



Stedenbouwkundig kader herontwikkeling Driekamp

Krimpen a/d IJssel

Voormalige velden KOAG

20 april 2022

Aanleiding

Aan de Driekamp in Krimpen aan den IJssel ligt de sportaccommodatie met de korfbal- en hockeyverenigingen. De locatie ligt ingesloten tussen de woongebieden aan de Trimbaan en de Groenplaats. Aan de noordzijde grenst dit complex aan de grote oude percelen met monumentale panden langs de IJsseldijk.

Aan de overzijde van de Driekamp zijn de nieuwe sportaccommodaties van het Krimpenerwaardcollege ontwikkeld. Deze worden ook gebruikt door de korfbalvereniging KOAG. Hierdoor zijn de voormalige twee velden van de KOAG vrijgekomen voor herontwikkeling met nieuwe woningen.

Deze twee velden liggen aan de westzijde van het sportcomplex aan de Driekamp. Op dit complex liggen aan de oostzijde de twee velden en accommodatie van MHC Krimpen (hockey).

In de accommodatie van de hockeyvereniging heeft de gemeente recent geïnvesteerd. Deze vereniging wordt gehandhaafd op de huidige locatie aan de Driekamp. De korfbalvelden kunnen, aansluitend aan de woonbebouwing van de Groenplaats, als woongebied ontwikkeld worden. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwtaakstelling van de gemeente.

In dit document worden de stedenbouwkundige kaders verkend voor de ontwikkeling van dit nieuwe woongebied.



Bestaande beeld vanaf Driekamp: verscholen locatie



Plantage

Ontwikkelings-
locatie

Groenplaats

Driekamp

Nieuwe sportvelden

3

Ligging en omgeving

Het sportcomplex aan de Driekamp wordt geheel omgeven door singels met een breedte van circa 8 meter die onderdeel zijn van de waterhuishouding van de polder Kortland. Tussen de twee sportverenigingen ligt geen watergang.

Aan de binnenzijde van de watergang staat windsingel met verschillende volgroeide boomsoorten en onderbeplanting.

De ontwikkelingslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 1.67 hectare. Er is een toegang tot het perceel vanaf de Driekamp. Deze weg is een doorgaande buurtontsluitingsweg met een 50 k/ pu regiem. Langs de locatie ligt momenteel een lange rij haakse parkeervakken.

De woningen langs de westkant gelegen Groenplaats hebben een hoogte van 2 bouwlagen een kap met een flauwe helling. Deze woningen zijn op de begane grond naar achteren uitgebouwd. Daarachter ligt aan de Groenendaal gelegen het wooncomplex Plantage. Dit gebouw is vier lagen hoog en staat op een halfverdiepte parkeergarage.

Aan de noordkant grenst het gebied aan de dijkzone met ter plaatse twee Rijks-monumentale boerderij-ensembles met grote kavels.

Aan de oostkant grenst de locatie direct aan het complex van MHC Krimpen.

Tussen de grondgebonden woningen aan de Groenplaats en het complex Plantage ligt een groene zone met een verbindend wandelpad.

Bij de ontwikkeling zijn belangrijke aandachtspunten dan ook:

- Geluid vanaf de hockeyvelden
- Aansluiting op de omgeving
- Waterstructuur
- Privacy van bestaande woonkavels aan de Groenplaats

Op basis hiervan is een randvoorwaardenkaart opgesteld, waarin de belangrijkste uitgangspunten zijn opgenomen. Wij gaan uit van een doorgaande logische waterstructuur, voldoende afstanden tot de randen en een logische ontsluiting voor de auto én langzaam verkeer.

Aanvullend wordt een set randvoorwaarden en uitgangspunten meegegeven voor de inrichting van dit nieuwe woongebied.

Op basis hiervan zijn enkele proefverkavelingen gemaakt om inzicht te geven in de ruimtelijke uitwerkingsmogelijkheden. Deze proefverkavelingen variëren in programma, oriëntatie van de woningen, ontsluiting en parkeeroplossingen.



Randvoorwaarden en uitgangspunten

Geluid hockeyvelden

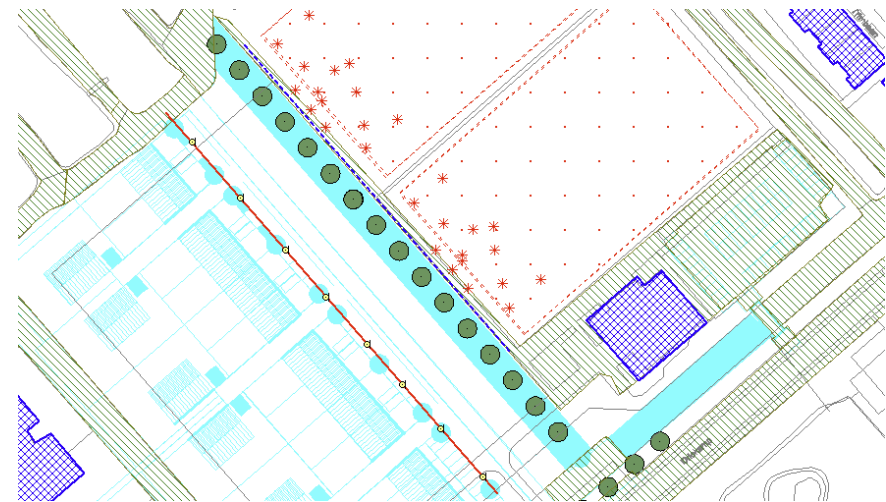
Omdat naast het plangebied de hockeyvelden behouden blijven moet worden onderzocht of dit geen overlast zal geven. De richtafstand voor de scheiding van woningen en sportvelden bedraagt in een gemengd gebied 30 meter. Aan deze richtafstand zal worden voldaan door een onbebouwde zone langs de velden. De richtafstand voor sportvelden is niet altijd voldoende is om hinder ten gevolge van stemgeluid en sportgeluiden te voorkomen. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 17-03-2020).

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er maatregelen nodig zijn om een aanvaardbaar akoestisch klimaat te garanderen.

Wanneer een geluidscherm met een hoogte van 2,5 meter langs de velden wordt opgericht, is op een afstand van 30 meter van de hockeyvelden een aanvaardbaar akoestisch klimaat, mits bij een aantal woningen een dove gevel wordt toegepast op de tweede verdieping. Ook dienen de slagborden van veld 2 aan de zijde van de nieuwe woningen te worden voorzien van dempingsmateriaal.

Wanneer het de voorkeur heeft om geen dove gevels toe te passen op de tweede verdieping, dan wordt voldaan aan de criteria voor een aanvaardbaar akoestisch klimaat, wanneer een afstand van 40 meter wordt aangehouden tot de velden.

Voor de oprichting van het scherm, het toepassen van dempingsmateriaal op de slagborden en de noodzaak van dove gevels is een voorwaardelijke verplichting nodig in de regels van het bestemmingsplan, of borging op een andere wijze.



Proefverkaveling uit geluidsonderzoek met scherm en minimale afstand van 30 m tot gevel hoofdgebouw.

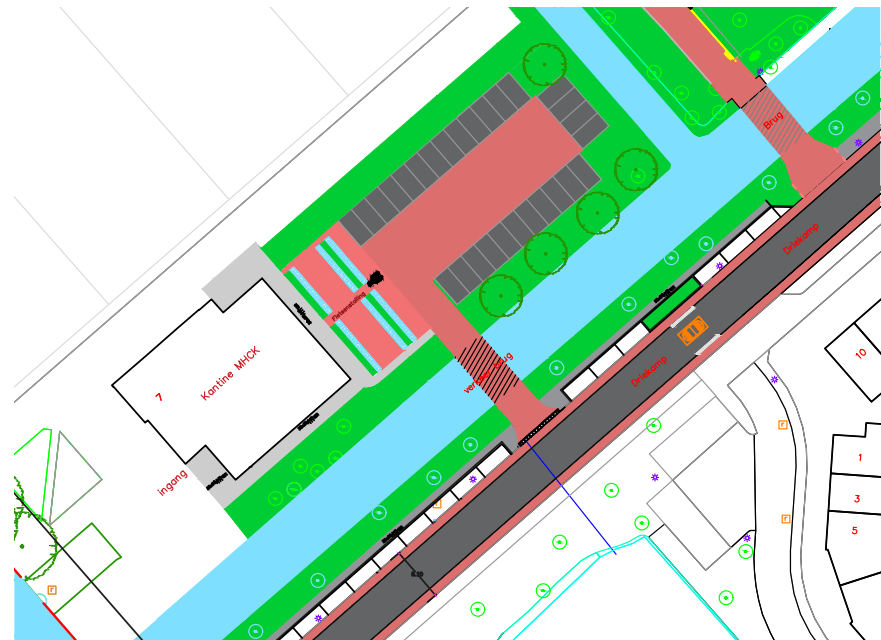
Geluid wegverkeer Driekamp

De Driekamp is een 50 km/u weg. Er zal nog een onderzoek wegverkeerslawaaï moeten worden gedaan. Dit wordt in een latere fase van de planvorming uitgevoerd.

Water en randen

- De bestaande watergangen aan de west- en noordkant worden gehandhaafd en zo nodig verbreed aan de zijde van het plangebied. Rond het sportcomplex van MHC Krimpen wordt de waterloop weer rondgetrokken door de aanleg van een watergang en groenstrook aan de oostzijde van het te ontwikkelen woongebied. De bestaande windsingels aan de west- en noordzijde worden gehandhaafd en krijgen een kwaliteitsimpuls. Uitgangspunt is het verwijderen van als slecht en onvoldoende gekwalificeerde bomen en het aanbrengen van nieuwe gelaagde beplanting in de windsingel op basis van rapport van Bomenwacht Nederland d.d. 26 februari 2021.
- De watergang langs de Driekamp wordt rechtgetrokken om de structuur aan deze zijde op een logische wijze logisch te vervolmaken.
- Entree van de locatie vormgeven met een brug. Hierdoor wordt de doorgaande watergang goed zichtbaar gehouden.
- De breedte van de singels rond de locatie is circa 9 meter. De definitieve breedte wordt bepaald door de regeling dat het waterbergend vermogen vergroot moet worden voor de benodigde waterberging door toevoeging van verharding.
- Te dempen water moet op/direct rond de locatie worden gecompenseerd.

- Het woongebied wordt aan alle zijden begrensd door watergangen en door een groenstrook langs de Driekamp, met een breedte gelijk aan die van het talud van de bestaande singel, waarin laanbomen kunnen worden geplant. Hierdoor verdwijnt er parkeergelegenheid langs de Driekamp. Dit wordt gecompenseerd in de directe omgeving.



Parkeerterrein naast het clubgebouw van MHCK ter vervanging van parkeerplaatsen aan Driekamp. Ontsluiting van dit nieuwe parkeerterrein gebeurt via de Driekamp.

Verkeer en parkeren

- De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats vanaf Driekamp. Er worden geen andere verbindingen gemaakt.
- De hoofdontsluiting ligt minimaal 50 m uit de gevel van de woningen aan de Groenplaats.
- Er komt een langzaam verkeerverbinding aan de achterzijde van het terrein tussen de Plantage en het Uilenbos naar de Groenendaal.
- Voor de ontwikkeling gelden de volgende parkeernormen op basis van de meest actuele kencijfers (CROW publicatie 381):
 - sociale huurwoning 1,6 pp/w
 - rijwoning 1,9 pp/w
 - 2-onder-1-kapwoning 2,1 pp/w
 - vrijstaand 2.2 pp/w
 - Van de norm dient minimaal 0,3 pp/w in de buitenruimte te worden aangelegd (ten behoeve van bezoekers).
 - Vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen hebben minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Parkeren en deelmobiliteit op een 'knarrenhof'

Een mogelijk scenario is de ontwikkeling van een zogenaamd knarrenhof: een wooncluster voor zelfstandig wonende senioren (50+). Het autobezit van jongere senioren blijkt niet lager dan het landelijk gemiddelde, in tegenstelling tot 75 plussers. Volgens gegevens

van het CBS is het gemiddelde autobezit van de categorieën '50 tot 65 jaar' en '65 tot 75 jaar' zelfs hoger dan het landelijk gemiddelde. Hierdoor worden voornamelijk geen lagere parkeernormen gehanteerd op basis van de beoogde doelgroep van en dergelijke ontwikkeling.

Bij een ontwikkeling van een specifiek woonconcept (zoals een knarrenhof) zal in de loop van het proces aan de hand van inventarisatie onder belangstellenden moeten worden beoordeeld of een aangepaste parkeernorm kan worden aangehouden, waarbij minimaal een norm van 1,3 pp/w wordt aangehouden (1 per woning + 0,3 voor bezoekers).

Mogelijkheden deelmobiliteit

Bij een collectieve ontwikkeling zoals een knarrenhof kan worden ingezet op het toepassen van deelmobiliteit als onderdeel van het concept. Daardoor kan de parkeerbehoefte op de locatie worden reduceerd. Vanuit de gemeente is er (nog) geen beleid met specifieke richtlijnen voor het reduceren van de parkeerbehoefte van een ontwikkeling ten gevolge van het inzetten van deelmobiliteit. In CROW module 'Parkeren en duurzame gebiedsontwikkeling' wordt gehanteerd dat doorgaans per deelauto vier parkeerplaatsen minder gerealiseerd hoeven te worden. Deze deelauto's dienen dan wel binnen de ontwikkeling te staan en alleen beschikbaar te zijn voor bewoners van het plangebied.

Afstanden, hoogte, massa en oriëntatie

Bouwvlak

- Het bebouwingsvlak ligt aan de westkant minimaal:
 - 30 meter uit de gevel van het gebouw de Plantage;
 - met de voor- of achtergevels minimaal 22 m uit de achtergevel van de woningen langs de Groenplaats;
 - met een zijgevel minimaal 17 m uit de achtergevel van de woningen langs de Groenplaats;
- Het bebouwingsvlak ligt aan de oostkant 30 meter uit de bestaande hockeyvelden;
- Het bebouwingsvlak ligt aan de zuidzijde op een afstand van 23,5 m afstand evenwijdig aan wegkant van de Driekamp.
- Het bebouwingsvlak ligt aan de noordkant 9,5 m uit de waterlijn.

Hoogte en oriëntatie

- De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal respectievelijk 6,5 en 11 m;
- De woningen worden met voorzieden op de openbare ruimte georiënteerd, zoals paden en straten.

Programma

- Woningen worden grondgebonden of als beneden bovenwoningen gebouwd (BEBO);
- Maximaal 40 woningen, waarvan maximaal 12 als BEBO mogen worden uitgevoerd;
- BEBO uitsluitend langs de Driekamp
- De minimum woningbreedte is 5,40 meter.

Energie en klimaat

- De ontwikkeling zal moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Beeldkwaliteit

- Voor de ontwikkeling wordt gestreefd naar een samenhangend beeld met voldoende rust. Dit betekent enerzijds een sterke ensemblewerking en anderzijds voldoende variatie om de individuele woningen te benadrukken, bijvoorbeeld door de kappen.
- De toegepaste hoofdmaterialen voor de gevels zijn (geverfd) hout en/of baksteen (aardse kleuren: rood tot bruin).
- Verbijzonderingen en details kunnen in afwijkende materialen worden uitgevoerd zoals beton of metaal.
- Erfscheidingen langs de openbare weg worden in het ontwerp en in de uitvoering meegenomen en zijn ter beoordeling van welstand.

Programma

20 rijwoningen
6 twee-onder-één-kap
3 vrijstaand geschakeld

Totaal 29 woningen

Proefverkaveling A: Grondgebonden woningen



Programma

Knarrenhof

Variant met 36 grondgebonden woningen (GGB) met de mogelijkheid voor 40 woningen met beneden-bovenwoningen (BEBO) langs de Driekamp (28-32 GGB-woningen en 8 - 12 BEBO) .

Proefverkaveling C: Knarrenhof, eventueel met beneden-bovenwoningen langs de Driekamp