied. Naar verwachting zet het huidige gebruik, voornamelijk akkerbouw en glastuinbouw, zich de komende 10 jaar voort. Dit leidt niet tot negatieve effecten op verder weg gelegen natuurgebieden.

8. BOELESPOOR *(Stadsrandzone Bolnes Zuid)*

De zuid-entree verdient veel aandacht in de ruimtelijke ordening. Historische analyses van stedelijke ontwikkelingen maken duidelijk dat aan de randen van steden de ruimtelijke dynamiek groot is. Dit betekent dat hier kansen liggen om Nederland weer een stukje mooier te maken, maar ook het risico's bestaat dat er verrommeling toeslaat. Boelewerf verdient daarom een krachtige regionale en lokale benadering.

Focus

De stadrandzone is vaak een vergeten gebied. Het lijkt een soort niemandsland. Geen stad, geen land... Een bufferzone zonder eigen gezicht, zonder functie. Het ontbeert iedere vorm van aandacht. Het staat niet op de agenda van beleidsmakers die zich concentreren op de stad en evenmin op de agenda van de beleidsmakers die zich bezighouden met buitenruimte en recreatie. Met dit ambitiedocument en de komst van de omgevingswet 2021 ligt hier een aantrekkelijke kans om op in te spelen.

Park

De stadrand functioneert als visitekaartje. Het is een soort poort voor bewoners van de stad waar rust en ruimte (onthaasting) wordt gevoeld. Andersom geldt ook, dat bij het verlaten van de stad, de bezoeker of bewoner weet dat het de stedelijke voorzieningen achter zich laat. Het is daarom van belang om de ontwikkelingen in Boelespoor vanuit één integrale visie aan te vliegen. Stad en land moeten in balans zijn. Boelespoor moet goed bereikbaar en toegankelijk zijn, aantrekkelijk en veelzijdig zijn en een eigen identiteit krijgen. **Dat is de ambitie!** Om dat te bereiken, zien wij de volgende 7 opgaven voor Boelespoor:

- Identiteit geven aan de stadrand, op basis van bestaande landschapskwaliteiten, cultuurhistorie of door een nieuwe identiteit te creëren; 'Boelespoor, nieuw dorps wonen anno 2020.
- Open ruimten behouden tussen de bebouwing, opdat groen, rust en ruimte voor iedereen op redelijke afstand beschikbaar blijft;
- De recreatieve waarde van het landschap verhogen, waarmee tegemoetgekomen wordt aan de recreatieve behoefte van de stedeling; "het buitenmuseum Boelespoor"
- Bereikbaar en toegankelijk maken van de recreatieve ruimte;
- Samenwerken met stakeholder en betrokkenen, verweving en versterking woonambities;
- Effectief en efficiënt beleid. Participatieovereenkomsten, inbreng gronden, gebiedspaspoort.
- Energie neutrale investeringen, van gasloos naar warmtepompen en gebruik van zonne-energie.

Ruimtelijke trend

De historisch ruimtelijke ontwikkelingen laten zien dat in vergelijking met het stedelijk gebied en het buitengebied in de stadrandzone absoluut gezien de grootste ruimtelijke veranderingen hebben plaatsgevonden. Zowel in recreatieve zin als qua wonen en werken. Ook relatief gezien is veruit het zwaarste nieuwe stedelijke programma per hectare in de stadrandzone terecht gekomen.

Het totale aanbod

De stadrandzone kenmerkt zich door diversiteit (omvang, dichtheid, vorm en functie), functiescheiding en uiteenlopende functies in afzonderlijke gebieden. Het nieuw te bouwen (stedelijke en landschappelijke) programma voorziet in werken, zorg-, recreatie en wonen in één gebied.

Toekomst

In de studie van Planbureau voor Leefomgeving (PBL) zijn 2 verschillende toekomstscenario's tot 2040 gecombineerd met het huidige bundelingsbeleid. Volgens het hogedrukscenario blijken wonen, werken en recreatie sterk vertegenwoordigd te zijn in de toekomstige stadrandzone. Volgens het lagedrukscenario is de ruimtebehoefte in de stadrandzone voor wonen en recreatie geringer dan in het hogedrukscenario en is de ruimtebehoefte voor werken ten opzichte van de huidige situatie afgenomen.

Ruimtebehoefte per vierkante km in stadsrandzone in hogedrukscenario		
	t.o.v. stedelijk gebied	t.o.v. buitengebied
Wonen	5,5 x zo groot	12,0 x zo groot
Werken	9,0 x zo groot	10,0 x zo groot
Recreatie	-	5,5 x zo groot

Bron: PBL 2009

De stadsrandzone zal, ongeacht de gemaakte beleidskeuze, relatief gezien voor de volgende functiecombinaties de belangrijkste toekomstige vestigingslocatie zijn:

- Groen-stedelijk/centrum dorps wonen & natuur
- Groen-stedelijk/centrum dorps wonen & landbouw
- Groen-stedelijk/centrum dorps wonen & verscheidende functies
- Werken & landbouw
- Landbouw & werken
- Natuur & verscheidende stedelijke functies

Boelewerf zal een breed spectrum van levensstijl functies bevatten, waar naast kwalitatieve opgaven ook forse kwantitatieve opgaven liggen, in de zin van afstemming, menging, inpassing en verbinding. Bij voortzetting van het huidige bundelingsbeleid zullen in de toekomst de Randstad en enkele nationale stedelijke netwerken bij hoge ruimtedruk waarschijnlijk verder naar elkaar toegroeien en mogelijk aan elkaar vastgroeien.

De groene ruimte in het Boelepark kan van grote betekenis zijn voor de stedeling. De mogelijkheid om dichtbij huis te recreëren is immers vaak beperkt. Naast het belang om een goede invulling te geven aan de groene recreatieve buitenruimte zodat de stedeling hier vindt wat hij zoekt, is het van belang dat de stedeling hier op een goede manier kan komen. Met name met de fiets en te voet. Dat betekent niet alleen zorgen voor snelle en aantrekkelijke routes vanuit de stad naar het buitengebied, maar ook de routes binnen de stadsrandzone vergroten de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het waardevolle groen buiten de stad.

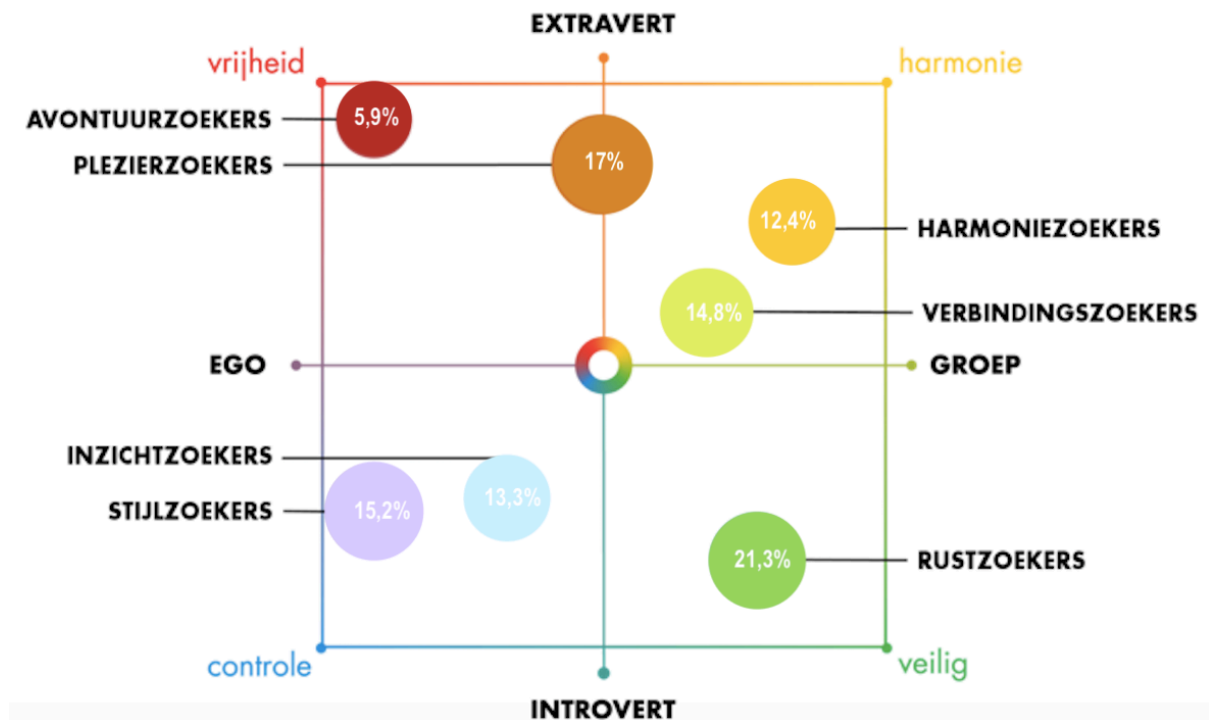


]

9. LEEFSTIJLVINDER

In samenwerking met acht provincies heeft SAMR Marktvinders zeven leefstijlen gevonden. Deze leefstijlen laten zien waar mensen in hun vrije tijd of op vakantie behoefte aan hebben en wat de verschillen hierin zijn. De één wil namelijk rust en regelmaat, de ander juist drukte en sensatie. We weten niet alleen hoe deze leefstijlen eruitzien, we weten ook waar zij in Nederland wonen.

Voor de gemeente Ridderkerk levert dit de het volgende model op.



Rustzoekers *'Dichtbij huis is genoeg moois te zien'*

Deze doelgroep houdt recreatie graag letterlijk en figuurlijk graag dichtbij huis. Ze blijven lekker in Nederland. Het hoeft allemaal niet zo gek voor de Rustzoekers.

Plezierzoekers *'Lang leve de lol!'*

Van attractiepark tot festivals; plezier hebben en maken, dat is recreëren voor deze groep. Gekke dingen doen en vermaakt worden. Feesten, de hopt op met een groep vrienden, daar maak je ze gelukkig mee.

Stijlzoekers *'Work hard, play hard'*

Wellnesscenters, een sportwedstrijd bezoeken of slapen in een mooi hotel; dat is de wereld van deze groep. Het zijn zelfverzekerde en doelgerichte recreanten. Harde werkers met ambitie en ondernemingsdrift.

Verbindingszoekers *'Gewoon, samen even lekker ontspannen.'*

Er zijn voor elkaar, dat is niet meer dan normaal voor de Verbindingszoekers. In hun vrije tijd zetten zij zich daarom graag in voor anderen, via vrijwilligerswerk of door verenigingswerk. In de tijd die overblijft genieten ze graag van de natuur, op de fiets of al wandelend. Maar ook een bezoek aan museum of theater vinden ze fijn.

Inzichtzoekers *'Kunst, cultuur en wandelingen houden je fit!'*

Inspirerende en rustige activiteiten zijn het domein van deze groep. De over het algemeen iets oudere Inspiratiezoeker heeft weer tijd voor zijn interesses én: wil blijven meedoen in de wereld.

Dingen leren en ervaren, in de natuur en met culturele activiteiten. Het liefst alleen of in klein gezelschap. Vrije tijd is tijd die je bewust moet besteden. Museumbezoek en bezienswaardige gebouwen; daar liggen de interesses. Actief de natuur in kan ook: het liefst wandelend of fietsend.

Harmoniezoekers *'Hè, gezellig!'*

Ja, het draait maar om één woord bij deze groep: als het maar gezellig is. Vrije tijd is tijd die ze dan ook graag met hun gezin, familie of vrienden doorbrengen. En ze zijn pas echt blij, als iedereen in het gezelschap tevreden is. Lekker winkelen, een pretpark bezoeken of juist ontspannen in de sauna; de combinatie van gezelligheid en rustig aan doen past perfect bij deze groep.

Avontuurzoekers *Kunst? Graag. Culturen? Interessant. Slapen op een vulkaan? Doen.*

Deze avontuurlijke en creatieve recreanten doen helemaal hun eigen ding. Ze zijn voor veel in, zolang het een nieuwe ervaring is of bijdraagt aan hun zelfontwikkeling. Ruimdenkendheid is de karaktertrek van de avontuurzoeker.

10.HET PLAN

Wonen, ontmoeten, ontspannen en recreëren in de nieuwe wijk van Ridderkerk. Boelespoor biedt het allemaal. In deze nieuwe wijk heb je werkelijk alles binnen handbereik: Diversiteit in wonen, woon-werk en zorg, te midden van groen en een compleet (thematisch) buitenmuseum. Op loopafstand sportfaciliteiten, uitstekende bereikbaarheid en goede OV- verbindingen. Kortom: een ideale woon- en leefomgeving!



Als je via de A38 de zuidelijke entree binnen rijdt, herken je aan Boelespoor meteen de kenmerken van Ridderkerk. Deze nieuwe stadswijk groeit de komende jaren uit tot een groene, duurzame, levendige en veelzijdige wijk.

De eerste blikvanger is het zonnepark en het rijke groen. Daarna zie je de moderne stedelijke architectuur van de woningen in Boelespoor. Een plek waar je lekker kunt wonen en leven. Ruimte is het sleutelwoord van deze nieuwe wijk. Want als je hier woont, heb je de ruimte om te genieten van de rust op straat en in het park. Bijkomend voordeel is de duurzame energieoplossing waarmee het wonen ook in de toekomst betaalbaar blijft, maar ook de ruimte om te werken. De wijk is zo ontworpen dat het autoverkeer aan de ring en A38 zo veel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken.



Voor iedereen

In Boelespoor worden circa 1.800 woningen gerealiseerd. In totaal biedt de nieuwe stadswijk straks circa 800 huurwoningen (36% midden huur en 15% voor maatschappelijke doelgroepen in de zorg) en circa 1.000 koopwoningen.



Bron: *De stadsrandzone Centraal 2019 (ruimte en milieu, Ministerie van volkshuisvesting RO en milieubeheer*

Bronnen:

Concept Prestatieafspraken tussen Wooncompas, gemeente Ridderkerk en bewonersraad Progressie 2020 t-m 2023

Bron: Leefstijlvinder SAMR

Bestemmingsplan IMRO-idn:NL.IMRO.0597.BPBuitengebied2013-OW01