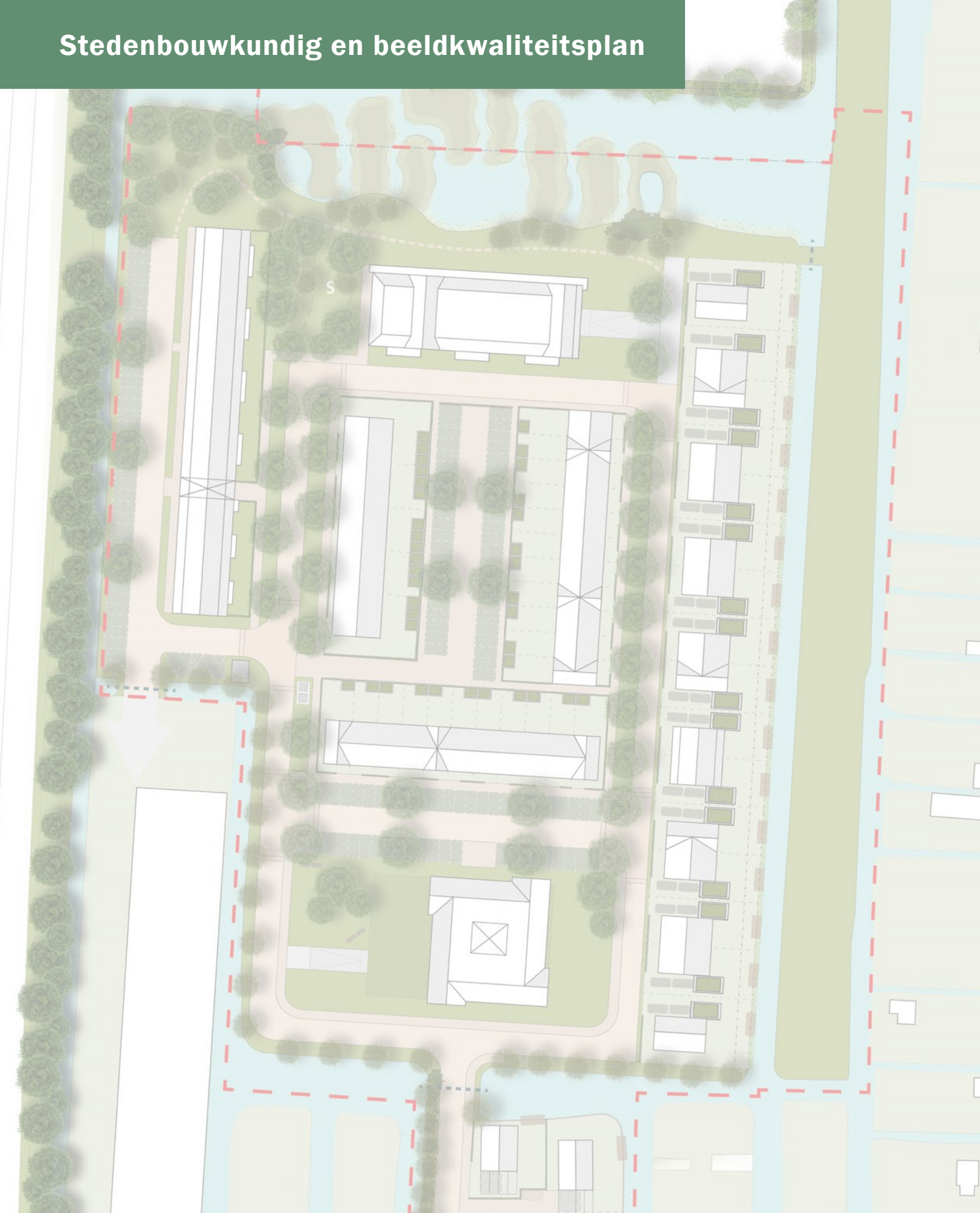


Molenpark

Bergambacht

Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan



PROJECT

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Molenpark, Bergambacht

Projectnummer: SR210111

INITIATIEFNEMER

Adriaan van Erk Ontwikkeling BV

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl



DATUM | STATUS

28 november 2023 | concept

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	7
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	7
2.2	Ruimtelijk-functioneel	7
3	Uitgangspunten	13
3.1	Ruimtelijk	13
3.2	Programma	13
3.3	Verkeer en parkeren	15
3.4	Openbare ruimte	15
3.5	Gezondheid, duurzaamheid en milieu	15
3.6	Participatie	15
4	Stedenbouwkundig plan	17
4.1	Hoofdopzet	17
4.2	Ontsluiting en parkeren	17
4.3	Groen	18
4.4	Oriëntatie en accenten	18
4.5	Bouwhoogte en programma	19
5	Beeldkwaliteit bebouwing	21
5.1	Ambitie en beoogde sfeer	21
5.2	Stedenbouwkundige richtlijnen per deelgebied	21
6	Buitenruimte	35
6.1	Algemeen streefbeeld	35
6.2	Verharding	35
6.3	Beplanting	35
6.4	Spelen	37
6.5	Afval	39
6.6	Nutsvoorzieningen	39
6.7	Duurzaamheid	39
	Bijlage	42



Kadijkselaan

Molenlaan

Provincialeweg

Ligging en omvang plangebied



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied, tussen de Kadijkselaan, Molenlaan en de provincialeweg (N207) in Bergambacht, is momenteel in gebruik als agrarische grond (weiland). Adriaan van Erk Ontwikkeling heeft het voornemen om hier woningbouw te ontwikkelen. Het gebied is door de gemeente Krimpenerwaard aangewezen als een locatie om op grotere schaal woningen te ontwikkelen.

In nauwe samenspraak met Adriaan van Erk Ontwikkeling en de gemeente Krimpenerwaard is dit stedenbouwkundig plan opgesteld met ruimte voor 125 woningen. Het stedenbouwkundig plan gaat in op de verkaveling, de situering, de typologie, de bouwmassa en de oriëntatie van de woningen. Ook gaat het in op de ontsluiting, het parkeren en de groene ruimten.

Het stedenbouwkundig plan gaat echter niet in op de beeldkwaliteit ten aanzien van de bebouwing en de openbare ruimte. Om die reden is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Doel van dit document is om binnen de kaders van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan nadere beeldkwaliteitseisen voor de buitenruimte en de bebouwing te formuleren. Op deze wijze wordt de kwaliteit van de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte gewaarborgd en vormen de beeldkwaliteitseisen een aanvulling op de reeds geldende welstandscriteria.

Deze beeldkwaliteitseisen zijn richtinggevend en geven de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar zijn dermate flexibel dat ontwerpers er een eigen

invulling aan kunnen geven. De criteria zijn geen blauwdruk, maar tippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van deze beeldkwaliteitseisen' en wordt daarmee ook voldaan. Een hoogwaardiger en sprekender architectonische uitwerking kan, ook als dit iets afwijkt van dit beeldkwaliteitsplan, mits de samenhang binnen het plan behouden blijft en volumes en kappen blijven, zoals geschetst.

1.2 Plangebied

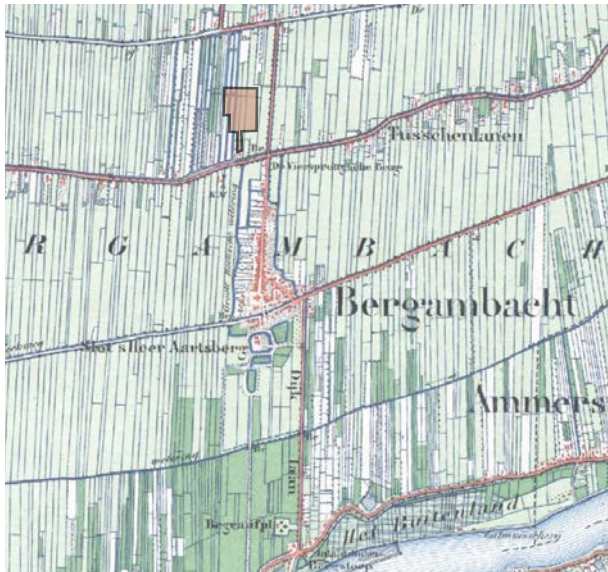
Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom ten noorden van de kern van Bergambacht. De gronden die in aanmerking komen voor herontwikkeling hebben in totaal een omvang van circa 3,7 hectare.

1.3 Leeswijzer

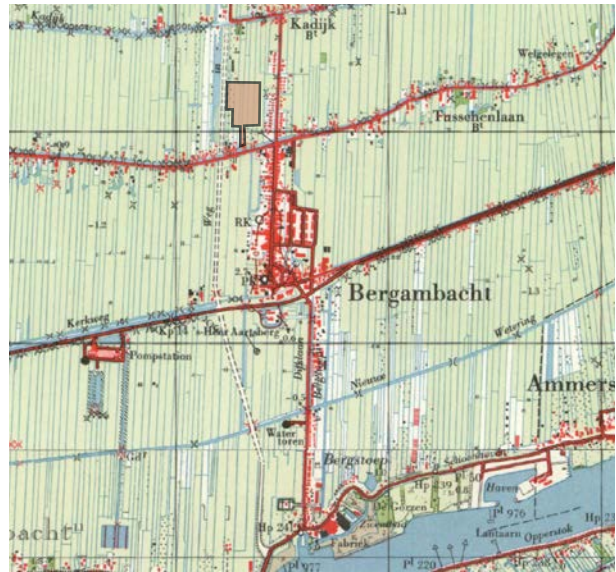
Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee een beschrijving van de huidige situatie en in hoofdstuk drie worden de uitgangspunten beschreven. Hoofdstuk vier geeft een beschrijving van het stedenbouwkundig plan en hoofdstuk vijf gaat in op de beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing. De beeldkwaliteit voor de openbare ruimte wordt in hoofdstuk 6 toegelicht. Na een algemene omschrijving van het streefbeeld komen daarna de specifieke onderdelen aan bod.

Referentiebeelden

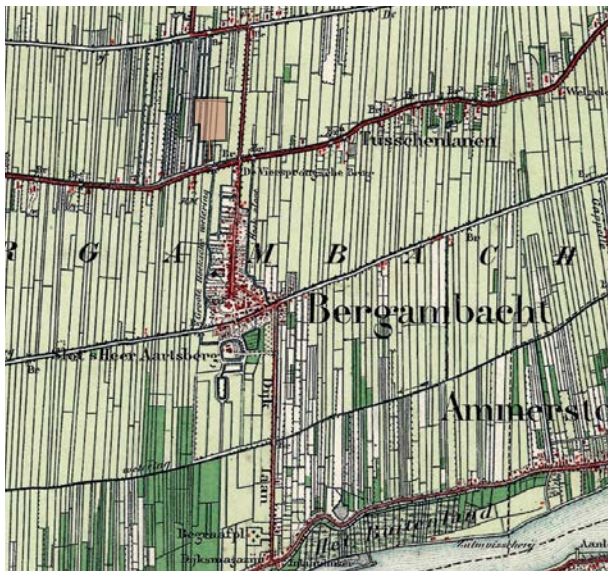
In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.



1880



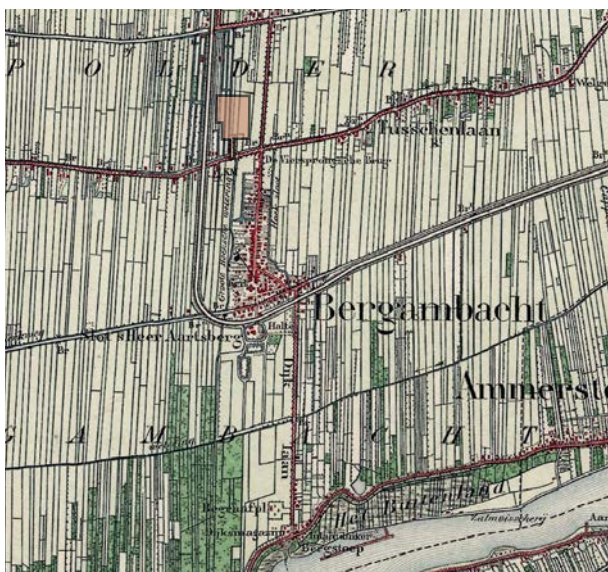
1960



1900



1990



1940



2018

Historische ontwikkeling

2 Bestaande situatie

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door weilanden die de overgang vormen met het noordelijk gelegen bedrijfsterrein. Aan de oostzijde vormen bestaande watergang en een smalle strook weiland de overgang met de bestaande achtertuinen van de woningen die gelegen zijn aan de Kadijkselaan. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de aanwezige watergang en ook hier vormt deze de overgang met de bestaande woonpercelen. Een deel van het plangebied reikt tot aan de Molenlaan. De westzijde van het plangebied grenst eveneens aan een bestaande watergang en deels aan een bedrijfsgebouw- en terrein; De Stelling.

2.2 Ruimtelijk-functioneel

Historisch

Het oorspronkelijke dorp Bergambacht werd gesticht op een zandheuvel die boven het omringende veenpakket uitstak. Aan deze hoge ligging dankt het zijn naam. In de Krimpenerwaard komen diverse van dergelijke heuvels of “donken” voor. De grootschalige ontginning van de Krimpenerwaard begon in de 11^e eeuw en vond voornamelijk plaats vanaf de rivieroever. De ontwikkeling van de gebieden meer landinwaarts kwam pas een eeuw later opgang.

Nabij het dorp stond van oudsher een versterkt huis dat net als het dorp op een zandbult was gelegen. Dit gebouw met bijbehorende landerijen vormde de heerlijkheid ‘s-Heeraartsberg. Het “kasteel” werd in de 17^e eeuw door een nieuw statig huis vervangen dat begin 20^e eeuw is gesloopt.

Landbouw en veeteelt waren door de eeuwen heen de belangrijkste middelen van bestaan waarbij vanaf de 16^e eeuw een bijzondere plaats was weggelegd voor de hennepeteelt. De kern groeide met name rondom de kern en langs het lint van de huidige Hoofdstraat. Rond het einde van de 19^e eeuw was dit lint van de huidige N210 tot aan de Molenlaan bebouwd. In het begin van de 20^e eeuw werd begonnen met de aanleg van de tramlijn Gouda-Schoonhoven. De lijn werd geopend op 14 november 1914. Op last van de Duitse bezetter werd het lijntje in 1942 opgebroken. Op de plek van de lijn werden provinciale wegen aangelegd, de N210 en de N207.

Na WOII groeit Bergambacht verder langs de Hoofdstraat en de Kadijkselaan en wordt de eerste grote uitbreidingswijk gerealiseerd aan de oostzijde van de Hoofdstraat. Ook de bebouwing langs de zuidelijk gelegen Dijklaan neemt gestaag toe. Het tracé van de N207 wordt bepaald aan de westzijde van de kern en de weg wordt aangelegd. De eerste bedrijfsbebouwing ontstaat aan de Kadijk. Rond 1990 is Bergambacht verder gegroeid naar het oosten en is diverse bedrijvigheid gevestigd langs beide zijden van de Dijklaan en groeit het bedrijfsterrein verder aan de Kadijk.

In de jaren erna breidt de kern steeds verder uit richting het oosten en wordt het gebied tussen de Hoofdstraat en de N207 volgebouwd. Ook het gebied ten zuiden van de N210 wordt door bedrijvigheid en woningbouw in beslag genomen. Ook het bedrijfsterrein aan de Kadijk en aan de Molenlaan groeien tot de huidige omvang.



Kadijk

Provincialeweg N207

Kadijkselaan

Tussenlanen

Molenlaan

Hoofdstraat

Weidestraat

Ruimtelijke en functionele structuur

Ruimtelijk

Het plangebied ligt op ca. 250 meter van het centrum van Bergambacht en ligt als het ware opgesloten tussen bebouwingslinten, de N207 en bedrijfsterreinen. Het terrein resteert als agrarisch-landschappelijk gebied dat door de aanleg van het tramtracé en later de N207 is afgesneden van de landelijke inrichting aan de andere kant (westkant) van de provinciale weg. Daarmee ligt het plangebied opgespannen tussen de Kadijkselaan en de N207 aan respectievelijk de oost- en westkant.

Langs de zijde van de Kadijkselaan grenst het plangebied aan achtertuinen van woningen die hier zijn gesitueerd. De relatief smalle kavels hebben een diepte van ca. 55 meter en beschikken over royale groene achtertuinen. De bebouwing bestaat over het algemeen uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen bestaande uit één of twee lagen met een kap. De nok- richting staat over het algemeen haaks op de weg en alle woningen zijn op de weg georiënteerd. Doorzichten naar het achtergelegen gebied zijn beperkt.

Het landelijke beeld wordt versterkt door de aanwezigheid van de vele watergangen en slootjes langs en tussen de (woon)percelen. Dit beeld wordt aan de zuidzijde van het plangebied doorgezet langs de Molenlaan. Hoewel dit lint een van oorsprong meer agrarisch karakter heeft. Dit is duidelijk terug te zien in de kavelomvang, bebouwingvorm- en structuur en het meer organische karakter. De bebouwing staat hier over het algemeen verder uit elkaar en bestaat uit één of twee lagen met een kap. Doorzichten naar het achtergelegen gebied zijn hier goed mogelijk door de aanwezige waterstructuur en breedte van de kavels.

Ten zuiden van de Molenlaan staat de molen de Den Arend (Molenlaan 14 te Bergambacht). De molenbiotoop van deze reikt tot in het plangebied. Molenbiotopen zijn in artikel 6.25 van de Omgevingsverordening beschermd om voldoende windvang en zicht op de molen te waarborgen. Binnen een straal van 100 m tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting. Het gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Daarmee bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek. Bij de planontwikkeling dient hiermee rekening te worden gehouden.

Zowel tegen de zuidwesthoek van het plangebied als aan de noordzijde ligt een bedrijfsterrein. De eerste is kleinschaliger en bestaat uit een bedrijfsverzamelgebouw, georiënteerd op de N207, met een buitenterrein dat wordt ontsloten op de Molenlaan. Aan de noordzijde ligt een groot bedrijfsterrein met diverse hallen, kantoren, productieruimten en bedrijfswoningen. Tevens is een buitenterrein aanwezig voor opslag, parkeren, etc. Het terrein is duidelijk georiënteerd op de N207, maar wordt ontsloten op de Kadijk. Aan de oostzijde is dit terrein afgezoomd met een groenstrook bestaande uit opgaande beplanting en bomen om het zicht vanuit de naastgelegen woningen aantrekkelijk te houden. Beide bedrijfsterreinen worden afgescheiden van het plangebied door watergangen.



Oostzijde van het plangebied aan de N207



Beeld van de Molenlaan gelegen aan de zuidzijde



Kadijkselaan ten oosten van het plangebied

Het plangebied zelf bestaat gedeeltelijk uit een deel van het buitenterrein, van het aanwezige bedrijfsterrein dat is gelegen aan de N207, en een drietal agrarische percelen welke onderling worden gescheiden door watergangen. Deze percelen hebben nog duidelijk de herkenbare structuur van het veenweidegebied.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied direct aan de Molenlaan. Ter plaatse ligt het perceel Molenlaan 3 dat tevens onderdeel uitmaakt van het plangebied.

Openbare ruimte

Het plangebied ligt vrij geïsoleerd en heeft geen openbaar gebied. De N207, waar het gebied direct aan grenst, betreft een 60km/uur weg bestaande uit asfaltverharding. Langs de N207 ligt een breed talud met boombeplanting en een watergang die de weg begeleiden. Aan de westzijde van deze weg is een vrijliggend fietspad gelegen in twee richtingen.

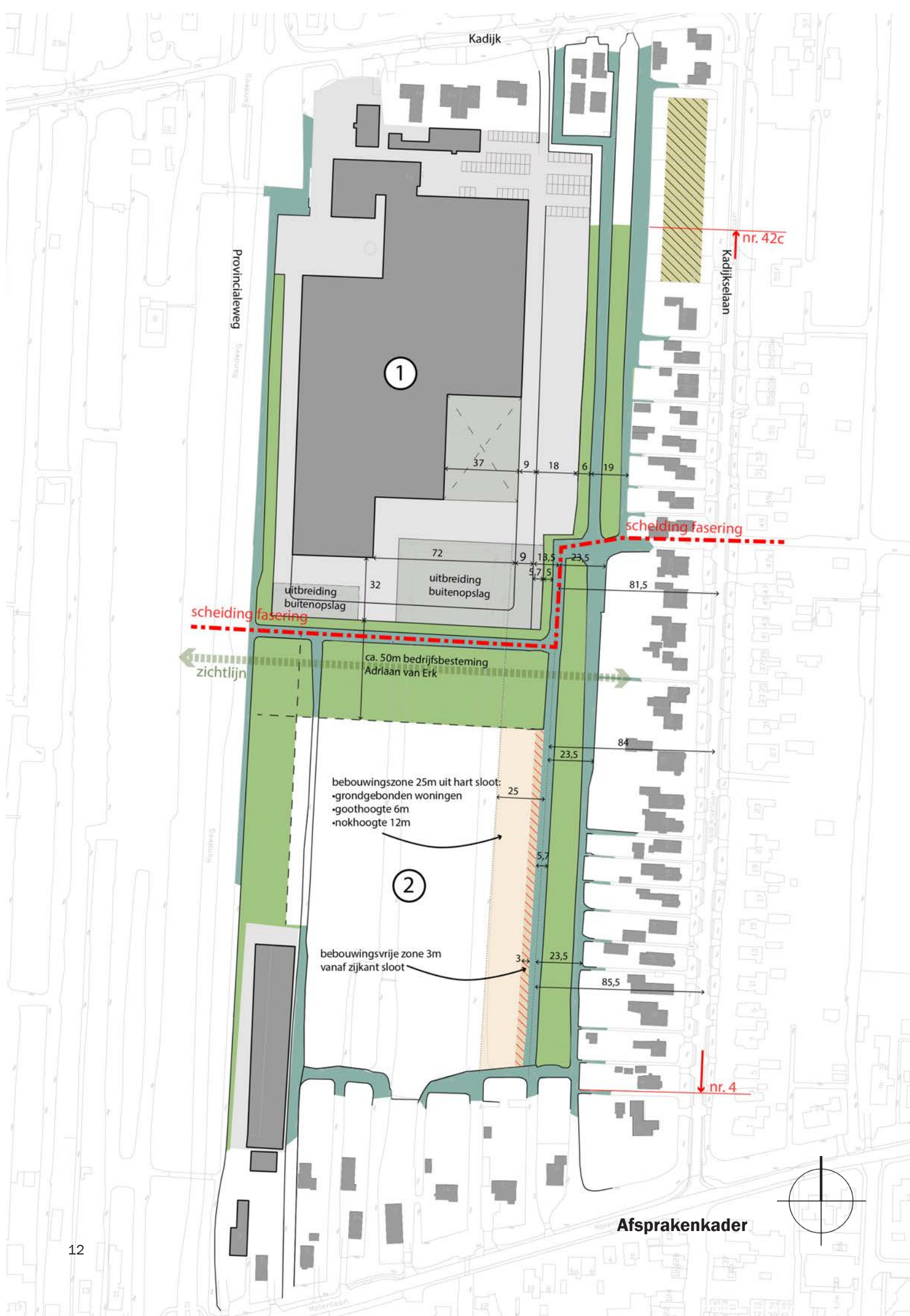
Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Molenlaan. Dit oorspronkelijke lint heeft een directe aansluiting op de N207 door middel van een rotonde. Deze weg vormt één van de toegangen naar de kern en betreft een asfaltweg van ca. 6 meter breed waar 30 km/uur gereden mag worden. Fietzers bevinden zich op de rijbaan door middel van indicatiestroken. Aan de zuidzijde van de Molenlaan is een trottoir gelegen. Aan de noordzijde een groen talud met af en toe een knotwilg.

Ten oosten van het plangebied is de Kadijkselaan gelegen. Deze weg heeft een breedte van ca. 5 meter en betreft eveneens een 30km/uur weg. Ook hier bevinden zich de fietsers op de rijbaan en is er geen trottoir aanwezig. Langs de weg staat her en der een knotwilg in een groen talud. Dit komt voor aan beide zijden van de weg.

Voorzieningen

Binnen een straal van ca. 1 kilometer van het plangebied bevinden zich diverse voorzieningen. Onder andere een aantal basisscholen, kinderopvang en het centrum van Bergambacht, dat zich voornamelijk concentreert aan de Hoofdstraat.

Ten zuiden van de rotonde aan de N207 bevinden zich bushaltes naar Gouda, Rotterdam en Schoonhoven. Deze bushaltes liggen op ca. 5 minuten lopen van het plangebied.



3 Uitgangspunten

Op basis van voorgaande analyse zijn uitgangspunten geformuleerd. Ook heeft de gemeenteraad van Krimpenerwaard ruimtelijke uitgangspunten meegegeven (zie bijlage), waarmee beleidsmatig en (milieu)planologisch rekening dient te worden gehouden dan wel ruimtelijk - functioneel van belang zijn.

Naast deze uitgangspunten heeft er in een eerder stadium overleg plaatsgevonden met bewoners van de Kadijkselaan. Dit in verband met de uitbreiding van het bedrijf aan de Kadijk 4a en de toekomstige woningbouwontwikkeling. Hierover zijn met de bewoners afspraken gemaakt en vastgelegd in een afsprakenkader (zie kaart hiernaast). Deze zijn tevens van belang als vertrekpunt voor het opstellen van het stedenbouwkundige plan.

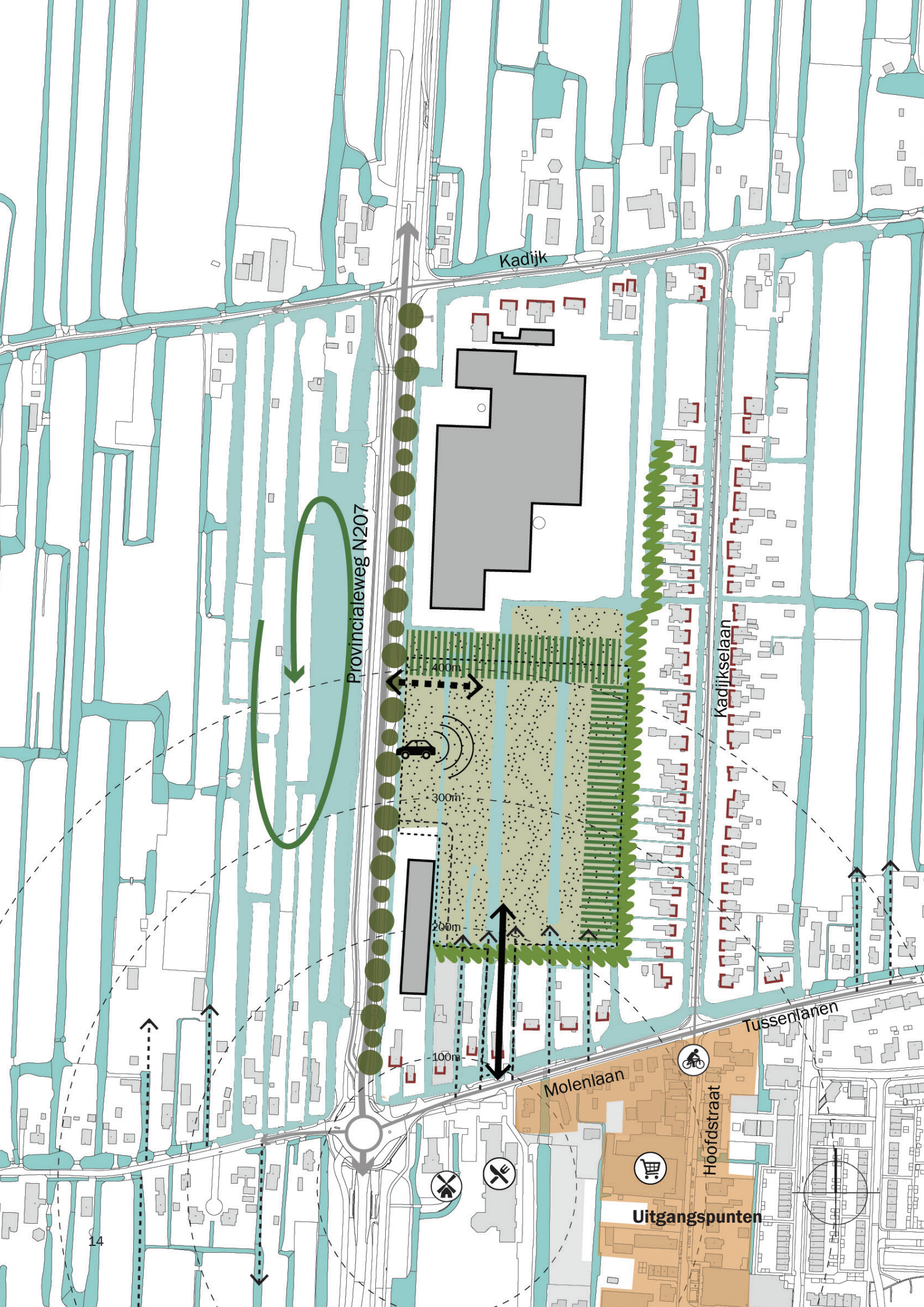
3.1 Ruimtelijk

- De ontwikkeling van het plangebied gaat uit van alleen woningbouw;
- Een bebouwingsdichtheid passend bij de context van de locatie en directe omgeving;
- Een in de omgeving passend plan, dat stedenbouwkundig en landschappelijk goed aansluit op de aanpalende gebieden;
- Een groene en waterrijke overgang tussen de nieuwe bebouwing en de huidige bebouwingslinten van de Molenlaan, Kadijkselaan en het bedrijventerrein aan de noordzijde;
- Een robuuste groenstructuur dient onderdeel te zijn van de stedenbouwkundige hoofdstructuur;
- Er dient ruimtelijk ingespeeld te worden op de ligging aan de N207;

- Het huidige profiel en (historische) karakter van de Molenlaan en Kadijkselaan dienen gerespecteerd te worden;
- De bestaande watergangen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd en waar nodig verbreed;
- Er dient rekening te worden gehouden met geluidhinder van de naastgelegen bedrijven;
- Er dient rekening te worden gehouden met eventuele aanwezige kabels en leidingen binnen het plangebied;
- De nieuwe bebouwing dient in massa, omvang, verschijningsvorm en architectonische uitstraling aan te sluiten op het agrarische, landelijke karakter van de omgeving en de omliggende bebouwing;
- Kapvormen zijn het primaire uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing (i.v.m. BENG mogelijk deels plat);
- De openbare ruimte dient aantrekkelijk te zijn ingericht met een robuuste groenstructuur, waarbij het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht plaatsvindt.

3.2 Programma

- Een optimale ontwikkeling met een haalbare mix van woningbouw in zowel het goedkope, middeldure als dure segment en voor de gewenste doelgroepen;
- Er wordt een mix van woningen gerealiseerd: waarvan 25% dient te bestaan uit sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen;
- De overige 75% dient te voorzien in 12 koopwoningen tot de NHG-grens en koopwoningen in de categorie duur.



Kadijk

Provincialeweg N207

Kadijkselaan

Tussenlanen

Molenlaan

Hoofdstraat

Uitgangspunten

3.3 Verkeer en parkeren

- De hoofdontsluitingen van het plangebied worden voorgesteld op de Molenlaan. Deze wordt op een verkeersveilige wijze ingepast;
- In verband met calamiteiten dient het plangebied vanaf twee richtingen bereikbaar te zijn;
- Het inrichtingsprincipe voor de wegen is 'Duurzaam Veilig'. Voor de buurtontsluitingswegen geldt een regime van 30 km/uur.
- Er worden via de Molenlaan langzaamverkeerverbindingen (voet en fiets) gemaakt in aansluiting op bestaande structuren;
- Voor de parkeernormen dienen de geldende parkeernormen van de gemeente Krimpenerwaard te worden gehanteerd;
- Parkeren zoveel als mogelijk op eigen terrein dan wel zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken om kwalitatief aantrekkelijk woonstraten te krijgen;
- Er dient voldoende ruimte te zijn voor het plaatsen van fietsen met name bij appartementen;
- Voor het openbaar vervoer wordt gebruik gemaakt van bestaande haltes in de directe omgeving. Hiernaartoe dienen goede langzaamverkeerverbindingen te worden gemaakt.

3.4 Openbare ruimte

- De openbare ruimte wordt op een zo duurzaam mogelijke wijze ontworpen en gerealiseerd. Daarbij is er o.a. aandacht voor klimaatadaptie, hittestress, waterberging, biodiversiteit, natuurvriendelijke verlichting, etc.;
- De hoofdgroenstructuur van het plan dient zoveel als mogelijk (duurzame) groene verbindingen te maken met de directe omgeving;
- Nieuwe beplanting dient gebiedseigen te zijn en te voorzien in voldoende gelaaagdheid;
- Het nieuwe woongebied dient voldoende drooglegging te krijgen en voldoende

wateroppervlakte conform de eisen van het Hoogheemraadschap;

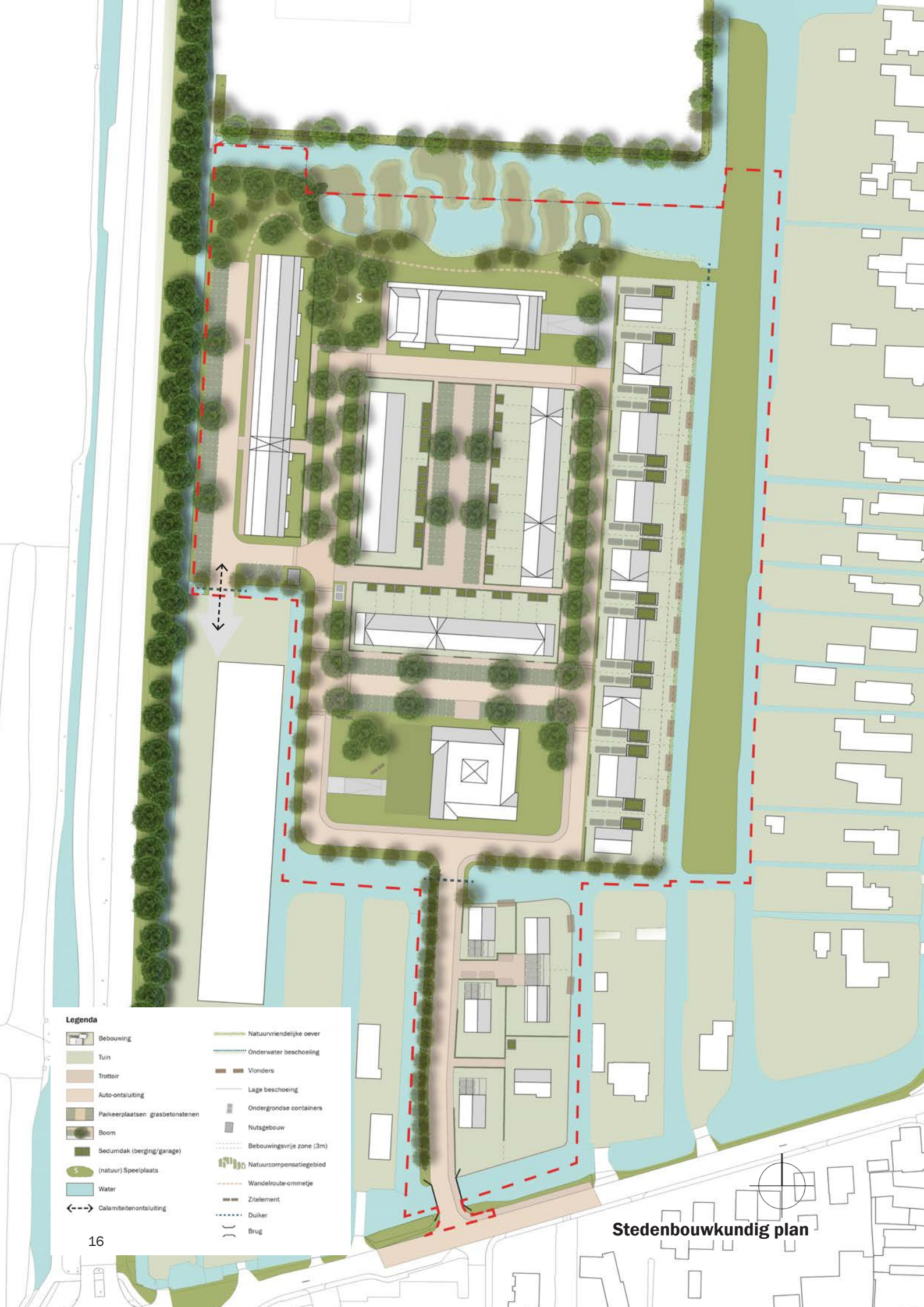
- Watergangen zijn kindvriendelijk (om verdrinkingsgevaar te voorkomen) en worden voorzien van groene oevers dan wel (onderwater) beschoeiing;
- Watergangen dienen zoveel mogelijk doorspuikbaar dan wel onderdeel te zijn van een watercircuit en goed bereikbaar voor onderhoud;
- Binnen de planontwikkeling dient ruimte te zijn voor spelen, bewegen en sociale contacten. De openbare ruimte moet hiertoe uitnodigen;
- Er dienen voldoende huisvuilinzamelingsplekken te worden gerealiseerd conform de eisen van de gemeente.

3.5 Gezondheid, duurzaamheid en milieu

- Inzetten op een duurzame en gezonde woonwijk;
- De aanwezigheid van groen en aanleidingen om te bewegen dienen onderdeel te zijn van de planontwikkeling. Dit geldt tevens voor de mogelijkheid van ontmoetingsplekken zoals bijvoorbeeld een collectieve moestuin;
- Het verkeerlawaai dat het plangebied binnenkomt dient zo dicht mogelijk bij de bron 'geweerd' te worden. Voor de N207 kan hierin worden voorzien door middel van een gekluidwal, geluidwalwoningen, e.d. Daarmee wordt bereikt dat het achtergelegen gebied minder geluidsoverlast ondervindt van de provinciale weg.

3.6 Participatie

- Er dient te worden geparticipeerd met omwonenden en belangstellenden over het ruimtelijk initiatief Molenpark.



Legenda

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|---------------------------|
| | Bebouwing | | Natuurvriendelijke oever |
| | Tuin | | Onderwater beschoeiing |
| | Trottoir | | Vlonders |
| | Auto-ontsluiting | | Lage beschoeiing |
| | Parkeerplaatsen grasbetonstenen | | Ondergrondse containers |
| | Boom | | Nutsgebouw |
| | Sedumdak (berging/garage) | | Bebouwingsvrije zone (3m) |
| | (natuur) Speelplaats | | Natuurcompensatiegebied |
| | Water | | Wandelroute-ommetje |
| | Calamiteitenontsluiting | | Zitelement |
| | | | Duiker |
| | | | Brug |

Stedenbouwkundig plan

4 Stedenbouwkundig plan

4.1 Hoofdropzet

De uitgangspunten van hoofdstuk 3 zijn verwerkt tot het stedenbouwkundig plan, zoals op pagina 16 afgebeeld.

De hoofdropzet van het plan is geënt op het onderliggende polderlandschap. De drie 'slagen' in het plan zijn herkenbaar door de lange noord-zuidlijnen gevormd door water en/of openbare ruimte. Een zorgvuldige gevormde entree door middel van een brug vanaf de Molenlaan zorgt voor de ontsluiting van het plangebied. Het lint wordt hier ter plaatse aangeheeld met nieuwe vrijstaande woningen die een klein buurtchapje vormen en de entree begeleiden.

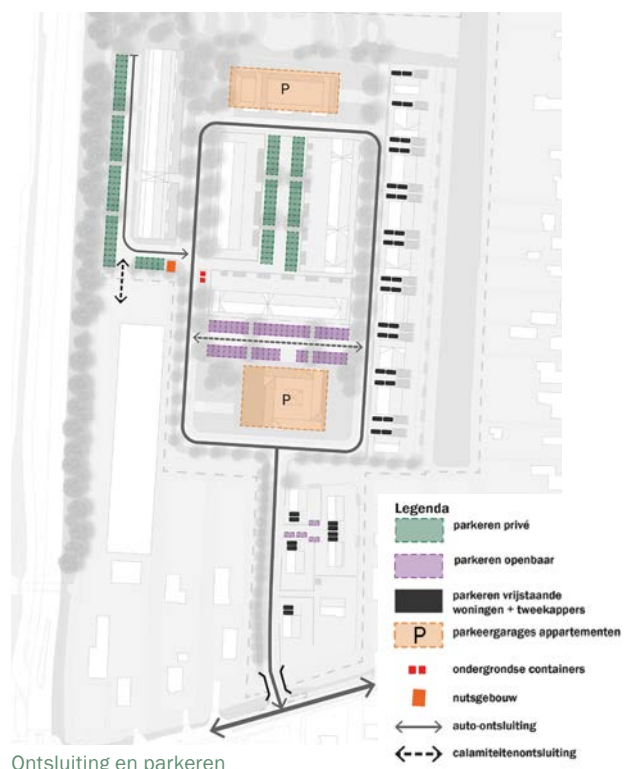
Bebouwing begeleid voor een groot deel de openbare ruimte en is hierop georiënteerd. Een tweetal accenten, welke op een groene voet staan, draagt bij aan de herkenbaarheid van de buurt. Één nabij de entree en één zorgt voor de overgang, samen met een aantrekkelijke groene en waterrijke ruimte, naar het noordelijke gelegen bedrijventerrein.

Aan de westzijde van het plan draagt een langgerekt woongebouw bij aan de afscherming van de N207, waarmee er een geluidluw achtergebied ontstaat. Dit in plaats van bijvoorbeeld een geluidwal. Aan de binnenzijde van het plan is binnen het groene carré een woonveld voorgesteld waar aan de binnenzijde en uit het zicht wordt geparkeerd. Aan de oostzijde van het plan wordt een meer open bebouwingsrand voorgesteld in de overgang naar het bestaande lint aan de Kadijkselaan.

4.2 Ontsluiting en parkeren

De entreeweg ontsluit het plangebied vanaf de Molenlaan. Hierop takt een woonstraat in oost- en westelijke richting af en omringd het centrale woonveld. De centrale rondgang, welke door groen wordt ondersteund, ontsluit de woonvelden. Aan de zuidwestzijde wordt de calamiteitenontsluiting gerealiseerd voor nood- en hulpdiensten.

Het parkeren voor bezoekers gebeurt op de tussengelegen dwarsverbinding en niet langs de entreeweg of centrale rondgang. Bewoners van de appartementen, in het centrale woonveld, parkeren in de halfverdiepte parkeergarages. Het westelijke woonveld parkeert direct naast het appartementengebouw op het naastgelegen parkeerveld. Tussen de rijwoningen en benedenbovenwoningen is een (semi-)openbaar parkeerhof, deze parkeerplekken worden samen met de woningen uitgegeven. Autoverkeer kan via één entree bij deze parkeerplaatsen komen. De vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen parkeren op eigen terrein.



4.3 Groen

Het groene carré vormt de hoofdstructuur van het plan en de verbinding met de groene- en waterrijke randen. Dit wordt versterkt door boombeplanting, waarmee een meer formeel beeld ontstaat. De randen aan de buitenzijde krijgen een meer informeel beeld bestaande uit groene oevers, al dan niet met lage beschoeiing aansluitend bij het heersende beeld, enkele solitaire bomen, knotwilgen, acers of (resistente) essen.

Aan de oostzijde vormt de bestaande watergang met weiland en enkele bomen de overgang met de achtertuinen van de woningen aan de Kadikselaan. Aan de noordzijde wordt een natuurcompensatiegebied gerealiseerd met een natuurspeelplaats.

De openbare parkeerstroken worden voorzien van hagen en beëindigd met een boomvak. Parkeerplaatsen krijgen een zo 'groen' mogelijke inrichting bijv. voorzien van grasbetonstenen. Extra aandacht dient uit te gaan naar de afscherming van het parkeerterrein aan de noordzijde. Dit in verband met het uitzicht vanaf de appartementen.



Groenstructuur

4.4 Oriëntatie en accenten

De oriëntatie van de woningen is gericht op de aanliggende openbare ruimte, de entreeweg of de woonstraat. Daarmee krijgen alle grondgebonden woningen hun entree aan de woonstraat.

De appartementengebouwen zijn alzijdig georiënteerd. In de uitwerking van de architectuur dient dit nadrukkelijk naar voren te komen.

Alle woningen en appartementen krijgen een groene voorruimte/tuin om zo het dorpse karakter van Bergambacht te benadrukken.

De woningen in het lint van de Molenlaan zijn op de entreeweg georiënteerd. De woning op de hoek van de Molenlaan en de entreeweg is tweezijdig georiënteerd.



Oriëntatie en accenten

4.5 Bouwhoogte en programma

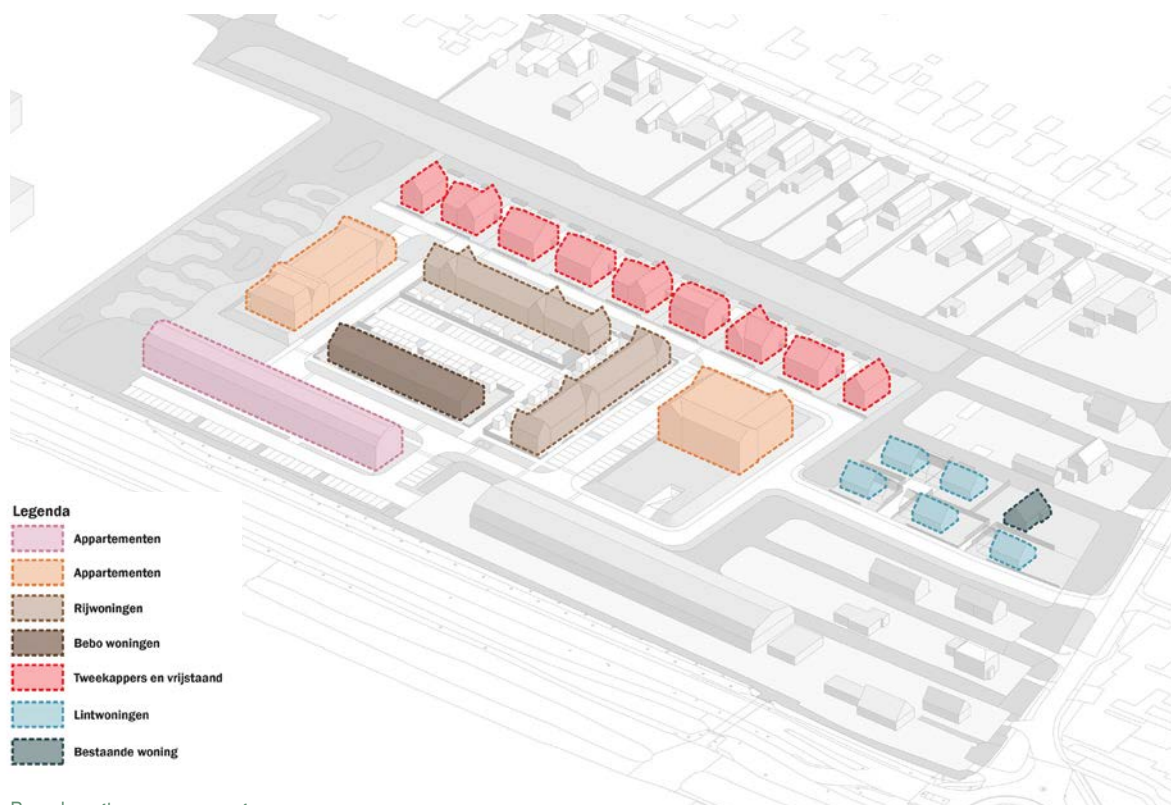
In totaal worden er 125 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 43 grondgebonden woningen en 82 appartementen.

De entreeweg wordt begeleid door 5 vrijstaande schuurwoningen met een passende korrelgrootte in het lint van de Molenlaan. Deze lintwoningen bestaan uit één of anderhalve laag met een kap. Aan de oostzijde begeleiden twee vrijstaande en 7 tweekappers de woonstraat en maken de overgang naar de woningen aan de Kadikselaan. Deze woningen bestaan uit twee lagen met een kap.

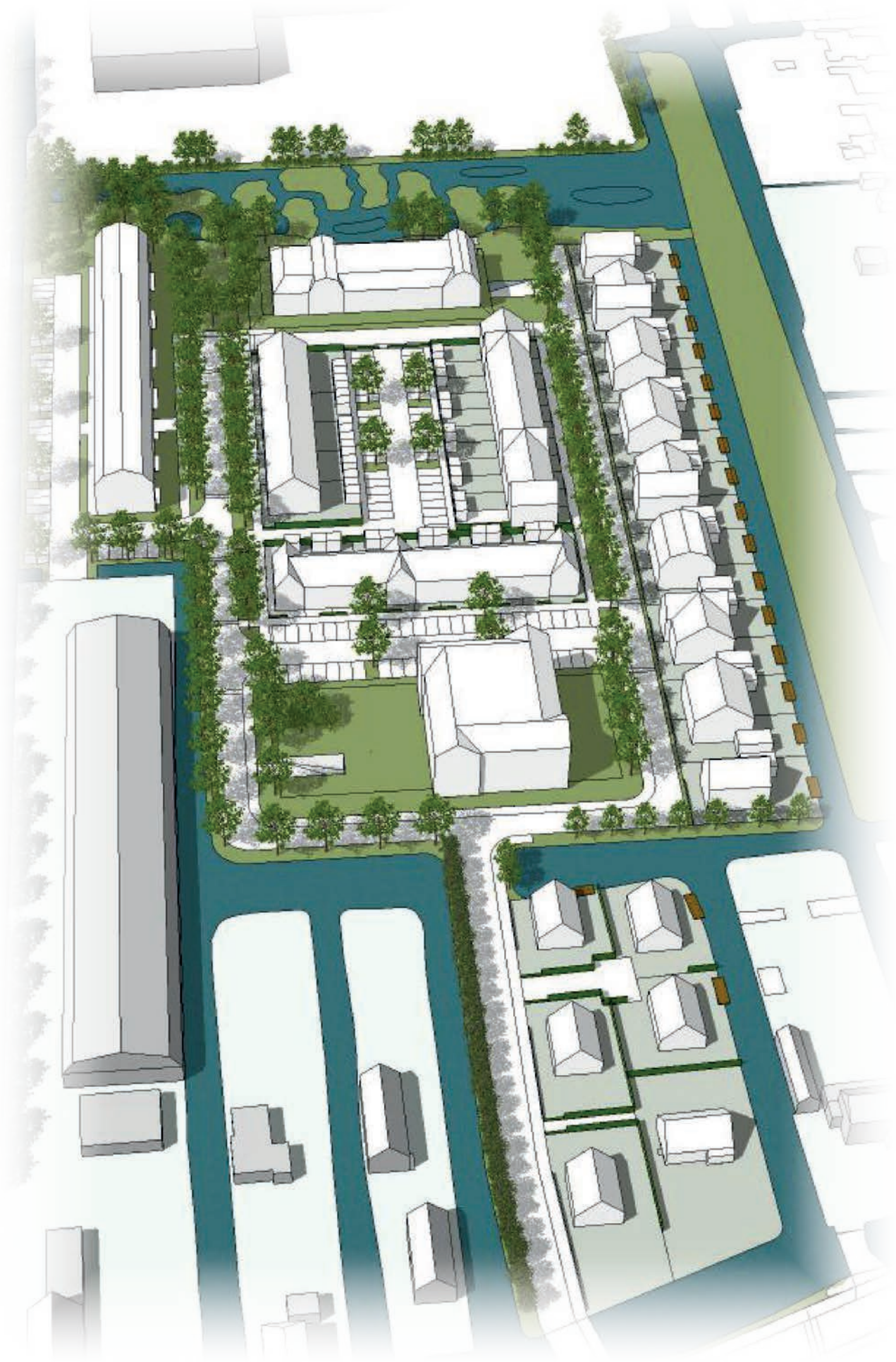
Aan de westzijde begeleid een lang bouwvolume, in 3 bouwlagen met een kap (afh. van BENG), de provinciale weg met hierin 35 appartementen. Centraal in het plangebied staat aan de noordzijde een woongebouw met daarin 17 appartementen en bestaat uit 3 bouwlagen met in principe een

kap (afhankelijk van BENG). Aan de zuidzijde staat een woongebouw met 14 appartementen. Dit gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met in principe een kap (afhankelijk van BENG). Tussen de appartementengebouwen opgespannen staan twee blokken met 22 rijwoningen en 16 bebo-woningen. Het woonprogramma bestaat uit:

- 22 rijwoningen - dure koop;
- 16 bebo's
 - 7 sociale huur;
 - 9 middendure huur;
- 14 tweekap - dure koop;
- 2 vrijst. won. - dure koop;
- 5 lintwoningen - dure koop;
- 14 app. zuid - vrije sector;
- 17 app. noord - vrije sector;
- 35 app. west
 - 7 vrije sector
 - 6 middendure huur
 - 13 middendure koop (onder NHG)
 - 9 sociale huur



Bouwhoogte en woonprogramma



5 Beeldkwaliteit bebouwing

5.1 Ambitie en beoogde sfeer

Het beoogde woonmilieu is een gevarieerde buurt met een dorpse schaal, afgestemd op de ligging aan het open agrarische landschap enerzijds en het lint van de Molenlaan en de provincialeweg N207 anderzijds. Een afwisseling in een traditionele eigentijdse Hollandse architectuur is daarbij passend. Daarbij wordt gerefereerd aan het agrarische karakter van het gebied met een moderne twist en een informeel karakter. Dit kan worden gekenmerkt door onder andere:

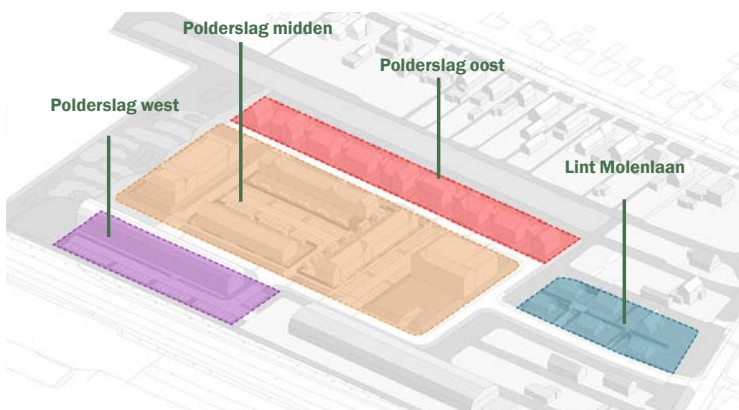
- Heldere massa's;
- Bakstenen en/of houten architectuur;
- Royale gevelopeningen;
- Toepassen van kappen;
- Dakoverstekken;
- Dakkapellen;
- Keramische pannen.

5.2 Stedenbouwkundige richtlijnen per deelgebied

Het plangebied is te verdelen in een viertal deelgebieden die ieder hun eigen beeldkwaliteit meekrijgt. Zo kan optimaal worden aangesloten bij de ligging en context van de deelgebieden. De volgende deelgebieden zijn te onderscheiden:

- Lint Molenlaan:
 - *Ligging aan Molenlaan en oorspronkelijk agrarisch lint;*
 - *Klein buurtchapje;*
 - *Afgestemd op lintbebouwing Molenlaan;*
 - *Architectuur met een informeel agrarisch karakter.*
- Polderslag west:
 - *Ligging aan de provincialeweg N207;*
 - *Architectuur afgestemd op 'Stelling' (massa + kap);*
 - *Agrarische / industrieel karakter;*
 - *Architectonische samenhang met Polderslag met Oost en Midden.*
- Polderslag midden:
 - *Ligging in open polderlandschap;*
 - *Architectuur met een informeel agrarische karakter;*
 - *Architectonische samenhang met Polderslag Oost en West.*
- Polderslag oost.
 - *Ligging aan open agrarische landschap;*
 - *Afgestemd op lintbebouwing Kadijkselaan;*
 - *Architectuur met een informeel agrarische karakter;*
 - *Architectonische samenhang met Polderslag Midden en West.*

Uiteraard dienen de deelgebieden samenhang te vertonen zonder een projectmatige uitstraling. Dit kan door eenzelfde beeldentaal of afstemming in het materiaal- en/of kleurgebruik.



Referentiebeelden deelgebied lint Molenlaan



Woningen uitgevoerd als schuurvolume



Woningen van anderhalve laag met verplichte kap



Gevels zijn van baksteen, hout of een combinatie



Woningen uitgevoerd als schuurvolume verbonden door bijgebouw opgelost onder de kap



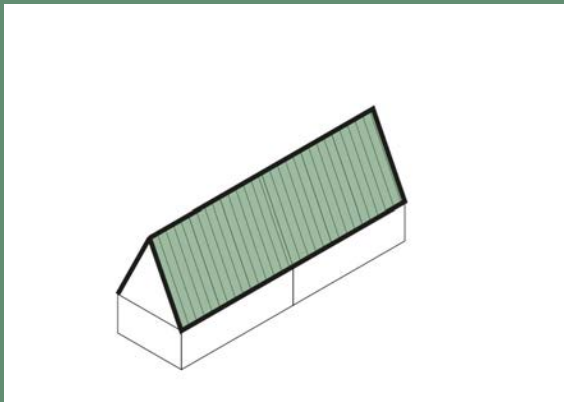
Kopgevels zijn representatief, voorzien van baksteen, hout of een combinatie



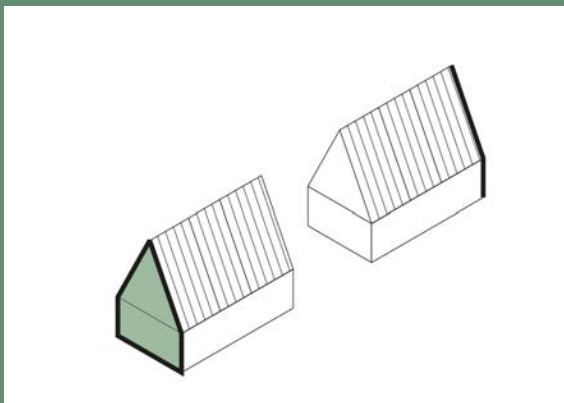
Gevels zijn van baksteen, hout of een combinatie



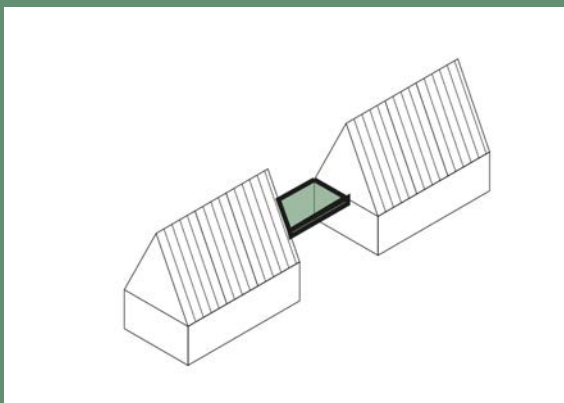
Verbinding tussen volumes opgelost



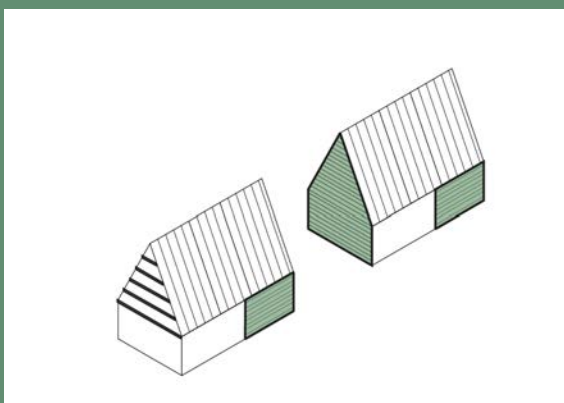
Lint-woningen anderhalve bouwlaag met kap vormgegeven als een schuurvolume



Kopgevels aan openbaar gebied representatief



Bijgebouwen tussen volumes plat en teruggelegen of opge-lost in de hoofdmassa



Gevels zijn van baksteen, hout of een combinatie met een-voudige detaillering

Deelgebied lint Molenlaan

Positie en oriëntatie

- De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op minimaal 2 meter van de kant van de entreeweg;
- Alle woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte waaraan ze grenzen. Daarbij dient nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden tussen Molenlaan en entreeweg;
- Kopgevels van de woningen grenzend aan openbaar gebied dienen representatief te worden uitgevoerd;
- Blinde kopgevels zijn niet toegestaan.

Bouwmassa

- De grondgebonden woningen zijn maximaal anderhalve bouwlaag hoog met een verplichte kap;
- De nokrichting is evenwijdig aan de entreeweg of haaks op de Molenlaan;
- Aan de voorzijde (straatzijde) zijn dakkapellen meeontworpen en ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- Bijgebouwen staan zoveel mogelijk uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn en zijn onderdeel van de hoofdmassa.

Kleur- en materiaalgebruik

- De woningen kennen een terughoudend kleurgebruik, met een warme uitstraling passend bij het agrarische karakter;
- Onderscheid in de voorste en achterste woningen waarbij de voorste als 'hoofdhuis' en de achterste als schuurvolumes worden uitgevoerd;
- Gevels zijn van baksteen of hout of een combinatie;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt;
- Kappen zijn voorzien van keramische, zwarte/ antraciete pannen of een 'groen' dak;
- Eventuele zonnepanelen worden evenwichtig en zorgvuldig op het dakvlak ingepast.

Referentiebeelden deelgebied polderslag west



Volume bestaat uit drie bouwlagen met kap aan zijde N207



Toepassen van verschillende materialen



Gevens kunnen worden uitgevoerd met hout, steen of dakpan



Woongebouw met een kap



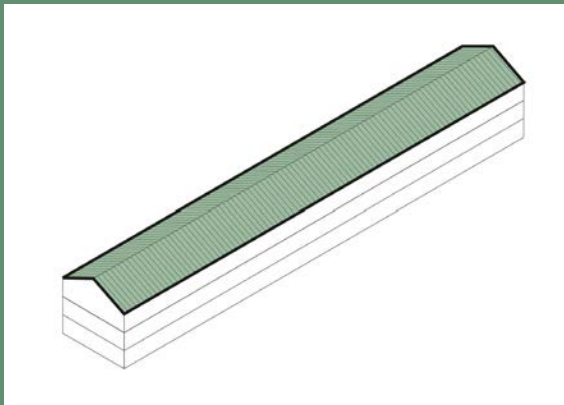
Gevel met uitkragende balkons aan binnenzijde afgestemd op grondgebonden woningen



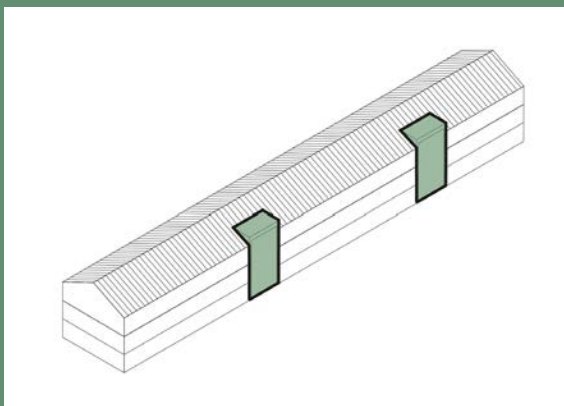
Dakpan als gevelmateriaal gebruiken



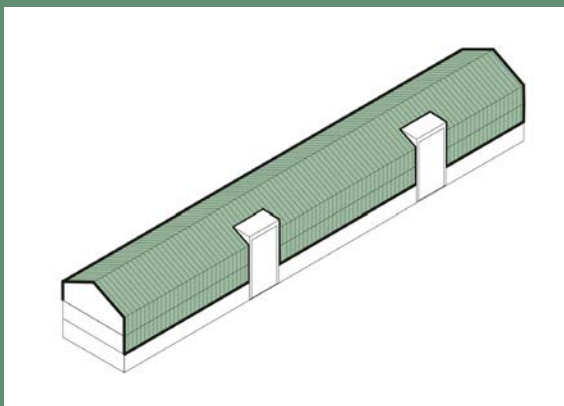
Volume uitvoeren met mansardekap, risaliet toepassen bij entrees



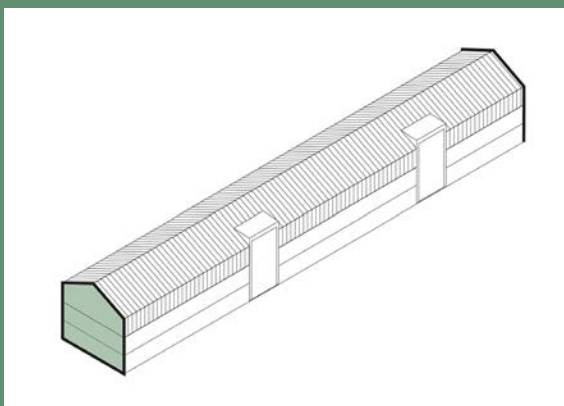
Appartementenblok bestaat uit drie bouwlagen met een kap (asymmetrisch, mansarde of vergelijkbaar)



Lengte opbreken door toepassen risaliet en/of entree benadrukken aan zijde Provincialeweg



Dakpannen als gevelmateriaal subtiel toepassen



Kopgevels mee-ontwerpen

Deelgebied polderslag west

Positie en oriëntatie

- De voorgevelrooilijn van het gebouw (oostzijde) ligt op minimaal 10 meter van de kant van de woonstraat;
- De entreezijde van het gebouw (westzijde) ligt aan de zijde van de N207. De representatieve zijde met buitenruimtes aan de andere (oost)zijde;
- Het woongebouw alzijdig ontwerpen;
- De kopgevels van het woongebouw grenzend aan openbaar gebied dienen representatief te worden uitgevoerd.

Bouwmassa

- Het woongebouw is maximaal 3 lagen met een kap (asymmetrisch, mansarde of vergelijkbaar) afhankelijk van BENG. Daarbij dient de naastgelegen 'Stelling' als referentie;
- De nokrichting evenwijdig aan de N207. Om een aantrekkelijk en afwisselend beeld te krijgen vormt de entree een onderbreking van de hoofdmassa. Dit kan bv. door middel van een risaliet aan de zijde van de N207;
- De andere zijde van het woongebouw, vormt een aantrekkelijk samenspel van buitenruimtes en gevelopeningen, afgestemd op de aangrenzende woningen;
- Eventuele dakkapellen of dakdoorbrekingen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa;
- Bergingen in pandig oplossen. De begane grond dient zo representatief mogelijk te zijn. Een gesloten plint dient voorkomen te worden.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het woongebouw kent een terughoudend kleurgebruik, passend bij het agrarische karakter;
- Gevels zijn van baksteen mogelijk in combinatie met hout, dakpan of vergelijkbare materialen;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt;
- Kappen voorzien van keramische, zwarte/antraciete pannen;
- Eventuele zonnepanelen en technische installaties zorgvuldig op het dakvlak ingepast;
- Galerijen en balkons zijn onderdeel van de architectuur.

Referentiebeelden deelgebied polderslag midden - Rijwoningen en bebo's



Woningen goriënteerd op de straat



Traditionele vormgeving geënt op agrarisch karakter



Nokverdraaiing met gedetailleerde afwerking



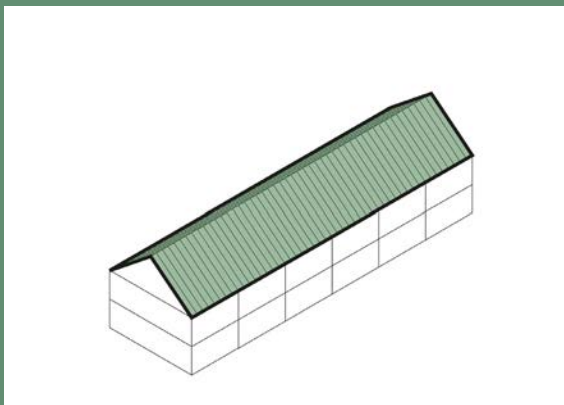
Zijgevels ook voorzien van dezelfde detaillering en materialen



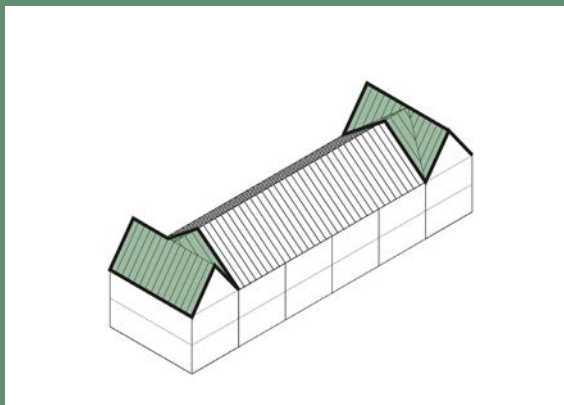
Gevels met houten geveldetailering



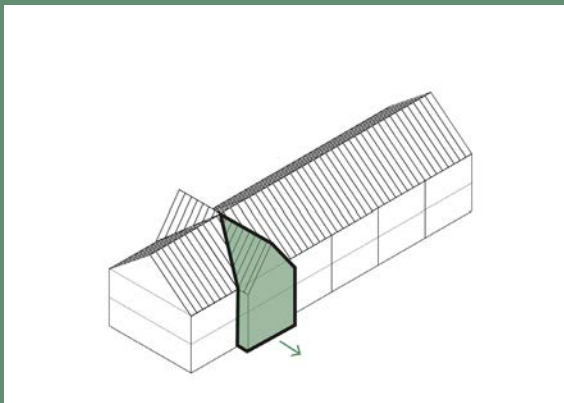
Beneden- en bovenwoningen vormgegeven met een agrarisch karakter



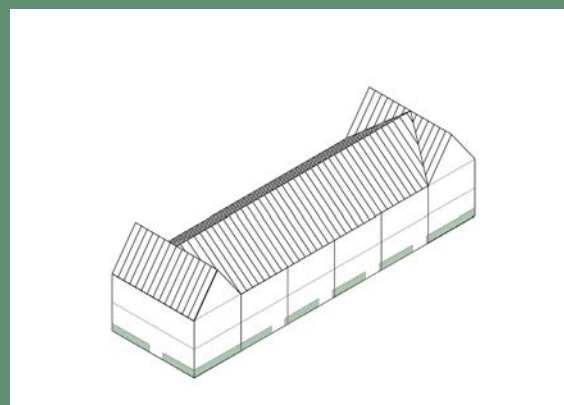
Rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap



Nokverdraaiing op hoekwoningen en/of eventueel uit de hoeken



Topgevels eventueel benadrukken door gevel verspringing



Passende detaillering bijvoorbeeld makelaar, smetlaag, goten, entrees etc.

Deelgebied polderslag midden

Rijwoningen en bebo's

Positie en oriëntatie

- De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op minimaal 1,5 meter vanaf het trottoir;
- Woningen oriënteren op de straat waaraan ze liggen;
- Kopgevels van de woningen, grenzend aan openbaar gebied, representatief uitvoeren;
- Blinde kopgevels zijn niet toegestaan.

Bouwmassa

- De grondgebonden woningen zijn maximaal twee bouwlagen hoog met een verplichte kap;
- De nokrichting evenwijdig aan de straat. Waar stedenbouwkundig gewenst een nokverdraaiing toepassen;
- Aan de voorzijde (straatzijde) zijn dakkapellen mee-ontworpen en ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- Bijgebouwen staan zoveel mogelijk uit het zicht;
- De woningen krijgen een traditionele moderne vormgeving geïnspireerd op het agrarische karakter en zijn duidelijk familie van de appartementen;
- De gevelindeling is rustig en eenvoudig met royale gevelopeningen afgestemd op de oriëntatie;
- Galerijen en balkons zijn onderdeel van de architectuur.

Kleur- en materiaalgebruik

- Alle gebouwen kennen een licht, terughoudend kleurgebruik, met een warme uitstraling.
- Gevels zijn van baksteen, mogelijk in combinatie met hout, dakpan of vergelijkbare materialen;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt. De woongebouwen zijn duidelijk familie van elkaar en in samenhang vormgegeven;
- Kappen voorzien van keramische of zwarte/antraciete pannen. Bergingen voorzien van een 'groen' (sedum)dak;
- Eventuele zonnepanelen worden evenwichtig en zorgvuldig binnen het dakvlak ingepast;
- Balkons en galerijen worden afgeschermd door hekwerken en/of glas en worden mee-ontworpen.

Referentiebeelden deelgebied polderslag midden - Appartementen noord



Het woongebouw bestaat uit drie bouwlagen met kap



Kapvorm die de massa verzacht



Passende materialisatie en detaillering



Woongebouw met doorgetrokken kap



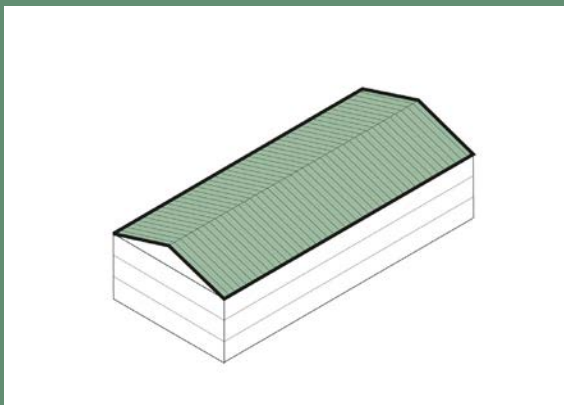
Uitkragende balkons met hoogwaardige afwerking



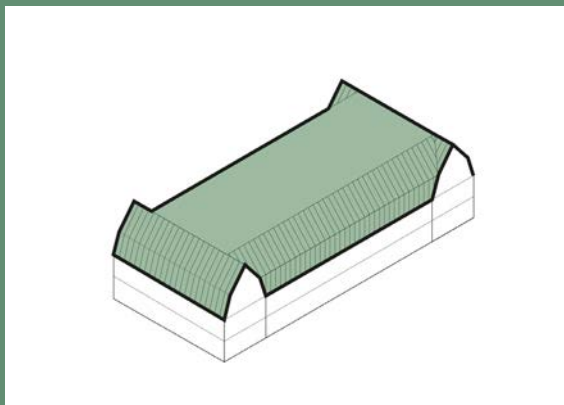
Oriëntatie op de straat



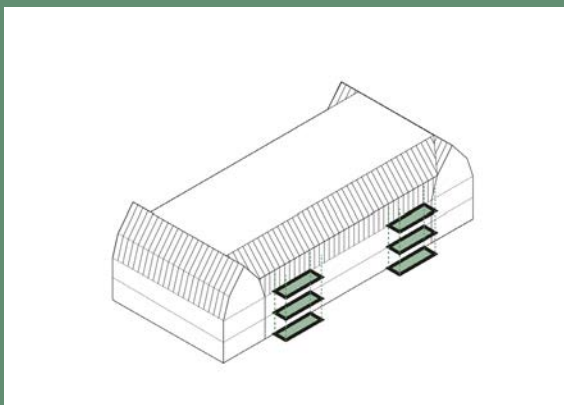
Uitkragende balkons in stijl bij het gebouw



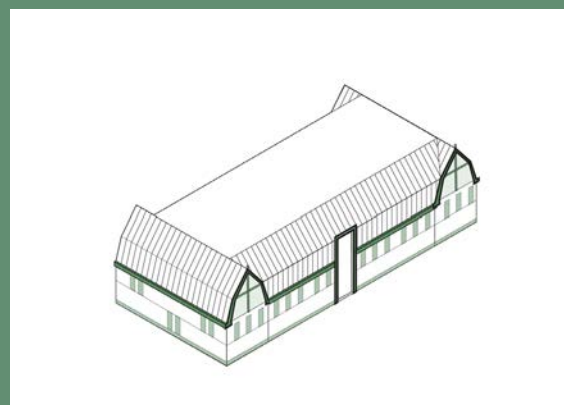
Het woongebouw bestaat uit drie bouwlagen met kap



Bijzondere kapvorm bijvoorbeeld een mansardekap



Uitkragende balkons in stijl bij hoofdvolume



Passende materialisatie en detaillering, bijvoorbeeld smetlaag, goot, dakkappen, makelaar, entree, etc.

Deelgebied polderslag midden

Appartementen noord

Positie en oriëntatie

- Het woongebouw centraal in de groene ruimte plaatsen;
- Het woongebouw oriënteren op de straat. Aan deze zijde bevinden zich gevelopeningen met daarachter een representatief woonprogramma;
- Het woongebouw alzijdig ontwerpen;
- Bergingen inpandig oplossen, waarbij de begane grond zo representatief mogelijk dient te zijn.

Bouwmassa

- De vormgeving is traditioneel modern en duidelijk familie van de grondgebonden woningen;
- Het woongebouw is maximaal drie lagen met (in principe) een kap om het agrarische karakter te versterken en de massa te verzachten;
- De gevelindeling is rustig en eenvoudig met royale gevelopeningen afgestemd op de oriëntatie;
- De rand van de halfverdiepte parkeerkelder mee-ontworpen met het woongebouw. Een gesloten plint dient voorkomen te worden;
- Galerijen en balkons zijn onderdeel van de architectuur.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het gebouw kent een licht, terughoudend kleurgebruik, met een warme uitstraling.
- Gevels zijn van baksteen, mogelijk in combinatie met hout, dakpan of vergelijkbare materialen;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt;
- Kappen voorzien van keramische, zwarte/antraciete pannen. Platte daken voorzien van een 'groen' (sedum) dak;
- Eventuele zonnepanelen en technische installaties worden evenwichtig en zorgvuldig op het dakvlak ingepast.

Referentiebeelden deelgebied polderslag midden - Appartementen zuid



Woongebouw met een alzijdig ontwerp



Passende hoogwaardig afgewerkte entree parkeergarage



Gevarieerd gevelbeeld met passende detaillering



Balkons en dakoverstekken in passende stijl bij het hoofdvolume



Samengestelde kapvormen in Hollandse architectuur



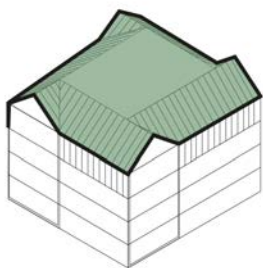
Uitkragende balkons met hoogwaardige afwerking in stijl bij het gebouw



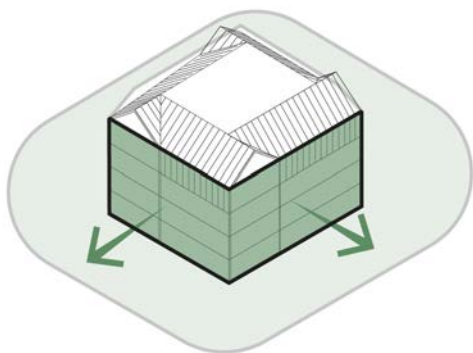
Agrarisch karakter met passende detaillering



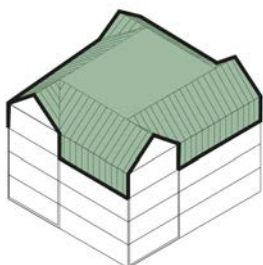
Verspringing in gevelbeeld



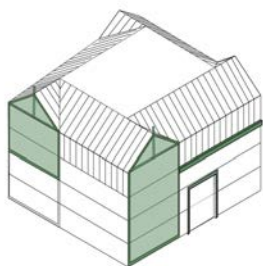
Het woongebouw bestaat uit vier bouwlagen met kap



Het woongebouw alzijdig ontwerpen en staat op een groene voet



Meerdere kaprichtingen vormen samen een kap maken, toepassen van topgevels en doortrekken kap



Passende detaillering

Deelgebied polderslag midden

Appartementen zuid

Positie en oriëntatie

- Het woongebouw centraal in de groene ruimte plaatsen in het verlengde van de entreeweg;
- Het woongebouw is alzijdig georiënteerd en wordt omringd door groen;

Bouwmassa

- Het woongebouw is maximaal vier lagen met in principe een kap;
- Het woongebouw krijgt een traditionele moderne vormgeving en is duidelijk familie van de grondgebonden woningen;
- Het woongebouw alzijdig ontwerpen;
- De gevelindeling is rustig en eenvoudig met royale gevelopeningen afgestemd op de oriëntatie;
- Het dak van het woongebouw in principe uitvoeren met een kap om het agrarische karakter te versterken en de massa te verzachten;
- De rand van de halfverdiepte parkeerkelder mee-ontwerpen met het woongebouw. Een gesloten plint dient voorkomen te worden;
- Galerijen en balkons zijn onderdeel van de architectuur.
- Bergingen worden inpandig opgelost, waarbij de begane grond zo representatief mogelijk dient te zijn.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het woongebouw kent een licht, terughoudend kleurgebruik, met een warme uitstraling.
- Gevels zijn van baksteen, mogelijk in combinatie met hout, dakpan of vergelijkbare materialen;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt;
- Kappen voorzien van keramische, zwarte/antraciete pannen of een 'groen' dak;
- Eventuele zonnepanelen en technische installaties worden evenwichtig en zorgvuldig op het dakvlak ingepast.

Referentiebeelden deelgebied polderslag oost - Vrijstaand en tweekappers



Tweekappers kunnen worden voorzien van topgevel



Eventuele erkers zijn in passend stijl



Detailering d.m.v. dakoverstek en makelaar



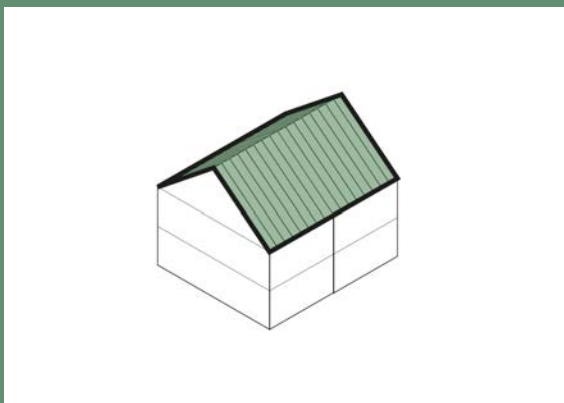
Woningen van twee lagen met een kap



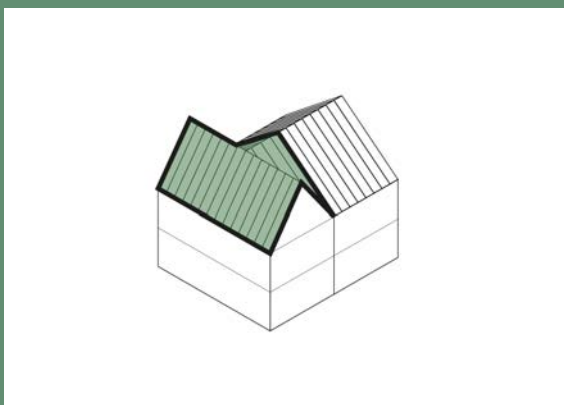
Materialen baksteen, hout en dakpannen



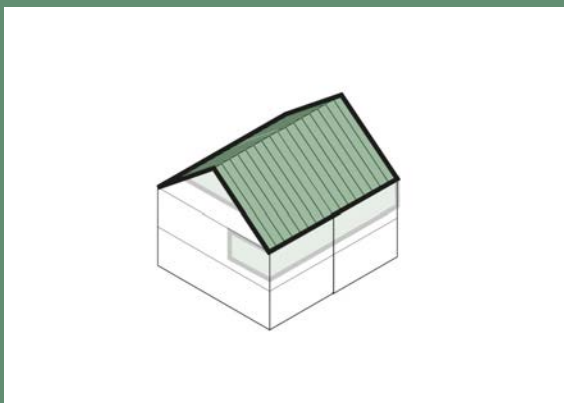
Informeel karakter door variatie



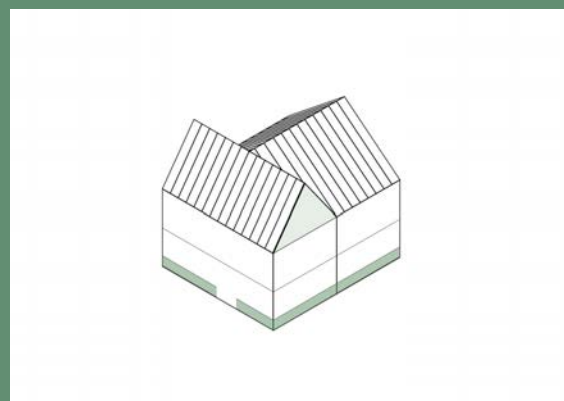
Tweekappers en vrijstaande woningen twee bouwlagen met kap



Nokverdraaiing toepassen op prominente plekken



Gevels zijn van baksteen in combinatie met hout, dakpan of vergelijkbare (plaat)materialen



Passende materialisatie en detaillering, bijvoorbeeld smetlaag, goot, dakkapellen, makelaar, entree etc.

Deelgebied polderslag oost

Vrijstaand en tweekappers

Positie en oriëntatie

- De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op minimaal 3,5 meter vanaf de kant van de weg;
- Woningen oriënteren op de woonstraat;
- Kopgevels van de woningen, grenzend aan openbaar gebied, representatief uitvoeren;
- Blinde kopgevels zijn niet toegestaan.

Bouwmassa

- De woningen zijn maximaal twee bouwlagen hoog met een verplichte kap;
- De nokrichting is evenwijdig aan de woonstraat. Waar stedenbouwkundig gewenst wordt een nokverdraaiing toegepast en t.b.v. een voldoende gevarieerd straatbeeld;
- Aan de voorzijde (straatzijde) dakkapellen mee-ontwerpen en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- De woningen krijgen een traditionele moderne vormgeving geïnspireerd op het agrarische karakter en zijn duidelijk familie van de andere grondgebonden woningen;
- Voldoende variatie in straatbeeld om projectmatig karakter te voorkomen;
- De gevelindeling is rustig en eenvoudig met royale gevelopeningen afgestemd op de oriëntatie;
- Garages worden mee-ontwerpen en maken onderdeel uit van de architectuur.

Kleur- en materiaalgebruik

- Alle gebouwen kennen een licht, terughoudend kleurgebruik, met een warme uitstraling.
- Gevels zijn van baksteen, mogelijk in combinatie met hout, dakpan of vergelijkbare materialen;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt. De woningen zijn duidelijk familie van elkaar en in samenhang vormgegeven;
- Kappen voorzien van keramische, zwarte/antraciete pannen of 'groen'dak. Platte daken voorzien van een 'groen' (sedum)dak;
- Eventuele zonnepanelen worden evenwichtig en zorgvuldig op het dakvlak ingepast.

Referentiebeelden buitenruimte



Natuurspeelplaats



Entreebrug Molenlaan aansluitend op taluds met hekwerk landelijke uitstraling



Natuurvriendelijke oevers



Parkeren omgeven door groen



Natuurspeelplaats als onderdeel van natuurcompensatie



Hekwerk brug met landelijke uitstraling



Robuust groen als onderdeel van de woonstraten



Woonstraat met informele trottoirs

6 Buitenruimte

6.1 Algemeen streefbeeld

Het gehele terrein wordt als eenheid ingericht, waarbij het carré een verzorgde en groene uitstraling krijgt. Het toegepaste groen is streekeigen (inheemse bomen en struiken die van nature in dit gebied voorkomen) en robuust.

De verharding wordt uitgevoerd met betonstraatstenen met een kleurechte kwaliteit in een neutrale uitstraling met subtiële kleurverschillen. Het geheel moet een 'dorpse' uitstraling krijgen.

Inrichtingselementen als verlichtingsmasten, afvalbakken, speelgelegenheden en hekwerken krijgen over het gehele gebied een uniforme vormgeving en uitstraling, conform de eisen van de gemeente Krimpenerwaard. Uitgangspunt is een rustig, neutraal en eigentijds beeld, waarbij deze elementen zich onopvallend schikken in hun groene en bebouwde context.

6.2 Verharding

Trottoirs en rijbanen

Voor de materialisering van rijbanen, trottoirs en parkeervakken is een rustig en eenduidig beeld het streven. Uitgangspunt is een hoogwaardige kleurvaste betonstraatsteen in warme zand- en grijs tinten. Mogtoren zijn in hetzelfde materiaal uitgevoerd en hoeven zich niet in kleur te onderscheiden.

De straten worden geflankeerd door informele trottoirs op hetzelfde niveau als de rijbaan. Hier wordt een zelfde kleurvaste betonsteen gebruikt als de rijloper met een ander legverband en/of een passende kleurnuance.

Parkeren

In het plangebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd in openbaar gebied en op privégrond (oprit of halfverdiept parkeren). Parkeren nabij de hoofdentree dient nadrukkelijk vermeden te worden. De inrichting voorziet hierin. De plaatsen in het openbaar gebied worden uitgevoerd als haaksparkeervakken en worden ingericht door middel van grasbetonstenen. Daar, waar mogelijk, voorzien van een groene haag om het beeld op 'blik' ten ontnemen. Bij groene parkeerplaatsen wordt de maatvoering aangepast aan de materiaalkeuze.

6.3 Beplanting

De groeninrichting van de openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en leefbaarheid van de buurt. Belangrijk is om de beplanting zo te kiezen dat het enerzijds een robuuste (groene) sfeer uitstraalt en anderzijds zoveel mogelijk aansluit bij het bestaande groen van de omgeving. Uitgangspunten voor de beplantingskeuze zijn:

- ecologische waarden;
- voorkeur voor inheems;
- drachtplant en/of vruchtdragend;
- onderhoudsvriendelijk;
- ziekteresistent;
- jaarrond aantrekkelijk.

Binnen het plangebied zijn verschillende groenstructuren te onderscheiden:

Representatief groen

Rondom het zuidelijke appartementenblok, aan het einde van de entreeweg, is ruimte voor extra groen rondom het appartementenblok.

Nabij de natuurcompensatie is ruimte voor een natuurlijke speelvoorziening met kleinschalige speelelementen en om even te zitten.

De beplanting bestaat uit gezonde vaste planten in combinatie met lage heesters. Op speelse wijze kunnen er diverse bomen geplant worden die een hoge esthetische waarde hebben met bijvoorbeeld, bloemen, bessen en/of een fraaie herfstverkleuring. Boomsoorten waaraan gedacht kan worden zijn: knotwilg, esdoorn, els, treurwilg, etc.

Groen in straten

De entreeweg wordt gekenmerkt door een voetpad aan de oostzijde en wordt afgeschermd met lage hagen aan de zijde van de woonkavels. Aan de andere zijde, langs de watergang komt een groene oever met knotwilgen of (resistente) essen met passende onderbeplanting van b.v. Grauwe wilg, Meidoorn, Gelderse roos en Bruidsbloem. Dit om het geheel landschappelijke in te passen, binnen het beeld van het lint en naastgelegen kavel voldoende privacy te geven. Deze bomen staan op een zodanige afstand, dat parkeren in de berm wordt voorkomen.

Aan de binnenzijden van de woonstraat ligt tussen het voetpad een groenstrook tot aan de rijbaan. Hierin krijgen bomen een plek en tussen de haaksparkerplaatsen staan op enige afstand enkele bomen om het beeld van de parkeerstroken te onderbreken.

Voortuinen of openbare ruimtes in deze straten dienen een groene uitstraling te krijgen. Dit wordt voorzien door hier passende beplanting toe te passen en op de erfgrans van de tuin een haag te planten.



Vlonders als overgang van tuin naar water



Begroeid hekwerk als overgang naar achterpaden



Hoogwaardige erfafscheiding op hoeken



Lage groene erfafscheiding aan voorzijde

Oevers en brug

Rondom het plangebied lopen diverse sloten. Deze watergangen worden voorzien van natuurvriendelijke oevers of een lage (onderwater) beschoeiing (evt. met faunatrappetjes). Het groen langs deze oevers krijgt een natuurlijke, open uitstraling. Hier wordt inheems plantmateriaal gebruikt, met name planten en grassen.

De oevers aan de oost- en zuidzijde zijn grotendeels onderdeel van de percelen van de tweekappers en vrijstaande woningen. Als beëindiging van het perceel wordt per kavel een houten vlonder toegepast. Deze vlonders zijn maximaal 1 meter breed en 5 meter lang en mogen maximaal 1 meter over het water uitsteken. Vlonders worden mee-ontworpen en dienen zoveel als mogelijk in het midden van de kavel te worden gepositioneerd. Hiermee wordt de groene tussenruimte zo groot mogelijk.

Ter hoogte van de entree vanaf de Molenlaan wordt een brug voorgesteld. In beeld dient dit een eenvoudige betonnen (prefab) brug te zijn, zonder gemetselde landhoofden, aansluitend op de groene taluds. *De brug wordt voorzien van een hekwerk met een landelijke uitstraling in kleur en uitstraling passend bij het overige straatmeubilair. De duiker, gelegen aan het einde van de entreeweg, wordt in het talud met natuurvriendelijke oevers opgenomen en voorzien van een vergelijkbaar hekwerk.*

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen vormen de overgang tussen de kavel en de private of openbare buitenruimte en zijn een belangrijke beeldbepaler in het straatbeeld. In het plan is ruimte voor lage (gemengde) hagen en hoge hagen of begroeide hekwerken.

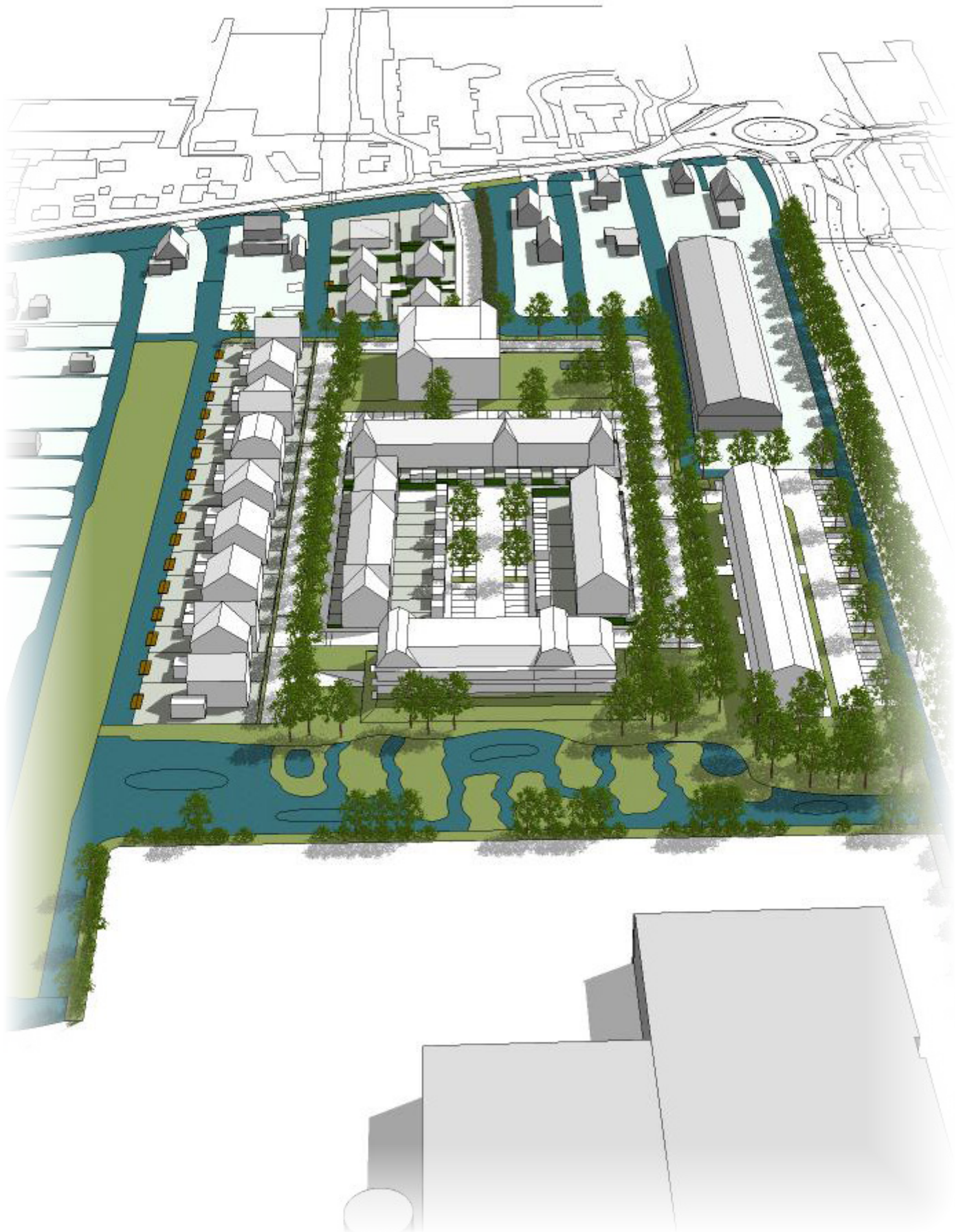
Voor het hele plangebied worden twee hoogtes van erfafscheidingen toegepast. De vormgeving van deze erfafscheidingen verschillen per locatie. De voorzijde van de grondgebonden woningen krijgt een lage erfafscheiding om de overgang van openbaar en privé een eenduidige groene uitstraling te geven. Deze haag wordt ca. 0,8m hoog en ca. 0,5m breed.

Extra aandacht dient uit te gaan naar de koppen van de woningen die aan de openbare ruimten grenzen. Bij deze koppen loopt de lage erfafscheiding de hoek om, waarna deze 1 meter achter de voorgevel over gaat in een hoge erfafscheiding.

Bij de overige ruimtes, waarbij de privéruimtes aansluiten op het openbaar gebied of de achterpaden, is het belangrijk om één soort erfafscheiding toe te passen, zodat de ruimtes een rustige uitstraling krijgen.

De hoge erfafscheiding wordt eenduidig uitgevoerd. Daar waar hoge erfafscheidingen direct aan het openbaar gebied grenzen en in het zicht liggen wordt een gebouwde erfafscheiding / (gemengde) haag van maximaal 1,80 meter hoog voorgesteld. In alle overige situaties wordt een dubbel staafmathekwark in donkere kleur van 1.80 meter hoog, begroeid met Hedera voorgesteld.

Extra aandacht dient uit te gaan naar de afscherming van het parkeerterrein aan de noordzijde. Dit in verband met het uitzicht vanaf de appartementen. Bergingen en erfafscheiding dienen hier een maximale groene uitstraling te krijgen door middel van groene daken en begroeide hekwerken.





Toepassen van natuurvriendelijke oevers



Vergroenen van parkeerplaatsen



Openbare ruimte zo groen als mogelijk en nodigt uit om te bewegen



Voorzien van nestgelegenheden in gevels

6.4 Spelen

In het plan is ruimte voor één kleine natuurspeelplek. Hier wordt gedacht aan een stapstenen pad of klauterpalen in het gras voor de doelgroep van 2-10 jaar. De speelplek kan gecombineerd worden met zitbankjes in het groen. De speelplek moet voldoen aan de eisen van de gemeente Krimpernerwaard. Nabij het entreegebouw kan eveneens een plek worden ingericht waar men kan zitten.

6.5 Afval

Het afval wordt gescheiden opgehaald en verzameld in diverse (semi-)ondergrondse afvalcontainers. Hiervoor is ruimte voorzien die goed toegankelijk is voor vuilniswagens.

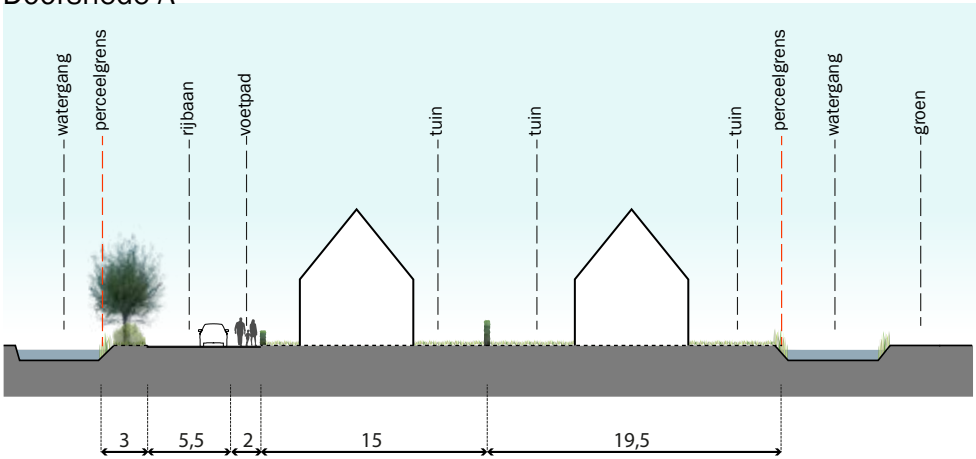
6.6 Nutsvoorzieningen

In het plan zijn nutsvoorzieningen voorzien. Deze dienen op een evenwichtige wijze ingepast te worden en het beeld van de openbare ruimte zo min mogelijk aan te tasten. Nutsgebouwen worden in materialisatie afgestemd op de directe omgeving of van een donkere eenduidige kleurstelling voorzien.

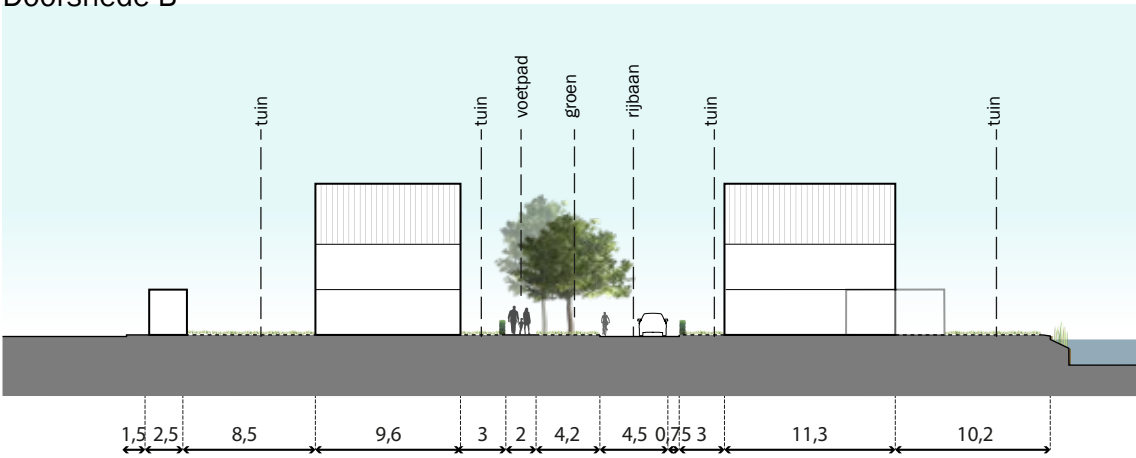
6.7 Duurzaamheid

Vanuit het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan wordt ingezet op een duurzame ontwikkeling van Molenpark. Dit moet ook bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Daarbij gaat het om diverse maatregelen waarop ingezet kan worden. Te denken valt aan onder andere maatregelen op gebouwniveau en maatregelen die toegepast kunnen worden bij de inrichting van de (openbare) buitenruimte. Dit om in te zetten op minder en andere vormen van energiegebruik, het tegengaan van hittestress, het voorkomen van wateroverlast, het bevorderen van de biodiversiteit, het stimuleren

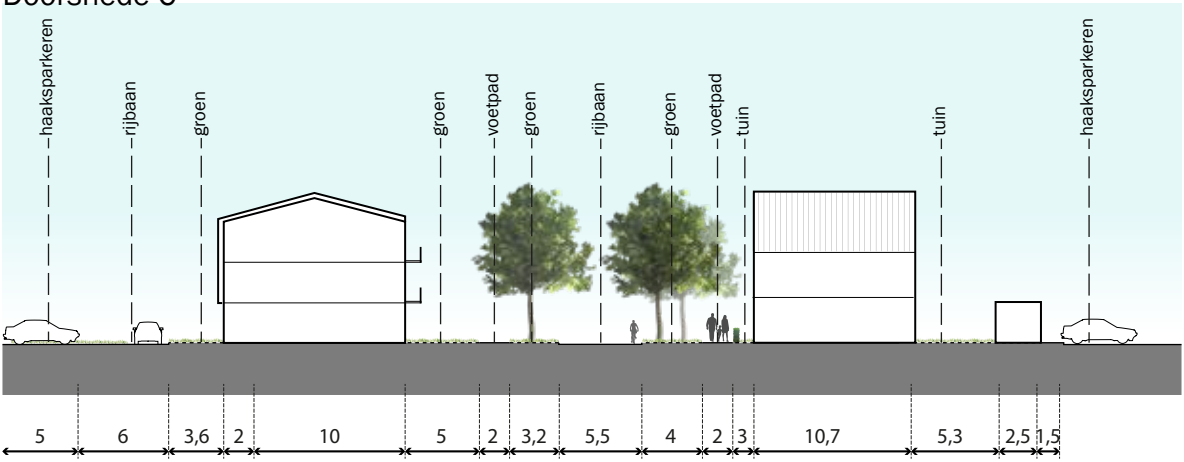
Doorsnede A



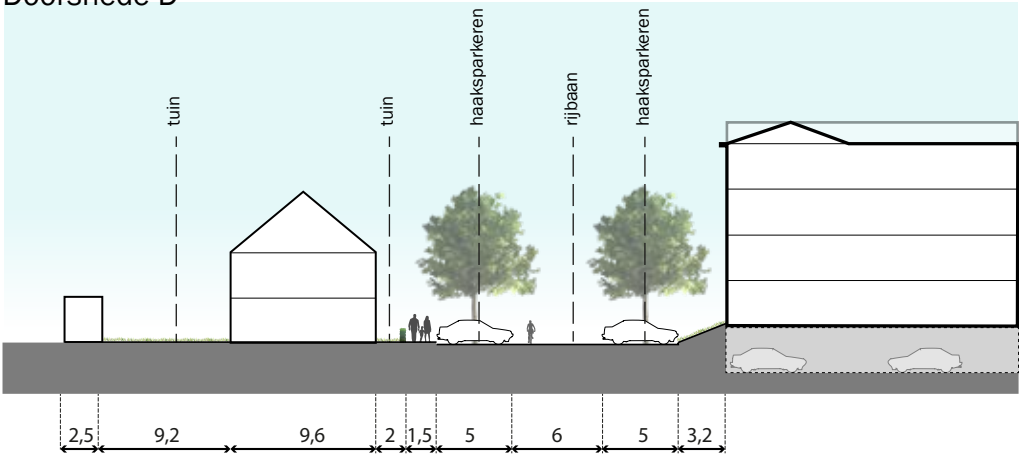
Doorsnede B



Doorsnede C



Doorsnede D





^ Locatie principeprofielen

van bewegen en ontmoeten. Hierna worden deze voor de inrichting van de (openbare) buitenruimte en op gebouwniveau beknopt aangegeven.

Inrichting (openbare) buitenruimte

- Inrichting van de (openbare) buitenruimte dient zo groen mogelijk te zijn om hittestress tegen te gaan, bij te dragen aan het zo lang mogelijk vasthouden van water en de biodiversiteit te vergroten;
- (Binnen)tuinen en tussenruimten dienen een zo groen mogelijk inrichting te krijgen, waar tevens ruimte is voor activiteiten en ontmoeten;
- De openbare ruimte nodigt uit om te bewegen, waarbij ingezet wordt om een 'ommetje' te kunnen maken.

Gebouwniveau

- Gebouwen worden zo duurzaam mogelijk gemaakt. Daarbij wordt onder andere gekeken naar mogelijkheden van nieuwe energievormen en het toepassen van groene daken en gevels;
- Gebouwen worden zo mogelijk voorzien van maatregelen om zo de biodiversiteit te stimuleren en nestgelegenheid/onderkomen te bieden. Daarbij kan worden gedacht aan onder andere nestkastjes, vegetatiedaken, etc.

Onderwerp: De ruimtelijke uitgangspunten voor het plangebied Molenpark te Bergambacht
Behorende bij raadsvoorstel nr. 1931107972/712590

Datum: 11 januari 2022

1. De ruimtelijke uitgangspunten voor het plangebied Molenpark in Bergambacht vast te stellen, te weten:
 - a. De keuze voor een aanpak die ruimte biedt voor een algehele integrale planontwikkeling van het plangebied Molenpark, waarbij in een later stadium het realiseren van circa 100-125 woningen middels een juridisch-planologische procedure mogelijk wordt gemaakt;
 - b. Een divers woningbouwprogramma waarvan minimaal 25% dient te bestaan uit huurwoningen in de categorie sociaal en huurwoningen in de categorie midden;
 - c. De overige 75% van het woningbouwprogramma dient te voorzien in (minimaal 12) koopwoningen tot de NHG-grens en koopwoningen in de categorie duur. Het betreft een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. Hierdoor is een deel van het woningbouwprogramma gericht op doorstromers, waardoor elders woningen vrijkomen voor jonge gezinnen en starters;
 - d. De nieuwe bebouwing dient in massa, omvang, verschijningsvorm en architectonische uitstraling aan te sluiten op het agrarische, landelijke karakter van de omgeving en de omliggende bebouwing. Kapvormen zijn het uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing;
 - e. De nieuwe bebouwing langs de N207 dient in architectonische uitstraling aan te sluiten op het naastgelegen (agrarisch schuurvormige) bedrijfsgebouw 'de Stelling', daarnaast dient het een geluidswerende functie te krijgen voor het plangebied. Er moet rekening worden gehouden met de betreffende milieu- en geluidzones van de bedrijvigheid en het verkeer in de directe omgeving;
 - f. Er dient een groene en waterrijke overgang aanwezig te zijn tussen de nieuwe bebouwing en de huidige bebouwingslinten van de Molenlaan, de Kadijkselaan en het bedrijventerrein aan de noordzijde;
 - g. Binnen het plangebied dient een robuuste groenstructuur onderdeel te zijn van de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Te denken valt aan een 'groene rondgang';
 - h. De openbare ruimte dient een groene en waterrijke inrichting te krijgen. Er moet maximaal worden ingezet op duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Te denken valt aan natuurvriendelijke oevers, extra waterberging, groene parkeerplaatsen, streekeigen en diervriendelijke beplanting, nestgevelkasten, groene erfafscheidingen, kwalitatief houten speeltoestellen etc;
 - i. Er dient kwalitatieve openbare ruimte in het plangebied aanwezig te zijn ten behoeve van de sociale interactie, te denken valt aan ontmoetings- en speelgelegenheden in het groen;
 - j. Een goede en verkeersveilige ontsluiting van het plangebied voor alle weggebruikers. Er dient een extra noodontsluiting voor de toegang van hulpdiensten (ambulance, brandweer en politie) tot het plangebied aanwezig te zijn. Het gehele plangebied dient een uniform wegbeeld te krijgen en te worden ingericht als 30 km/uur gebied;
 - k. Het parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals omschreven in het parapluplan. De parkeerplaatsen dienen zoveel als mogelijk uit het straatbeeld te worden gehaald ten behoeve van de robuuste groenstructuur;
 - l. De 3 appartementengebouwen in het plangebied dienen te voldoen aan de wettelijke eis Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). De ambitie voor de overige bebouwing in het plangebied is hoger, namelijk Energie Neutrale Gebouwen (ENG). Het plangebied bevindt zich in een boringvrije zone, hierdoor kan er geen gebruik gemaakt worden van bodemwarmte. Dit heeft als gevolg dat er rekening gehouden moet worden met



voldoende dakoppervlak, meer benodigde ruimte voor zonnepanelen, warmtepompen en een zuid-west oriëntatie;

- m. Er dient te worden geparticipeerd met omwonenden en belangstellenden over het ruimtelijk initiatief Molenpark. Onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur is een groene overgangszone, waarvoor draagvlak is bij ontwikkelaar en omwonenden, aan de oostzijde van het plangebied.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening
+ ontwikkelingsmanagement