

Krimpenerwaard

Kerkweg Lekkerkerk

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Krimpenerwaard

Kerkweg Lekkerkerk

Ruimtelijke onderbouwing

identificatie

identificatiecode:
n.v.t.

projectnummer:
172102.20161492

opdrachtgever:
ir. R.J.M.M. Schram

planstatus

datum:
22 november 2016
19 december 2016
3 juli 2017

status:
Concept1
Concept2
Ontwerp

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging projectgebied	7
1.3	Strijdigheid geldende bestemmingsplan	8
1.4	Opzet ruimtelijke onderbouwing	9
Hoofdstuk 2	Bestaande en toekomstige situatie	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Ontstaansgeschiedenis	11
2.3	Bestaande situatie	13
2.4	Toekomstige situatie	14
2.5	Stedenbouwkundige opzet	14
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleid	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Regionaal beleid	20
3.5	Gemeentelijk beleid	21
3.6	Conclusie	22
Hoofdstuk 4	Onderzoek omgevingsaspecten	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Onderzoek	23
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	27
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.2	Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 6	Conclusie	29

Bijlagen

Bijlage 1	Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Oriënterend onderzoek flora en fauna
Bijlage 3	Aanvulling ecologisch onderzoek



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningbouwcorporatie QuaWonen is voornemens de bestaande woningen aan Kerkweg 5-91 oneven in Lekkerkerk te vervangen. De woningen aan Kerkweg 5-91 oneven hebben namelijk funderingsproblemen. Uit onderzoek blijkt dat herstel van de fundering en renovatie van de panden, gezien de kosten en het te behalen eindresultaat, geen reële optie is. QuaWonen heeft daarom besloten om deze woningen te slopen en er nieuwe woningen voor terug te bouwen. Deze nieuwe woningen zullen, zowel qua wooncomfort als energiezuinigheid, voldoen aan de eisen van deze tijd.

De omvang van de huidige woningen verschilt echter van die van de nieuwe woningen. Deze passen niet binnen het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan dat strak om de bestaande bebouwing is gelegd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt daarom de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen. Aan deze procedure kan slechts medewerking verleend worden indien sprake is van een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de besluitvorming een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport bevat deze onderbouwing.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied bevindt zich in het centrale gedeelte van de kern Lekkerkerk, ten noorden van het centrum. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging projectgebied (bron: ArcGIS, luchtfoto 2015)

1.3 Strijdigheid geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Dorpskernen', vastgesteld op 3 mei 2013 door de raad van de voormalige gemeente Nederlek. Het projectgebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen'. De bestaande woningen zijn voorzien van een bouwvlak. De maximale goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt 6 meter.

Ten behoeve van bescherming van het grondwater voor drinkwaterwinning is er in het gehele projectgebied een milieuzone opgenomen. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van het bestemmingsplan weer.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De strijdigheid met het bestemmingsplan is gelegen in het feit dat de beoogde nieuwe woningen niet geheel passen binnen de bouwvlakken van de bestaande woningen, die strak om de bestaande bebouwing zijn gelegd.

1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande- en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevant onderzoek naar onder andere milieuaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het project beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beknopte beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis, bestaande- en toekomstige situatie van het projectgebied. Aan de Kerkweg, ten noorden van het centrum van Lekkerkerk, is het voornemen om 44 woningen te slopen en daarvoor in de plaats 40 nieuwe woningen te realiseren. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling beschreven.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

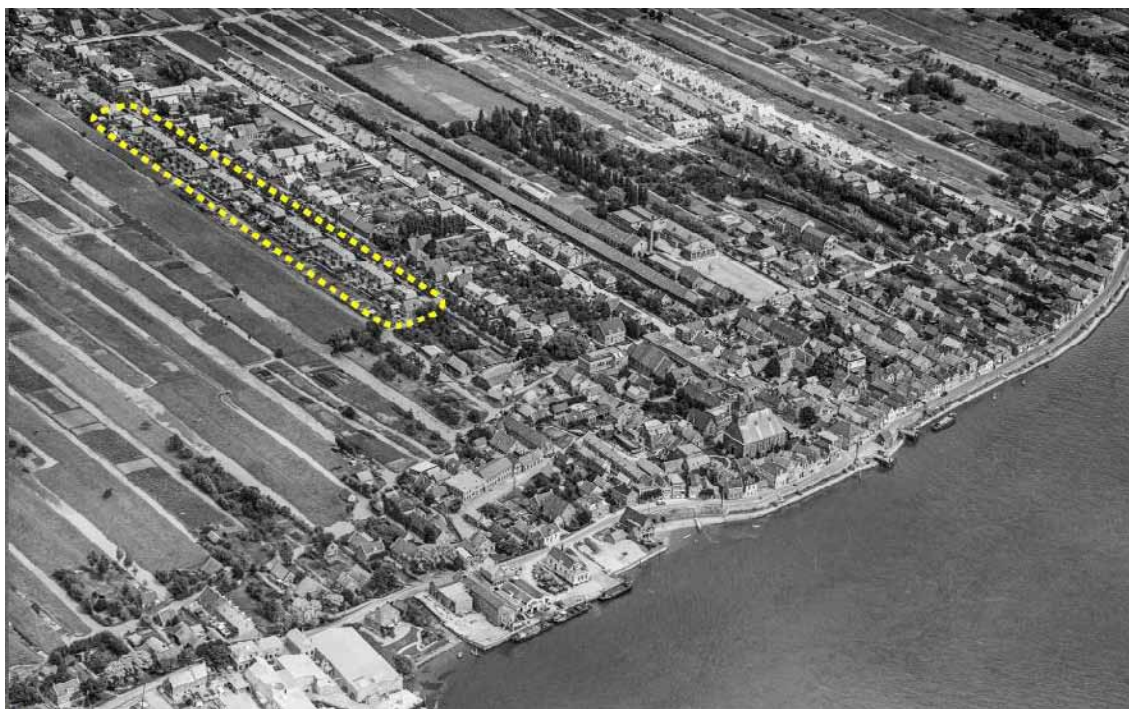
Dorp Lekkerkerk

Het projectgebied ligt in de kern Lekkerkerk. Dit is één van de kernen in de gemeente Krimpenerwaard. Deze gemeente ligt in het gelijknamige gebied Krimpenerwaard, een gebied dat wordt omsloten door de Hollandsche IJssel, de Lek en de Vlist.

In de Krimpenerwaard zijn dorpen vaak ontstaan op donken, zandheuvelds uit het Weichselien, die een natuurlijke vluchtheuvel vormden in de grillige delta. Deze heuvels werden naar verloop van tijd steeds markanter in het landschap, omdat het omringende veenlandschap inklonk en de zandige donken niet. Desondanks zijn van de donken in de omgeving van Lekkerkerk nog geen vroege bewoningsporen bekend. Lekkerkerk wordt in 1260 voor het eerst genoemd in de gedocumenteerde geschiedenis, ten tijde van de tweede ontginningsperiode van de Krimpenerwaard die tot omstreeks 1500 zou duren. Lekkerkerk ligt op de noordelijke oeverwal van de Lek, die als hoger gelegen lijnvormig landschapselement een goede basis vormde om vanuit te ontginnen. Zo ontstonden de kerk en de eerste woningen op de oeverwal, waarna er zich met de ontginning haaks op de oeverwal een bebouwingslint de Krimpenerwaard in ontwikkelde. Deze ontwikkeling vanaf de oeverwal, al dan niet in combinatie met een donk, is kenmerkend voor dorpen uit deze tijd in zowel de Krimpenerwaard als de naburige waarden. Het haakse langgerekte verkavelingspatroon vanaf de oeverwal resulteerde daarmee in langgerekte dorpen met de oude kern aan de rivier als centrum. In Lekkerkerk behoren De Voorstraat, Achterstraat, Korte Achterweg, Lange Stoep, het Raadhuisplein en de Kerkweg tot de oudste straten van de dorpskern. Om deze reden bevinden zich hier ook de oudste gebouwen. Het centrum is het Kerkplein met de grote- of Johanneskerk uit 1570. De Kerkweg is een uitvalsweg en markeerde tot in het begin van de twintigste eeuw de scheiding tussen de Schuwachtsche polder ten westen en de Hoeksche polder ten oosten. In de oorspronkelijke situatie was er sprake van een watergang met bruggen.

Dorpsuitbreiding langs de Kerkweg

Aan het begin van de twintigste eeuw was de Kerkweg nog vrijwel onbebouwd. Onderzoek van SteenhuisMeurs (zie Bijlage 1) toont aan dat er vanaf 1910 woonhuizen verschenen aan beide zijden van de weg. Aan de oostzijde werden pandsgewijs woningen gebouwd, van tuinderswoningen tot villa's. Ten westen van de weg was de bebouwing meer planmatig van opzet en bestemd voor arbeiders. In 1910 en 1916 bouwde particulier Ph. van Blanckesteijn een blok van zes en een blok van vijf woonhuizen aan de Kerkweg bestemd voor de verhuur. De in 1919 opgerichte arbeiderswoningbouwvereniging De Goede Woning bouwde ook ten westen van de Kerkweg 44 woningen ter voorziening in de woningnood. Oorspronkelijk bestond de aanvraag van dit plan aan de gemeenteraad in 1920 uit 100 woningen. Later zijn er door de arbeiderswoningbouwvereniging ook op andere plaatsen in Lekkerkerk woningen gebouwd.



Figuur 2.1 Lekkerkerk gezien vanuit het zuidwesten, 1948. In geel gemarkeerd de woningen van Kerkweg 5-91 (bron: Aviodrome)

Bebouwing Kerkweg 5-91

De bouw van Kerkweg 5-91 begon in 1921, maar verliep traag. Het onteigenen van de percelen was lastig en duur. Daarnaast ging de demping van de poldersloot evenwijdig aan de Kerkweg moeizamer dan verwacht. Door verzakking van het bouwterrein moest worden geheid en een paalfundering geplaatst. Pas in maart 1922 werd de eerste steen gelegd en in oktober van datzelfde jaar konden de eerste woningen worden betrokken. De meeste bewoners waren middenstanders en ambachtslieden. De woningen waren in vergelijking met oudere woningen luxueus te noemen. De woningen waren voorzien van een slaapverdieping met vlising, een echt toilet en een bel aan de voordeur met brievenbus.

2.3 Bestaande situatie

Ruimtelijk

De laanbeplanting met kleinschalige vooroorlogse woningbouw geeft de Kerkweg een ontspannen, dorpse sfeer. Dit wordt versterkt door de voortuinen, die als overgang fungeren tussen straat en woning. De bebouwing langs de Kerkweg stamt uit verschillende periodes. Toch heeft de Kerkweg een samenhangend straatbeeld. De hoogtes verschillen van een tot drie verdiepingen met een dakkap, zadeldak, schilddak, mansardekap en af en toe een plat dak. De kappen zijn voornamelijk voorzien van oranje tot antracieten dakpannen. De gevels zijn grotendeels opgetrokken uit roodbruin metselwerk. De oostzijde van de Kerkweg bestaat voor een groot deel uit pandsgewijze bebouwing of twee-onder-een-kap woningen, die op een ruime afstand van elkaar zijn gesitueerd. Daarmee contrasteren de ensembles van Kerkweg 5-91 oneven enigszins met hun directe omgeving. De westzijde van de Kerkweg bestaat meer uit stroken van twee of meerdere woningen onder één kap met een samenhangende architectuur. De parkeer ruimte is aanwezig langs de oostzijde van de Kerkweg. Daarnaast bevinden zich parkeerterreinen achter zowel de west- als oostzijde van de Kerkweg, zoals aan de Wibautstraat.



Figuur 2.2 Impressie Kerkweg

De woningen van Kerkweg 5-91 zijn in twee ensembles onderverdeeld en symmetrisch van opzet binnen de plangrenzen. Net als de overzijde zit ook tussen de gebouwen een ruime afstand waardoor zicht is op het achterpad en de naoorlogse bebouwing aan de Wibautstraat. Deze woningen zijn iets hoger (twee verdiepingen met een flauwe kap) en strakker van opzet. De twee ensembles van Kerkweg 5-91 oneven vallen op door de karakteristieke en samenhangende vormgeving, maar hebben ook overeenkomsten met de omliggende bebouwing. Opvallend aan Kerkweg 5-91 zijn met name de subtiële verspringing van de rooilijn tussen de verschillende bloktypes, de verschillende breedtes van de woningtypes en de verschijningsvorm van de blokken met een mansardekap en een sterke doorlopende daklijst. Ook kenmerkt Kerkweg 5-91 zich door ambachtelijkheid in de gevels door middel van metselwerk en details. De erfafscheidingen van de voor- en achtertuinen verschillen van elkaar. De voortuinen zijn voorzien van verschillende hekjes of beplanting, maar soms ontbreekt de erfafscheiding ook. Verder is er vaak een verschil aanwezig tussen voor- en zijkant wanneer de voortuinen op een straathoek zijn gelegen. Op enkele plekken is haagbeplanting aanwezig, maar in de meeste gevallen zijn het schuttingen die het beeld van de straat bepalen. Ook de achterterreinen zijn voorzien van verschillende soorten schuttingen. Deze zijn op sommige plekken vanuit de straat zichtbaar en geven een verrommeld beeld. Bij sommige hoekwoningen vindt parkeren op eigen oprit plaats.

Functioneel

Aan het begin van de Kerkweg, waar de weg overgaat in Raadhuisplein, ligt het moderne centrum tegen het historische dorpscentrum. Dit gebied herbergt de belangrijkste sociaal-culturele voorzieningen en het winkelgebied. Verder bevinden zich aan en rondom de Kerkweg hoofdzakelijk woningen. Uitzonderingen zijn enkele winkels, maatschappelijke voorzieningen en enkele horecavoorzieningen.

2.4 Toekomstige situatie

De woningbouwcorporatie QuaWonen heeft samen met de gemeente Krimpenerwaard de ambitie uitgesproken om de huidige 44 woningen aan de Kerkweg te vernieuwen, omdat de woningen niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen. Dat geldt zowel voor de energiezuinigheid als het wooncomfort. Dit sluit aan op de twee speerpunten van de corporatie, te weten het verduurzamen en vitaliseren van woningen. De gemeente wil met de vernieuwing van de woningen de cultuurhistorische kwaliteiten van de Kerkweg behouden en de woningvoorraad in Lekkerkerk meer levensloopbestendig maken.

2.5 Stedenbouwkundige opzet

Bouwplan

Om het bouwplan mogelijk te maken zullen de 44 bestaande woningen (Kerkweg 5-91 oneven) gesloopt worden. Hiervoor in de plaats komen 40 nieuwe woningen in dezelfde bouwstijl. Zo wordt onder andere de karakteristieke mansardekap van de vorige ensembles teruggebracht. De nieuwe woningen zijn vanwege het wooncomfort ruimer opgezet. Ze verschillen qua stedenbouwkundige volumes daardoor licht van de huidige situatie. De twee buitenste blokken van ieder ensemble, die de koppen van het ensemble representeren, bestaan uit twee woningen die ieder 6,6 bij 11 meter zijn. De 16 andere woningen van elk ensemble zijn 5,4 bij 10 meter. Het centrale woonblok bestaat hierbij niet uit zes, maar uit vier woningen. De andere twee midden blokken van elk ensemble bestaan uit zes woningen. Ten opzichte van de huidige situatie is de achtergevel strak getrokken, wat een ruimere achtertuin oplevert. De verdiepingen zijn hoger gemaakt om te voldoen aan de hoogtes van het bouwbesluit. De ruimtes tussen de blokken onderling worden kleiner, maar doorzicht en doorgang blijft behouden. Het plan bevat acht parkeerplaatsen op eigen terrein, dat er drie meer zijn dan in de huidige situatie.



Figuur 2.3 Impressie bouwplan Kerkweg 5-91 (bron: BTR Architectuur + Bouwkunde)

Ruimtelijke consequenties

De positionering en verkaveling van het bouwplan is goed ingepast in de directe omgeving en de huidige invulling. De nieuwe bouwblokken houden rekening met de verspringende rooilijnen, symmetrie en stijkenmerken van de bestaande bebouwing en voldoen daarnaast aan de bouwkundige eisen van deze tijd.



Figuur 2.4 Impressie bouwplan Kerkweg 5-91 (bron: BTR Architectuur + Bouwkunde)

Het stedenbouwkundig beeld versterkt, omdat er ten opzichte van het vorige ensemble meer differentiatie wordt toegepast.

Dit past beter in de diversiteit van gebouwen in de straat en resulteert in een levendiger straatbeeld. Desondanks is het nog steeds sterk gebaseerd op het verleden en is het geen nieuwe ontwikkeling die niet in de context past.

Het voorgenomen bouwplan vertoont grote gelijkenis met de huidige situatie, maar poogt geenszins dit te repliceren. Zo wordt teruggegrepen naar het oorspronkelijke ontwerp, waarvan kwalitatieve aspecten hersteld worden, maar bevat het tevens historische karakteristieken in het metselwerk, gevelcompositie, erfafscheidingen en het ensemble als geheel met een eigentijdse invulling. Zo hadden Kerkweg 5-91 bijvoorbeeld samenhangende erfafscheidingen langs de voortuinen in de vorm van lage haagbeplanting. In het plan wordt dit teruggehaald, maar tevens geaccentueerd en voor de toekomst vastgelegd in de vorm van metselwerk van hetzelfde baksteen als de gevel. Dit soort nieuwe historisch-gelaagde invullingen dienen eerder gestimuleerd dan afgeremd te worden om te resulteren in een waar straatbeeld, dat de ingreep niet verhult, maar juist op een cultuurhistorisch-respecterende wijze vastlegt. Hiervoor kunnen praktische redenen soms leidend zijn. Zo zijn de nieuwe woningen ook ruimer, waarmee ze meer levensloop bestendig zijn, en zijn de kavels efficiënter ingericht, wat resulteert in zowel meer binnen- als buitenruimte. De historische referenties komen niet alleen fysiek terug, maar ook in open ruimtes. Zo blijft het een in een strook opgebouwd ensemble met open ruimtes ertussen, die zicht geven op de achtertuinen en de naoorlogse bebouwing aan de Wibautstraat. Tussen de achtertuinen van het ensemble en die van de gebouwen aan de Wibautstraat bevindt zich momenteel een brandgang omheind door houten schuttingen. Deze tasten de ruimtelijke kwaliteit aan. De "nieuwe" erfafscheidingen aan de voorzijde worden daarom rondom de ontwikkeling doorgetrokken langs de Ligthartstraat en de Berlagestraat. Hiermee wordt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit van de brandgang verbeterd, maar verbeterd het ook de samenhang tussen de voor- en achterkant van de Kerkweg.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk schetst in hoofdlijnen het ruimtelijke beleid van de verschillende overheden, voor zover dit van belang is voor het gebied ten noorden van het centrum van Lekkerkerk. Na het rijks- en provinciale beleid, komt het specifieke gemeentelijke ruimtelijk beleid aan bod.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, waarbij het rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten. Het uitgangspunt hierbij is dat provincies, regio's en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Door provincies en gemeenten de ruimte te geven, kan het Rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Via deze duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk de herstructurering van bestaand stedelijk gebied om de ontwikkeling van nieuwe terreinen te verminderen. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van het stedelijk en landelijk gebied.

De 3 stappen van de Ladder

In het Bro staan de drie stappen van de Ladder beschreven:

1. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Bezien moet worden in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing van de ontwikkeling aan de Ladder:

In artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro, wordt een definitie gegeven voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierin wordt genoemd dat 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' aangezien worden als nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Met de beoogde ontwikkeling is er een vermindering van 4 woningen in het gebied: er worden 44 wooneenheden gesloopt en 40 teruggebouwd. Hierdoor wordt de beoogde ontwikkeling niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en behoeft derhalve geen verdere Laddertoetsing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterrainen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

4 rode draden

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het de Visie Ruimte en Mobiliteit. Dit met name omdat het een bijdrage levert aan het eerste en derde thema: het opwaarderen van bestaande gebieden en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3.2 Verordening Ruimte

De Visie Ruimte en Mobiliteit is juridisch verankerd in de Verordening Ruimte. Hierin is aangegeven welke aspecten opgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Voor het projectgebied is een aantal artikelen uit de verordening van toepassing. In deze paragraaf wordt getoetst aan de relevante artikelen.

Artikel 2.1.1, lid 1: Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Artikel 2.2.1. Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante

- richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toetsing

Artikel 2.1.1. lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Door het realiseren van de beoogde ontwikkeling treedt er een vermindering op van het aantal woningen in het gebied. Er worden 44 wooneenheden gesloopt en 40 teruggebouwd. Hierdoor wordt de beoogde ontwikkeling niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en behoeft derhalve geen verdere laddertoetsing.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

De woningen aan Kerkweg 5-91 zijn aan vernieuwing toe. De huidige woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en de openbare ruimte kan een opknapbeurt gebruiken. Door het vernieuwen van de bestaande woningen wordt een groot deel van de Kerkweg vernieuwd en wordt het straatbeeld zowel stedenbouwkundig als architectonisch versterkt. Hierdoor blijven de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten behouden en wordt binnen de stedenbouwkundige opzet voortgeborduurd op de variatie van bebouwing aan de Kerkweg. Daarop aanvullend worden de gronden beter benut en wordt door het nieuwe ontwerp meer aandacht besteed aan de erfafscheidingen. De ruimtelijke ontwikkeling past dus binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 De regionale agenda wonen

Het regionale kader voor het woonbeleid is verwoord in de "Regionale Agenda Wonen Midden-Holland" (2013). De navolgende afspraken zijn richtinggevend voor hoe de gemeente omgaat met haar lokale woningbouwprogramma tot 2020.

1. Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WBR 2010 (migratiesaldo nul).
2. Elke gemeente voert daarvoor de als maatschappelijk en/of financieel urgent aangemerkte projecten uit haar woningbouwprogramma 2012-2019 uit.
3. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen, mits dit past binnen de opgegeven capaciteit van urgente woningproductie 2012-2019 en de projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in buitengebied bevinden en geen binnenstedelijk groen doen opheffen.
4. Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoeftenonderzoeken.
5. Gemeenten gaan daarbij uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in prijsklassen. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).
6. Gemeenten hanteren daarvoor ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdindeling in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus.
7. Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per twee jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden.

Toetsing

In het plangebied worden 44 sociale huurwoningen gesloopt. De daarvoor in de plaats komende 40 woningen leveren een bijdrage aan het op peil houden van een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod in Lekkerkerk voor de doelgroep sociale huurders. Volgens de afspraken hoeft dit plan, gezien de beperkte afname niet te worden afgestemd met de regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Nederlek 2020

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Nederlek heeft op 21 juni 2005 de Structuurvisie Nederlek 2005 - 2015 vastgesteld. In de structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Nederlek aangegeven. Het plan doet uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. In de Structuurvisie zijn in woonkernen Krimpen aan den IJssel en Lekkerkerk een aantal locaties aangewezen waarvoor herontwikkelingsplannen worden uitgewerkt. Voor (vrijwel) alle deellocaties zijn (schets)plannen uitgewerkt. De plannen geven een indruk van hoe een locatie eruit kan komen te zien als bij de herontwikkeling rekening wordt gehouden met de intenties en doelstellingen van de Structuurvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling wordt in de visie niet specifiek beschreven. Op de bij de Structuurvisie behorende visiekaart is het plangebied aangeduid als te behouden woongebied. De vervangende nieuwbouw is zodoende in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.5.2 Woonvisie Nederlek 2011 – 2020

De voormalige gemeenteraad van Nederlek heeft op 2 maart 2011 de Woonvisie Nederlek 2011 -2020 vastgesteld. Deze visie vervangt de in 2006 vastgestelde Sturingsnota Volkshuisvesting “Nederlek: woonplaats voor jong en oud!”. Op basis van gesprekken met bewoners uit beide kernen, makelaars, projectontwikkelaars en andere marktkenners is een inventarisatie gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte in Nederlek.

- Starters wensen vooral een grondgebonden woning, een appartement is wel een goed alternatief. Een koopwoning heeft de voorkeur, al is betaalbaarheid voor hen het belangrijkste (tot € 200.000).
- Gezinnen met kinderen missen vooral het marktsegment van grondgebonden koopwoningen tussen de € 225.000 en € 350.000.
- Senioren zijn erg kritisch op het geboden woningaanbod. Een levensloopgeschikte woning zien de meesten wel zitten, maar de prijs mag niet te hoog zijn.

De vier speerpunten van de visie zijn:

1. Continueren van het huidige woningbouwprogramma.
2. Eerst kansen benutten in de bestaande woningvoorraad.
3. Nieuwbouw moet gaten in opbouw woningvoorraad dichten.
4. Aandacht voor een duurzame woningvoorraad en woonomgeving.

Toetsing

De 40 nieuwe sociale huurwoningen aan Kerkweg 5 t/m 91 vervangen de huidige 44 sociale huurwoningen in het plangebied. Dit zorgt voor beperkte afname van de bestaande woningvoorraad. De vervangende woningen zijn levensloop bestendiger en duurzamer dan de huidige woningen waardoor een kwaliteitsverbetering tot stand wordt gebracht. De ontwikkeling past daarmee binnen de woonvisie.

3.5.3 Beleidskader duurzaamheid

Het Regionaal Beleidskader Duurzaam Bouwen biedt uitgangspunten voor bestaande en nieuwe woningbouw, gemeentelijke gebouwen, utiliteitsbouw, bedrijventerreinen, stedenbouw en GWW. Aangesloten wordt bij de systematiek van GPR gebouw. Al in het voorlopig ontwerp kan snel met GPR Gebouw een verkenning op verschillende milieuthema's worden uitgevoerd. Duurzaamheid wordt zo meegenomen als een van de aspecten van de totale kwaliteit. Binnen het voorgenoemd beleidskader wordt projectmatig gewerkt aan het halen van de minimumdoelstellingen van 7,2 per thema (milieu, energie, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit en gezondheid). De gemeente heeft daartoe onder meer het FSC-convenant getekend. Dit betekent dat de gemeente in al haar eigen werken FSC-hout toepast en er ook naar streeft deze voorwaarde in overeenkomsten met initiatiefnemers op te nemen.

Toetsing

De nieuwe sociale huurwoningen zullen voldoen aan de gestelde beleidsuitgangspunten, zoals opgenomen in de DuBoPlus-Richtlijn. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal het aspect duurzaamheid worden getoetst.

3.6 Conclusie

Het rijksbeleid heeft een hoog abstractieniveau. Het beleid geeft derhalve geen concrete aanwijzingen voor voorliggend ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan, ten behoeve van de herstructurering van het gebied. Het provinciaal beleid geeft wel directe richtlijnen op het gebied van duurzame verstedelijking en ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten uit dit beleid. Ook op gemeentelijk niveau past het plan binnen de gestelde kaders.

De voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet in overeenstemming met het vastgestelde bestemmingsplan maar wel met het rijks-, provinciaal en overig gemeentelijk beleid. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor de verdere uitvoering.

Hoofdstuk 4 Onderzoek omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

De ontwikkeling is dusdanig van aard dat een uitgebreide toets aan sectorale aspecten achterwege kan blijven. Een uitgebreide toetsing hieraan heeft reeds plaatsgevonden bij het opstellen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Dorpskernen'.

De functie wonen en het aantal wooneenheden wordt met 4 verminderd (van 44 naar 40 woningen). De ontwikkeling wordt in dit hoofdstuk daarom beknopt getoetst aan de omgevingsaspecten.

4.2 Onderzoek

Aspect - Kader	Beoordelingsaspect	Afweging
Bodemkwaliteit - Besluit bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie	Aangezien het projectgebied in de huidige situatie al een woonbestemming heeft is er geen sprake van een functiewijziging. De aanvaardbaarheid voor wat betreft het aspect bodem is bepaald bij het leggen van de bestemming Wonen. Het aspect bodem staat het project dan ook niet in de weg.
	Functie mag geen bedreiging vormen voor bodemkwaliteit	Gezien de functie (wonen), is hiervan geen sprake.
Archeologie - Archeologische beleidskaart	Is er sprake van een verwachtingswaarde?	Op basis van advies van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) is archeologisch onderzoek nodig voor het meest zuidelijke deel van het projectgebied globaal tussen de huisnummers 5-35. Hier bevinden zich afzettingen in de diepere bodem waarop archeologische waarden kunnen voorkomen. Het archeologisch onderzoek wordt momenteel uitgevoerd en wordt separaat van deze ruimtelijke onderbouwing ingediend.
Cultuurhistorie	Is er sprake van cultuurhistorische waarden waarmee rekening moet worden gehouden?	In de voorbereiding van het project is een uitgebreide cultuurhistorische analyse gemaakt van de bestaande situatie. Dit is vertaald in een bouwplan waarin de karakteristieke elementen terugkomen. De bestaande bomen langs de Kerkweg zullen gehandhaafd blijven. Daarmee vormt het aspect cultuurhistorie een essentieel onderdeel van de ontwikkeling. In paragraaf 2.2 is tevens ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het projectgebied.

Water - Watertoets	Is wateradvies aangevraagd?	De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Deze is uitgevoerd op 15 november 2016. Naar aanleiding hiervan is nader overleg gevoerd met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling (zie paragraaf 5.1.2). Binnen en in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen watergangen aanwezig. Ook is het projectgebied niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale/primaire waterkering. Er is daarnaast geen relevante toename van verharding. Het projectgebied is gelegen binnen grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwaterbeschermingsgebied is het gebied waaruit het drinkwater voor nu en de komende generatie wordt opgepompt. Ter bescherming van het grondwater is het verboden om sterk milieubelastende activiteiten uit te voeren. In de Provinciale Milieuverordening is uitgebreid geregeld welke dit zijn. Er zijn ontheffingsmogelijkheden op grond van die verordening. Omdat de beoogde ontwikkeling woningen betreft worden geen belemmeringen verwacht.
Relatie met omliggende (bedrijfs)functies	Zijn er bedrijfsfuncties in de omgeving aanwezig/mogelijk?	Er liggen geen hinderlijke functies in de directe omgeving van het projectgebied en deze worden ook niet mogelijk gemaakt. Daarom blijft sprake van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.
Wegverkeerslawaaï- Wet geluidhinder	Wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder? Is sprake van een akoestisch aanvaardbaar klimaat in de bestaande en de nieuwe woningen?	Ja. In het kader van de planologische procedure van het geldende plan is reeds aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet aan de orde, gezien het feit dat er geen woningen dicht bij gezoneerde wegen gerealiseerd worden.
Verkeer - Ontsluiting en verkeersgeneratie	De ontwikkeling mag niet leiden tot een verslechtering van de doorstroming op de ontsluitende wegen.	Met de beoogde ontwikkeling worden op de locatie 4 minder wooneenheden mogelijk gemaakt als in de bestaande situatie en de planologische situatie. De verkeersgeneratie zal dus minder worden. Gezien de omvang van deze ontwikkeling, is er geen sprake van een verslechtering.
	De verkeersontsluiting moet goed zijn gewaarborgd.	De verkeersontsluiting wijzigt niet als gevolg deze ontwikkeling.
Parkeren - Parkeerbehoefte	De parkeerbehoefte van de ontwikkeling moet worden opgevangen.	Binnen het project is rekening gehouden met de realisatie van 3 extra parkeerplaatsen op eigen erf ten opzichte van de huidige situatie. Het bouwplan voorziet hiermee in voldoende mate in parkeren. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de parkeersituatie.

Externe veiligheid - Bevi-inrichtingen, transport gevaarlijke stoffen	Wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico?	Uit de professionele risicokaart (https://nederlandprof.risicokaart.nl) blijkt dat in (de omgeving van) het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die van invloed zijn. Ook is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor. Circa 300 m ten noorden van het projectgebied ligt een gasleiding van de Gasunie. Het invloedsgebied van het groepsrisico is 45 m. Het projectgebied ligt ruimschoots buiten het invloedsgebied. De leiding vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van dit project niet in de weg.
Luchtkwaliteit - Wet luchtkwaliteit	Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit?	Er worden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen extra woningen mogelijk gemaakt. Daarmee valt de herziening onder de regeling niet in betekenende mate en vormt deze derhalve geen belemmering. Overigens blijkt uit gegevens van de landelijke beschikbare GCN-waarden dat de toekomstige woningen ruimschoots vallen binnen de grenswaarden voor luchtkwaliteit.
Ecologie Wet Natuurbescherming Gebiedsbescherming	Is er sprake van significant negatieve effecten?	Significante effecten ontstaan door extra verkeersbewegingen. In dit geval is dat niet aan de orde aangezien het aantal woningen gelijk blijft.
Wet Natuurbescherming Soortenbescherming	Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen?	Ter plaatse van het projectgebied is een oriënterend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van wettelijk beschermde soorten en om bij het eventueel voorkomen hiervan, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan (zie bijlage Bijlage 2). Hieruit blijkt het volgende. Ter plaatse van het projectgebied zijn mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en huismus aanwezig. Gedurende de ontwikkeling kan verstoring van vleermuizen plaatsvinden als gevolg van (onjuist toegepaste) verlichting. In het hele projectgebied kunnen broedgevallen van algemene vogels voorkomen. De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens vleermuizen en broedvogels, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Ten aanzien van vleermuizen wordt geadviseerd maatregelen te treffen en te onderzoeken of de 'toegankelijke' spouwruimtes geïsoleerd zijn. Ten aanzien van huismus wordt geadviseerd eerst te onderzoeken of de daken zijn voorzien van vogelwerende middelen en/of er eventueel voldoende ruimte is

		onder de daken om een nest te bouwen. Als uit dit onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van huismus niet kan worden uitgesloten dient een aanvullend onderzoek naar deze soorten te worden uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan is nader gekeken naar de detaillering van de bestaande woningen om aanwezigheid van vogelnestplaatsen uit te sluiten. Hieruit bleek dat er in de bestaande woningen geen plekken zijn waar nestplaatsen mogelijk waren. Uit het aanvullend ecologisch onderzoek (zie Bijlage 3) blijkt daarnaast het volgende: - het is uitgesloten dat de planlocatie een relevante functie heeft voor huismus, vleermuizen en rugstreeppad - ten aanzien van rugstreeppad moeten tijdens de uitvoering enkele maatregelen worden getroffen. De Wet natuurbescherming vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
Kabels en leidingen - Telecommunicatie wet	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	In de directe omgeving van het projectgebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.
(Plan)mer	Is een (plan)MER noodzakelijk?	Nee. Een (plan)mer is niet noodzakelijk gezien de beperkte omvang van dit project.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Voortraject

Dit project voorziet in een passend aanbod van woningen. Het bouwplan is tot stand gekomen door intensieve samenwerking van woningbouwcorporatie QuaWonen en de gemeente Krimpenerwaard.

5.1.2 Wettelijk vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de concept ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Krimpenerwaard. De ingekomen reactie is hierna samengevat en van een reactie voorzien.

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Reactie

De ruimtelijke onderbouwing geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.1.3 Procedure

Door de raad is op 22 september 2015 besloten dat het bouwen van woningen met bijbehorende bijgebouwen binnen het stedelijk gebied geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

De ontwerp omgevingsvergunning wordt vergezeld met deze ruimtelijke onderbouwing, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op alle stukken wordt naar voren te brengen. Vervolgens besluit het college over de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit is het voor belanghebbenden, die tevens een zienswijze hebben ingediend, mogelijk beroep in te stellen bij de rechtbank Den Haag. Eventueel hoger beroep is vervolgens mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Bro dient, indien sprake is van één van de in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen.

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het geldende bestemmingsplan is een grond- en vastgoedexploitatie opgesteld. De verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie wordt gedragen door zowel de gemeente Krimpenerwaard als woningcorporatie QuaWonen. De gemeente is verantwoordelijk voor het openbaar gebied en QuaWonen voor het uitgeefbaar gebied en de verwervingen. De vastgoedexploitatie is de verantwoordelijkheid van woningcorporatie QuaWonen.

Hoofdstuk 6 Conclusie

Het project past binnen de relevante beleidsuitgangspunten van de gemeente Krimpenerwaard waar het gaat om het realiseren van 40 grondgebonden woningen aan de Kerkweg in Lekkerkerk.

De voorgenomen ontwikkeling is vanwege de specifieke locatie-eisen passend zoals beschreven in hoofdstuk 2. De ontwikkeling is verder ter plaatse aanvaardbaar, vanwege het aansluiten op de huidige situatie en de inpassing van de beoogde ontwikkeling met de omgeving. Deze inpassing wordt gewaarborgd door de bebouwing in te voegen in de bestaande structuur en - gebruik te maken van éénzelfde uitstraling als het omliggend gebied.

Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor dit project. Het project is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

KERKWEG LEKKERKERK

STEDENBOUWKUNDIG PLAN &
BEELDKWALITEITSPLAN

STEENHUISMEURS



INHOUD

INLEIDING	05
1. PROCES	06
2. RUIMTELIJK BELEID	08
3. HISTORISCHE SCHETS	14
4. IMPRESSIE	22
5. KARAKTERISTIEKEN	26
5. RICHTLIJNEN VOOR NIEUWBOUW	28
6. STEDENBOUWKUNDIGE SCENARIO'S	32
BRONNEN	36
COLOFON	37

De doorgaande daklijst, de overkoepelende mansardekap en de subtiële metselwerkdetails maken Kerkweg 5-91 tot een ensemble.



INLEIDING

In de nabijheid van de dorpskern van Lekkerkerk ligt aan de westzijde van de Kerkweg op de nummers 5 - 91 een ensemble van 44 woningen. De bouw van deze woningen kwam in 1922 gereed. Het was een van de eerste projecten in Lekkerkerk van de in 1919 opgerichte woningbouwvereniging De Goede Woning. Verantwoordelijk voor het ontwerp was het Amsterdamse bureau Gulden en Geldmaker, bekend om hun efficiënte plattegronden en expressieve gevelontwerpen.

Vandaag de dag hebben de woningen te kampen met een slechte bouwtechnische staat; de woningen verzakken en de gevels vertonen scheurvorming. De eigenaar van de panden QuaWonen heeft SteenhuisMeurs gevraagd een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de vervangende nieuwbouw. QuaWonen en de gemeente Krimpenerwaard zijn overeengekomen

dat de nieuwbouw zich moet verhouden tot de bestaande situatie, omdat deze woningen als beeldbepalend worden beschouwd.

Het doel is om de karakteristieken van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en architectonische vormgeving zoveel mogelijk te respecteren en als richtlijn te gebruiken voor de nieuw te bouwen woningen.

Deze rapportage bevat het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor de woningen aan de Kerkweg 5-91. Het rapport begint met een overzicht van het bestaande ruimtelijk beleid dat voor de Kerkweg van toepassing is. Dit zijn het bestemmingsplan, de welstandsnota en de uitgangspunten voor de openbare ruimte. Daarna wordt aan de hand van historische kaarten, foto's en tekeningen de geschiedenis van de plek en die van de

woningen in beeld gebracht. Dit is een korte schets die in gaat op de ontwikkeling van de locatie, de visie van de Arbeiders Woningbouwvereniging De Goede Woning en architectenbureau Gulden en Geldmaker en de wijzigingen na de bouw. Op basis van deze kennis benoemen we in hoofdstuk 4 stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken in tekst en beeld. In het daarop volgende hoofdstuk zetten we deze karakteristieken om in richtlijnen voor de nieuwbouw. Deze richtlijnen dienen als toetsingscriteria om de beeldkwaliteit op stedenbouwkundig en architectonisch niveau te kunnen waarborgen. De rapportage eindigt met een aantal stedenbouwkundige modellen.

SteenhuisMeurs, juni 2017

1. PROCES

DOEL BEELDKWALITEITSPLAN

Aanleiding voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn de plannen van QuaWonen om de woningen aan de Kerkweg 5-91 te transformeren. Het beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen op stedenbouwkundig en architectonisch niveau voor nieuwbouw op deze locatie. Uitgangspunt is om alle toekomstige bouwplannen af te stemmen op het karakter van de Kerkweg.

PROCES

Werken met een beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat bewoners, QuaWonen en de gemeente van tevoren helderheid hebben over de te bereiken kwaliteiten van het gebied. Bovendien geeft het beeldkwaliteitsplan informatie, inspiratie en kaders aan de architect. Hetzelfde geldt voor de richtlijnen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.

Om een goede beeldkwaliteit te garanderen spelen verschillende betrokkenen een rol. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door bureau SteenhuisMeurs. Dit plan

biedt houvast voor een supervisie, waarbij naast de stedenbouw ook de architectuur voldoende aandacht krijgt. De opdrachtgevers, zoals QuaWonen en gemeente Krimpenerwaard zorgen voor een ordentelijk verloop van het proces. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de welstandsnota en vervangt deze niet.

Voorafgaand aan de planvorming zullen QuaWonen en de gemeente Krimpenerwaard een architectenselectie uitvoeren.

Selectiecriteria voor een architect zijn:

1. Ervaring met het vervangen van sociale woningbouw in een historische context;
2. Ervaring met kleinschalige woningbouw;
3. Referentieprojecten waarin de bovenstaande criteria worden aangetoond.



- plangrenzen
- woonhuizen Kerkweg 5-91
- overige bebouwing
- openbaar groen
- voortuinen
- parkeerplaatsen
- erfafscheidingen: schuttingen
- erfafscheidingen: hagen
- doorzichten tussen de bebouwing



2. RUIMTELIJK BELEID

BESTEMMINGSPLAN DORPSKERNEN IN DE GEMEENTE NEDERLEK VOOR DE DORPSKERNEN LEKKERKERK EN KRIMPEN AAN DE LEK (25 JUNI 2013)

Kerkweg 5-91 valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Het karakter van het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Er wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande bestemmingsplanregelingen en er worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De locatie Kerkweg 5-91 is bestemd voor wonen. Voor deze locatie zijn de volgende regels van toepassing:

De bestemming 'Wonen' omvat de woning en het erf bij de woning. Voor de situering van de woning (hoofdgebouw) is een bouwvlak voorgeschreven. De mogelijkheid voor de bouw van bijgebouwen en van aan- of uitbouwen staat vast in de regeling van de gemeente zoals opgenomen in paragraaf 4.2.1 van de toelichting en artikel 19 van de planregels.

Bouwregels voor bestemming wonen:

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels:

- het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- aan- en uitbouwen mogen in en buiten het bouwvlak worden geplaatst en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- ter plaatse van de bouwaanduiding [aeg] moeten de hoofdgebouwen aaneen zijn gebouwd;
- ter plaatse van de bouwaanduiding [gs] is uitsluitend gestapelde bouw toegelaten;
- ter plaatse van de bouwaanduiding [tae] moeten de hoofdgebouwen twee-aaneen zijn gebouwd;
- ter plaatse van de bouwaanduiding [vrij] moeten de hoofdgebouwen vrijstaand zijn gebouwd;
- de maximale goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt

6 meter tenzij anders is aangegeven op de planverbeelding; h. ondergeschikte aan-, uit- of vrijstaande (bij)gebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- de breedte van een aan-, uit- of vrijstaande (bij)gebouwen aan de zijkant van een hoofdgebouw ten hoogste 50% van de breedte van het hoofdgebouw bedraagt waarbij geldt:

Breedte aanbouw, uitbouw of vrijstaand (bij)gebouw:	Minimale afstand achter (verlengde van) voorgevel:
kleiner of gelijk aan 2,50 meter	1 meter
groter dan 2,50 meter	2 meter

- de diepte van aan- en uitbouwen achter het hoofdgebouw ten hoogste 4 meter bedraagt;

- in afwijking van het hiervoor bepaalde bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen waarvan het achtererf ten minste 10 m diep is, de diepte van aan- en uitbouwen achter het hoofdgebouw ten hoogste de helft van de diepte van het hoofdgebouw bedraagt;

- de gezamenlijke diepte van een aan- of uitbouw aan de zijkant en aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste de diepte van het hoofdgebouw bedraagt;

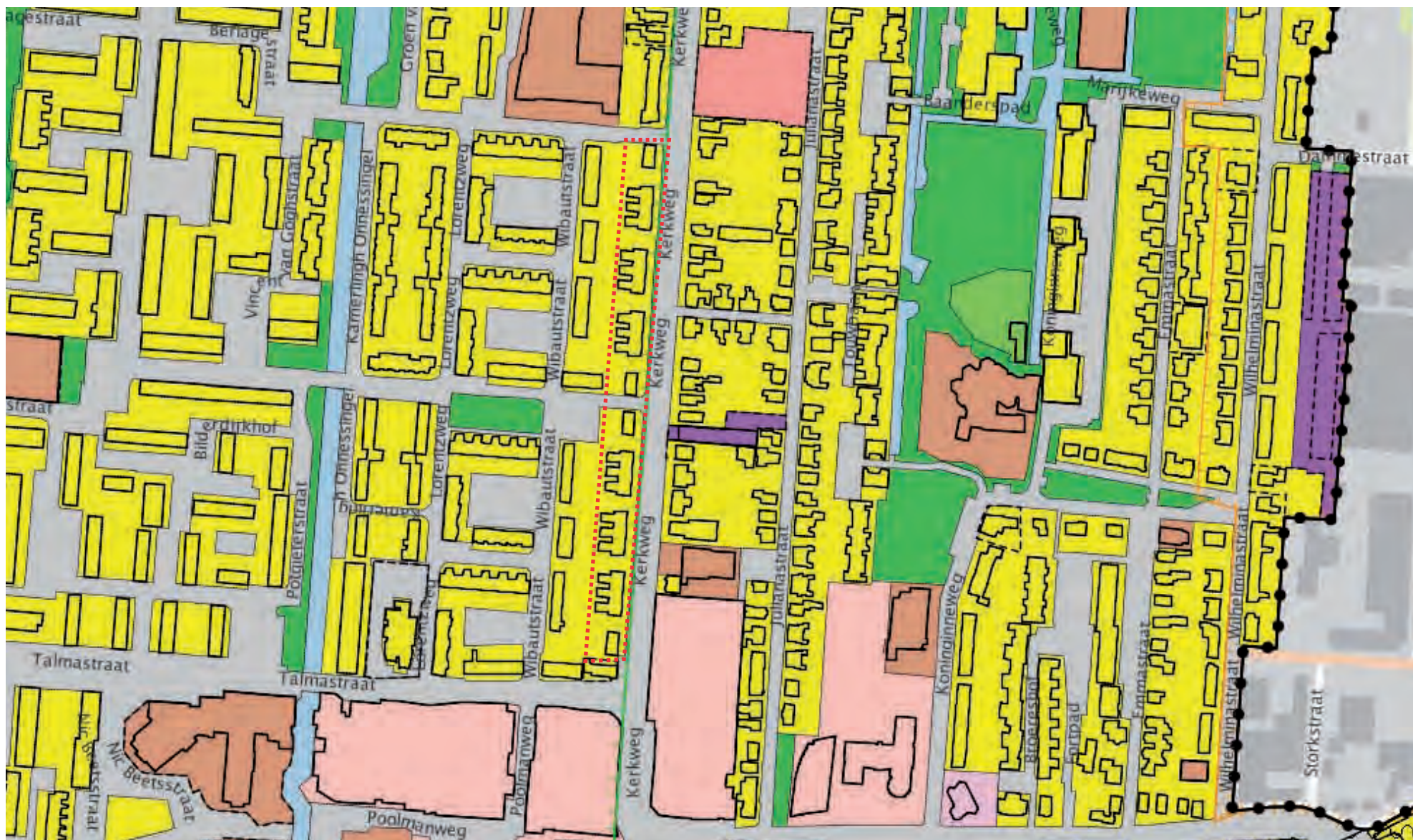
- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum zoals opgenomen in de volgende tabel:

Grootte van het perceel:	Maximale toegestane oppervlakte van aanbouw, uitbouw of bijgebouw:
0 m ² en ≤ 400 m ²	60 m ²
400 m ² en ≤ 600 m ²	80 m ²
600 m ² en groter	120 m ²

- de goot- en bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

Bouwwerk:	Goothoogte:	Bouwhoogte:
aan- en uitbouw	4 meter	4 meter
bijgebouw	3 meter	5 meter
erfafscheiding voor (verlengde van) voorgevel	—	1 meter
erfafscheiding elders	—	2 meter
bouwwerken geen gebouwen zijnde	—	3 meter

Bestemmingsplankaart, met in rood gemarkeerd de woningen aan de Kerkweg 5-91.



De Kerkweg behoort in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit tot deelgebied 1C: Oude uitbreidingen (zie kaart hiernaast). De waarde is gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen en het afwisselende beeld van de kleinschalige en gevarieerde woonbebouwing. De oude uitbreidingen hebben een gewoon welstandsniveau. Het uitgangspunt in de gebieden met een gewoon niveau is dat bouwplannen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Voor de oude uitbreidingen geldt de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse of kleinstedelijke karakter van de lintbebouwing behouden
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen volgen weg of slotenpatroon met kleine onderlinge verspringingen
- de rooilijnen zijn per bouwmassa of rij in samenhang
- doorzichten behouden
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond

- per kavel is er één hoofdmassa
- de individuele woning binnen een rij of ensemble is deel van het geheel
- aansluiting op maaiveld en gevelbeëindiging zorgvuldig vormgeven
- belijningen, horizontale en verticale elementen zijn per pand of ensemble herkenbaar
- panden hebben in beginsel uit één, anderhalve of twee lagen met een kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

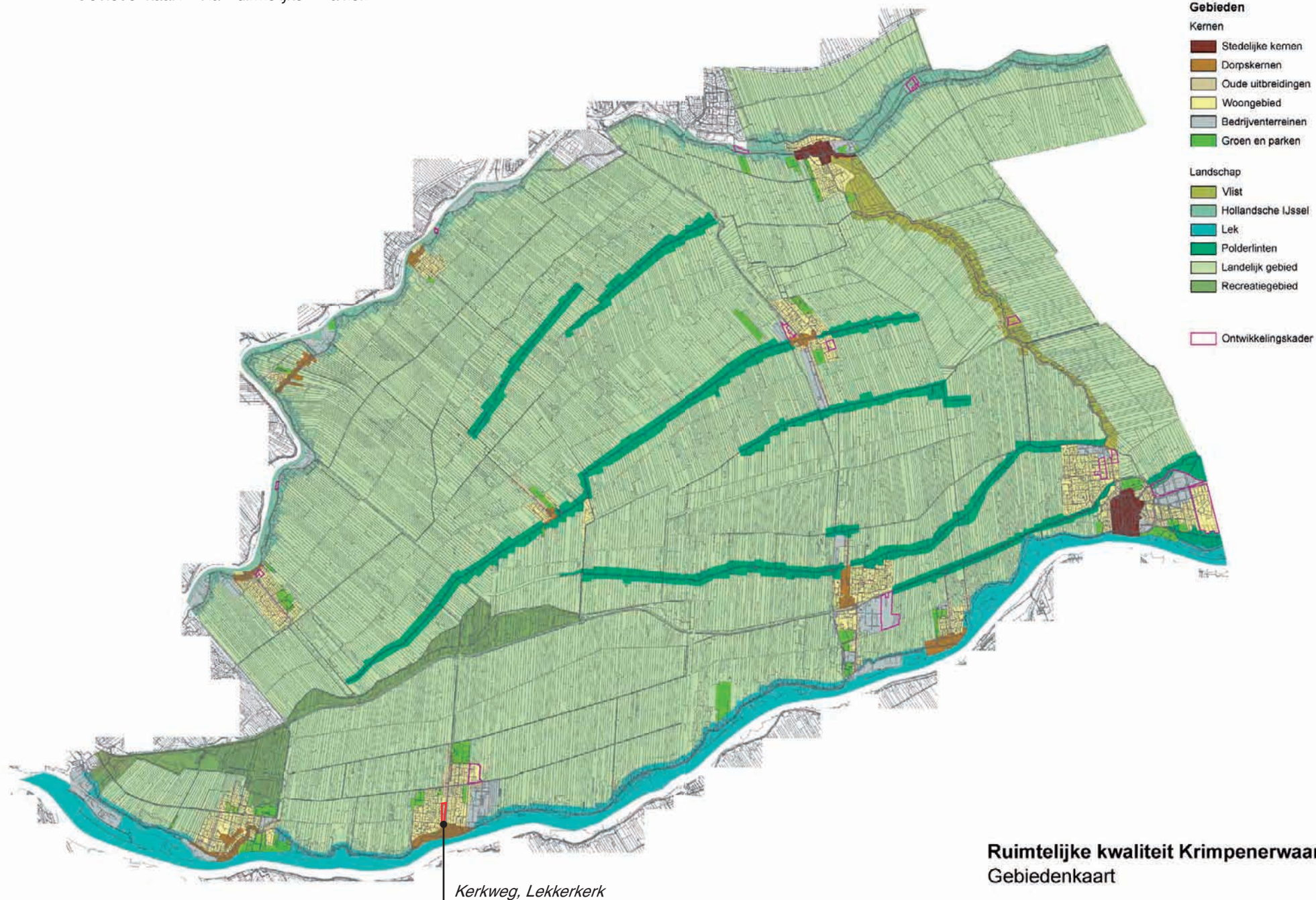
Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van dorpse bebouwing met individuele panden en bescheiden ensembles
- de hoofdmassa heeft een heldere en in de regel verticale geleding
- fijne detaillering benadrukken in kleine elementen als gootklossen, windveren, belijning en baksteenpatronen in de gevel
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- ramen zijn in beginsel staand of worden (verticaal) onderverdeeld

- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend, in beginsel traditioneel en per rij of ensemble in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of al dan niet gedeeltelijk in een lichte tint gepleisterd of geverfd
- hellende daken dekken met keramische pannen en bij uitzondering met riet
- kleuren afstemmen op belendingen



Alle werken die door de exploitant worden uitgevoerd, een openbaar karakter krijgen en/of worden overgedragen aan desbetreffende gemeente dienen aan eisen (bijvoorbeeld stedenbouw, verkeer, bebording, geotechniek, riolering, gemalen, drainage, wegen, funderingen, spelen en groen te voldoen. Plannen en ontwerpen van deze werken dienen vóór de uitvoering door de gemeente te worden goedgekeurd. Voor de aanpassingen van de Kerkweg geldt de volgende criteria (uit de nota):

Parkeernorm

Per project in overleg met de gemeente parkeernorm cq parkeerbeleid opvragen en/of gezamenlijk bepalen. Anders CROW-normering aanhouden. Daarbij de parkeerbalans ter goedkeuring aan de desbetreffende gemeente aanbieden.

Voor de Kerkweg 5-91 geldt het volgende aantal parkeerplaatsen:

Functie : wonen, sociale huursector

Stedelijkheidsklasse: niet-stedelijk

Ligging: centrum

Keuze: minimale parkeercijfer

44 woningen in de sociale huursector x 0,9 (minimale parkeercijfer) = 40 pp

Parkeerplaatsen

Zie ook de standaarddetails voor parkeerplaatsen opgesteld door en aan te vragen bij het Technisch Bureau Krimpenerwaard.

Opstelplaatsen bij garages minimaal 5 m lang.

Minimaal 2% van het aantal parkeerplaatsen moet voor gehandicapten zijn bij publieke voorzieningen als bioscopen, bibliotheken, postkantoren en winkelcentra. De maximale afstand tussen de parkeerplaats en de ingang

mag maximaal 100 m zijn.

Gewone parkeerplaatsen

Haaksparkeren: 2,50 x 5,00 m

Langsparkeren: 2,00 x 5,50 m.

Parkeerplaatsen t.b.v. rolstoelgebruikers

Haaksparkeren: 3,50 x 5,00 m

Langsparkeren: 2,00 x 6,50 m (indien achter wordt in- en uitgestapt 7,50 m)

In parkeervakken geen “varkensruggen” toepassen. Haakse parkeervakken kunnen worden verkort tot 4,5 m indien er een voldoende breed (min. 2 m.) achterliggend trottoir is geprojecteerd.

Parkeren op de openbare straat moet herkenbaar zijn. P tegel aanbrengen volgens regelgeving met betrekking tot parkeerverbodszones.

Groenvoorzieningen

1 Groenplan opstellen in overleg met de gemeente conform het geldende groenstructuurplan.

2 De beplanting moet passen in de omgeving waar ze wordt aangelegd. De gemeente geeft per locatie aan welk type beplanting als passend wordt beschouwd. Openbaar groen niet direct aan particulier groen laten grenzen om de kans op illegale ingebruikname te voorkomen door aanleg van bijvoorbeeld een pad of duurzame erfafscheiding.

3 Voorkom achtertuinten aan de openbare weg.

4 Het aanbrengen van de beplanting, kwaliteit NAK-B en

bomen maat 18-20, dient in overleg met de gemeente en ter goedkeuring van de gemeente te gebeuren.

5 De bodem dient zodanig opgebouwd te zijn of te worden opgebouwd dat de grondwaterstand niet wordt verstoord. Verstoringen in de bodem dienen te worden doorbroken, dan wel verwijderd. Oude grasmatten dienen te worden doorgescheurd of te worden doorgespit.

6 Heester- en beplantingsvakken voorzien van schone grond, vrij van puin en andere fysieke vervuiling. De vakken spitten met een hydraulische kraan tot een diepte van 80 cm. De gespitte grond mengen met ontzilt zand in een verhouding 1:1.

7 Bomen die in de bestrating worden geplaatst, dienen te worden voorzien van een plantgat van minimaal 10 m² en 80 cm diep en te worden gevuld met minimaal 8 m³ gecertificeerd BSI bomenzand.

8 Bij iedere boom drainage met een diameter van 80 mm aanbrengen ten behoeve van de beluchting en het geven van water.

9 Binnen de kroonprojectie van bestaande bomen mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd. Schade aan bomen/beplanting waaronder ook de beworteling wordt volgens de methode Raad bij de exploitant in rekening gebracht.

10 De grond dient dusdanig te worden bewerkt dat wanden en in het bijzonder bodem wordt doorspit

11 Grond in lagen aanbrengen van maximaal 0,50 meter.

12 Bemestingsplan: Voorstel doen in overleg met gemeente afhankelijk van sortiment.

13 Voorzieningen: Bij kabel- en leidingsleuven langs bomen antiwortelschermen aanbrengen in overeenstemming met de betrokken nutsbedrijven en/of hun vertegenwoordiging (Structin).

14 Indien aanplant in een plantsleuf niet mogelijk is zal een individueel plantgat gegraven moeten worden. De bewerkingen zijn als bij een plantsleuf.

15 De grond moet geheel vrij zijn van fysieke en/of chemische verontreiniging. De grond verdichten (ten behoeve van de verharding) tot maximaal 1,5 MPa bij een vochtgehalte van 12 – 20 %.

16 Afhankelijk van de situatie moet boombescherming worden toegepast om beschadigingen van de stam te voorkomen. Bij alle nieuw aan te planten bomen 2 boompalen van onbehandeld hout (kniepaal)/band per boom, rekening houden met windrichting. Bij bomen in gras/ gazon 3 stuks anti maaischadepalen van onbehandeld hout per boom, h.o.h. 0,60 m, 0,15 m boven maaiveld. Bij bomen in verharding een stalen boombeugel RAL 6009 toepassen en gebruik maken van boomkransbanden. Boomroosters aanbrengen bij bomen in veel betreden verharding bij centra of voorzieningen. Boomspiegels voorzien van bodembedekkende beplanting of halfverharding met minimale laagdikte van 50 mm op anti-worteldoek.

17 Geen snippergroen toepassen.

18 Geen beplanting met giftige bloemen, bessen of stekels toepassen.

19 Geen lekkende, druipende of vruchtdragende bomen toepassen in directe nabijheid van openbare verhardingen.

3. HISTORISCHE SCHETS

Lekkerkerk is een dorp langs de Lek, ontstaan op een oeverwal. De eerste woningen werden als een lint op de dijk gebouwd, later volgden aan de voet van de dijk bedrijfs- en arbeiderswoningen. De Voorstraat, Achterstraat, Korte Achterweg, Lange Stoep, het Raadhuisplein en de Kerkweg behoren tot de oudste straten van de dorpskern. De Kerkweg is een uitvalsweg en markeerde toentertijd de scheiding tussen de Schuwachtsche polder ten westen en de Hoeksche polder ten oosten.

Vanaf 1900 vond de eerste wezenlijke uitbreiding van Lekkerkerk plaats. Ontwikkelingen werden ingezet in stegen haaks op de dijk. Vanaf de invoering van de Woningwet in 1901 mocht alleen met een vergunning worden gebouwd. Particulieren en plaatselijke ondernemers bouwden woningen voor hun personeel. Bij deze uitbreidingen werd sterk rekening gehouden met de noord zuid gerichte verkavelingsstructuur van de polders.

ONTWIKKELINGEN LANGS DE KERKWEГ

Ook langs de toen nog vrijwel onbebouwde Kerkweg verschenen vanaf 1910 woonhuizen aan weerskanten van de weg. Aan de oostzijde werden pandsgewijs woningen gebouwd, van tuinderswoningen tot villa's. Ten westen van de weg was de bebouwing meer planmatig van opzet en bestemd voor arbeiders. In 1910 en 1916 bouwde particulier

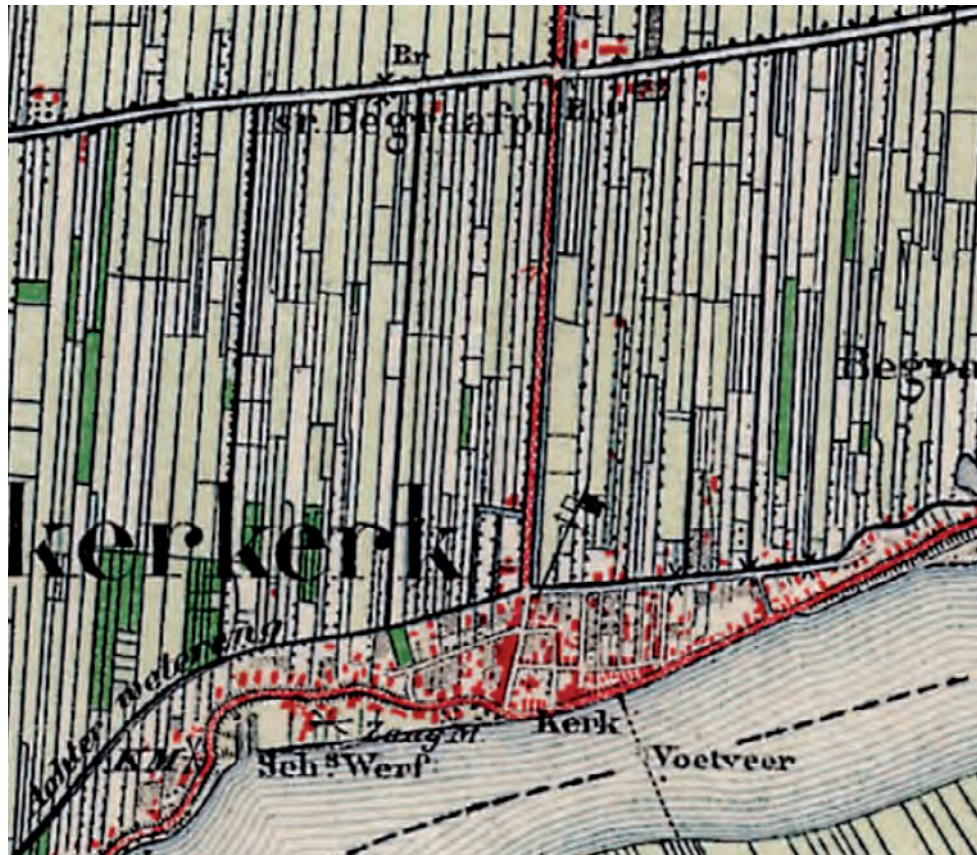
Ph. van Blanckesteijn een blok van zes en een blok van vijf woonhuizen aan de Kerkweg bestemd voor de verhuur. De in 1919 opgerichte arbeiderswoningbouwvereniging De Goede Woning bouwde ook ten westen van de Kerkweg 44 woningen ter voorziening in de woningnood (Schilt, p. 15). Oorspronkelijk bestond de aanvraag van dit plan aan de gemeenteraad in 1920 uit 100 woningen. Later zijn er door deze vereniging meerdere woningen gebouwd aan de Kerkweg en op andere plaatsen in Lekkerkerk.

KERKWEГ 5-91

De bouw van Kerkweg 5-91 begon in 1921, maar verliep traag. Het onteigenen van de percelen was lastig en duur en de demping van de poldersloot evenwijdig aan de Kerkweg ging moeizamer dan verwacht. Door verzakking van het bouwterrein moest worden geheid en een paalfundering geplaatst. Pas in maart 1922 werd de eerste steen gelegd en in oktober van datzelfde jaar konden de eerste woningen worden betrokken. De meeste bewoners waren middenstanders en ambachtslieden (Schilt, p.20). De woningen waren in vergelijking met oudere woningen luxueus te noemen. De woningen waren voorzien van een slaapverdieping met vliering, een echt toilet en een bel aan de voordeur met brievenbus (Schilt, p.22).

Lekkerkerk gezien vanuit het zuidwesten, 1948. In geel gemarkeerd het plangebied met de woningen van Kerkweg 5-91. [Aviodrome]







BUREAU GULDEN EN GELDMAKER

Het Amsterdamse architectenbureau Gulden en Geldmaker maakte het plan voor deze 44 woningen. Gedurende het interbellum behoorde dit bureau tot de belangrijkste specialisten op het gebied van volkshuisvesting (Roding, 2003). Een groot deel van het oeuvre van het bureau wordt dan ook gevormd door arbeiderswoningen in blokbouw voor zowel woningbouwverenigingen als voor particuliere ondernemingen. Het bureau onder leiding van Z.D.J.W. Gulden en M. Geldmaker heeft vele duizenden woningen op zijn naam staan en ontwierp daarnaast ook woningplattegronden voor bekende architecten als H.P. Berlage, J.M. van der Mey, J.F. Staal en Margaret Staal-Kropholler. Geldmaker was een voorstander van de verbetering van de volkshuisvesting. Door tijdgenoten werd hij beschreven als een knap en praktisch vakman en een uitstekend ontwerper. Gulden was geen ontwerper maar had een zakelijke inslag. Geldmaker was verantwoordelijk voor de meeste ontwerpen, Gulden haalde de opdrachten binnen.

Het oeuvre van het bureau is moeilijk onder één noemer te vangen. De woningen die tussen 1913 en 1923 zijn gebouwd bevatten vaak (soms vereenvoudigd) verwijzingen naar de Amsterdamse School. De gevels werden met subtiele middelen verlevendigd, zoals vooruitspringende gebouwoonderdelen en afwisselende formaten van de vensters. Er werd regelmatig gespeeld met randen van verschillende soorten baksteen. Opvallend zijn ook vaak de symmetrie en de dakvormen. Het bureau maakte meerdere uitvoeringen van een mansardekap.

Voor de Kerkweg 5 t/m 91 ontwierp het bureau twee woningtypes: type A (blokken van twee woningen) en type B (blokken van zes woningen). In totaal zijn er aan de

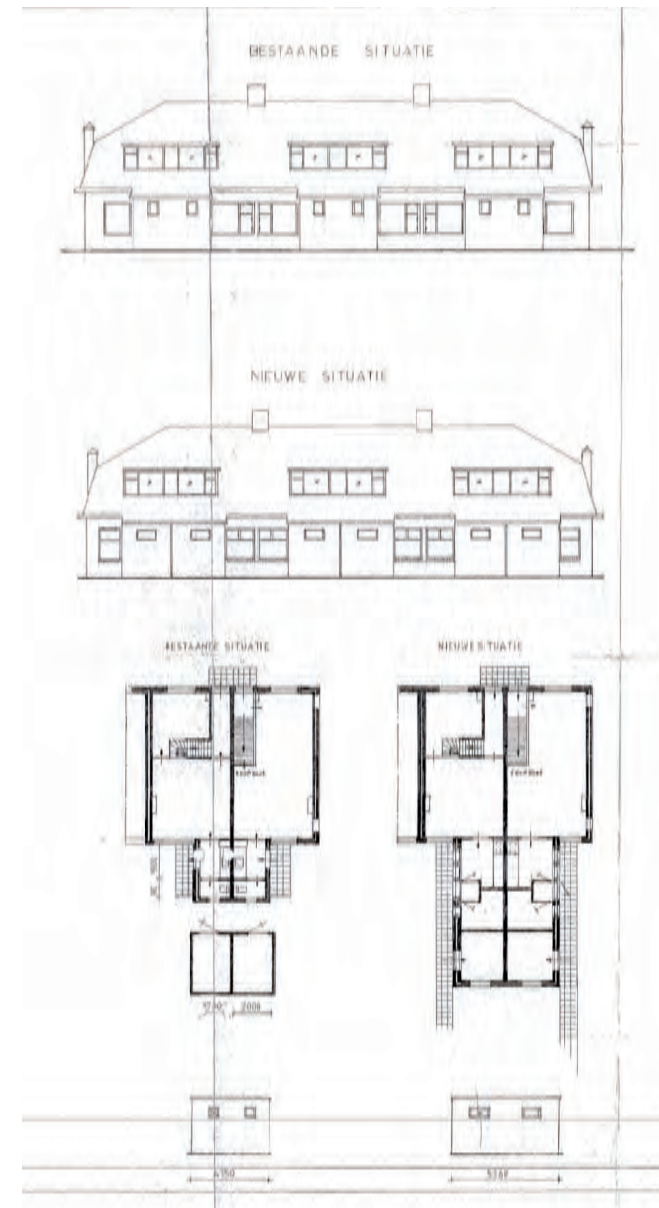
Kerkweg 8 woningen van type A gebouwd en 36 van type B. Beide woningen zijn oost-west geïntendeerd met een voor- en een achtertuin. Type A bestond uit een gang met trap (met daaronder een wc) en een woonkamer aan de straatzijde. Aan de tuinzijde bevonden zich een kleine kamer en een keuken. Op de verdieping bevonden zich twee slaapkamers en een zolder.

Bij Type B plaatsten de architecten aan de straatzijde een slaapkamer en de voordeur met een gang. Aan de achterzijde projecteerden zij de woonkamer met daaraan gekoppeld de trap naar de slaapverdieping en een spoelhof met wc in een kleinere uitbouw. Op de verdieping plaatsten zij twee slaapkamers en een overloop.

WIJZIGINGEN

Lange tijd bepaalden deze woningen het beeld van de Kerkweg. De luchtfoto uit 1948 laat zien hoe de woningen aan de achterzijde uitkeken over de weilanden. Pas tien jaar later werden eensgezinswoningen ten westen van de Kerkweg gebouwd, waardoor de achtertuinen van de woningen aan de Kerkweg niet langer grensden aan de weilanden.

De woningen zoals Gulden en Geldmaker toentertijd bedachten zijn nog gaaf en herkenbaar. Wel zijn er in de loop der tijd aanpassingen gedaan om de woonkwaliteit te verbeteren. Zo is bij type B (een blok van zes woningen) op de slaapverdieping een douche geplaatst in de achterste slaapkamer. In 1991 zijn de uitbouwen op de begane grond verlengd en voorzien van een grotere keuken met douche en een berging. Aan de buitenzijde zijn bij alle types de kozijnen van vensters en deuren aangepast en de dakkapellen vergroot.

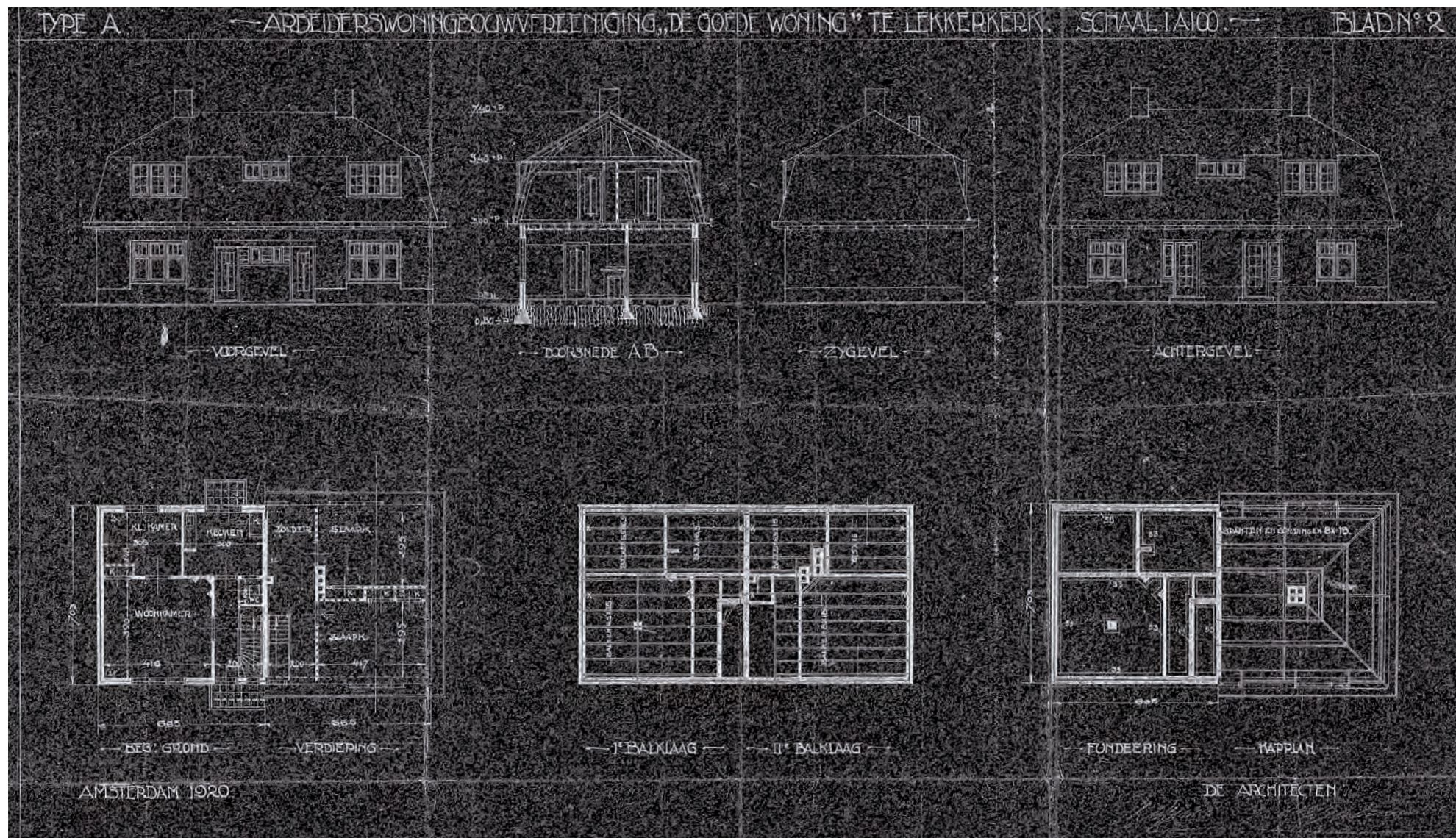


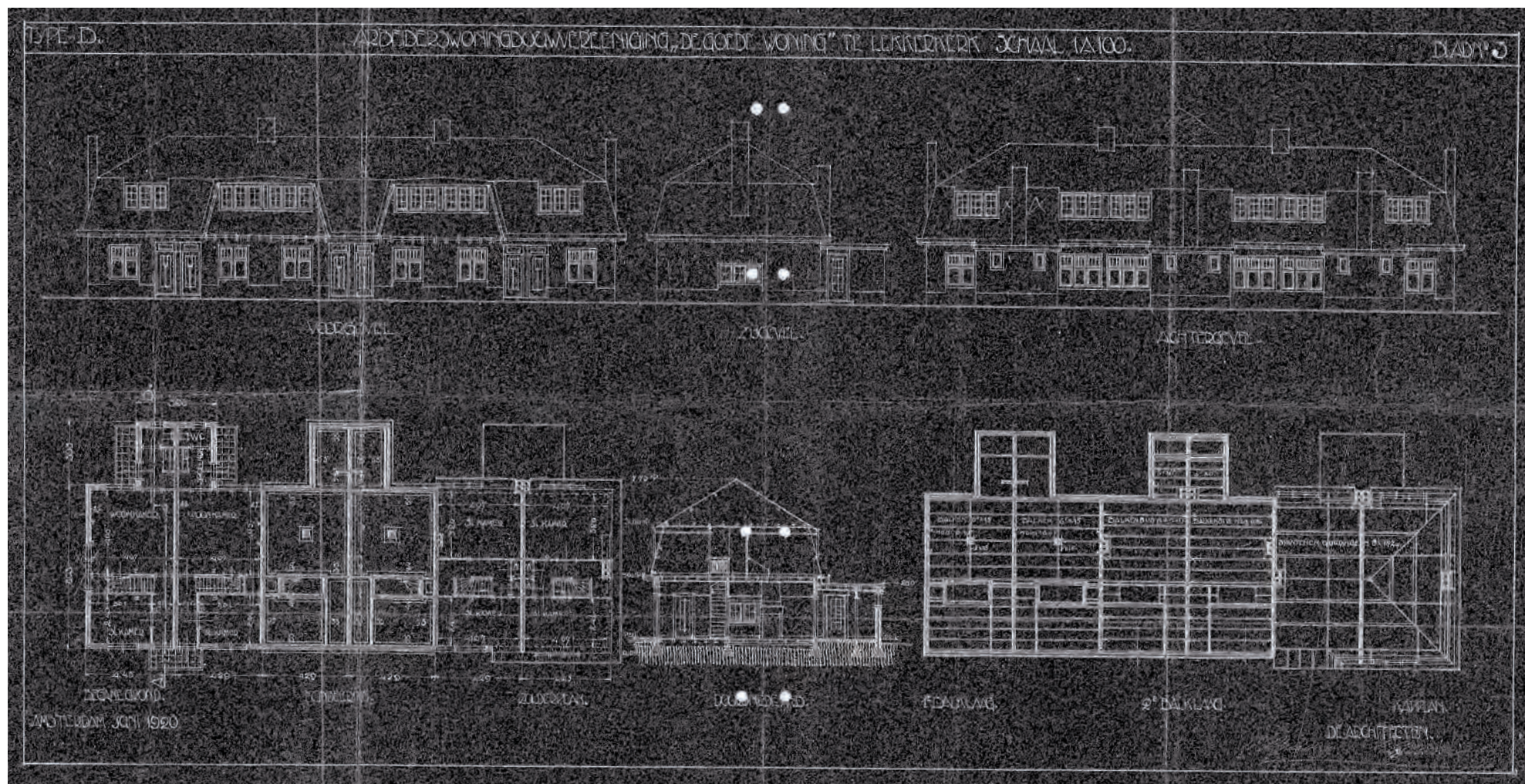
Zicht op de Kerkweg richting het noorden, 1932. Links de woningen die gebouwd zijn door de arbeiderswoningvereniging De Goede Woning. Vóór de woningen is de uniforme erfafscheiding van de voortuinen te zien. De kozijnen, vandaag de dag roomwit, zijn hier donker van kleur.



Andere ontwerpen van Gulden en Geldmaker: Woningbouwcomplex Bloemendaal-Noord Brederoodseweg (1919-1921), woningen woningbouwvereniging Beter Wonen Papendrecht (1920), woningbouwcomplex De Arbeid Elzenstraat en omgeving Wormerveer (1939)







4. IMPRESSIE

Langs de Kerkweg is een veelzijdig palet aan (historische) woningbouw te onderscheiden; de straat is niet in één hand ontworpen en de bebouwing is door verschillende architecten, aannemers en particulieren gebouwd. Desondanks is een continuïteit zichtbaar in de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. Voor de toekomstige ontwikkelingen in de wijk is het van belang de essenties van de Kerkweg in beeld te hebben om toekomstige renovaties en nieuwbouw af te kunnen stemmen op de bestaande kwaliteiten van de straat. Op de volgende pagina's worden de stedenbouwkundige en architectonische kernmerken van de Kerkweg in beeld gebracht. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de blokken die eigendom zijn van QuaWonen. De kenmerken zijn evenwel in de hele straat terug te vinden. De nummers in de tekst hieronder corresponderen met de fotobeelden op de pagina's hierna.

De Kerkweg heeft een groen karakter, met aan weerszijden bomen (1). Het groene karakter wordt versterkt door de ruime voortuinen aan weerszijden van de straat (2). De bebouwing is kleinschalig van opzet. De hoogtes verschillen van een tot drie verdiepingen met een dakkap; zadeldak, schilddak, mansardekap en soms een plat dak. De oostzijde van de Kerkweg bestaat voor een groot deel uit pandsgewijze bebouwing of twee-onder-een-kap woningen, die op een ruime afstand van elkaar zijn gesitueerd (3). Opvallend is dat de westzijde van de Kerkweg meer bestaat uit stroken van twee of meerdere woningen onder één kap met een samenhangende architectuur (4). De woningen van Kerkweg 5 - 91 zijn in twee ensembles onderverdeeld en symmetrisch van opzet (5). Net als de overzijde zit ook tussen de gebouwen een ruime afstand waardoor zicht is op het achterpad en de bebouwing aan de Wibautstraat (6).

Deze woningen zijn iets hoger (twee verdiepingen met een flauwe kap) en strakker van opzet (7).

De erfafscheidingen van de voor- en achtertuinen verschillen van elkaar. Oorspronkelijk hadden Kerkweg 5-91 samenhangende erfafscheidingen langs de voortuinen in de vorm van lage haagbeplanting (zie foto p. 14). Van de achtertuinen is onbekend wat het oorspronkelijk ontwerp was. Tegenwoordig zijn de voortuinen voorzien van verschillende hekjes of beplanting, en soms ontbreekt de erfafscheiding volledig. Verder is er vaak een verschil aanwezig tussen voor- en zijkant wanneer de voortuinen op een straathoek zijn gelegen. Op enkele plekken is haagbeplanting aanwezig (8) maar in de meeste gevallen zijn het schuttingen die het beeld van de straat bepalen (9). Ook de achterterreinen zijn voorzien van verschillende soorten schuttingen. Deze zijn op sommige plekken vanuit de straat zichtbaar en geven een verrommeld beeld (10).

Parkeerruimte is aanwezig langs de oostzijde van de Kerkweg of op het parkeerterrein bij de kruising van de Wibautstraat en de Jan Ligthartstraat (11 en 12). Parkeren op eigen terrein gebeurt bij Kerkweg 5-91 bij sommige hoekwoningen, in totaal gaat het om 14 plaatsen.

De bebouwing langs de Kerkweg stamt uit verschillende periodes. Toch zijn er meerdere overeenkomsten te vinden in de architectonische vormgeving. Zo is de bebouwing kleinschalig van opzet met vaak een verdieping en een kap, waarbij de gevels zijn opgetrokken uit grotendeels (rood-bruine) metselwerk en de kappen voorzien zijn van dakpannen in oranje en antraciet tinten. Het ensemble Kerkweg 5-91 valt op door de karakteristieke en samenhangende vormgeving, maar heeft ook

overeenkomsten met de omliggende bebouwing. Opvallend aan Kerkweg 5-91 zijn met name de subtiele verspringing van de rooilijn tussen de verschillende bloktypes (13), de verschillende breedtes van de woningtypes en de verschijningsvorm van de blokken met een mansardekap en een sterke doorlopende daklijst (14). Het dak is ten opzichte van het gevelvlak dominant. De ritmiek van de gevels (door middel van dakkapellen, puntgevels, gekoppelde entrees en schoorstenen) is een architectonisch kenmerk dat de schaal van de woning markeert (15). Doorgaande horizontale lijnen in het gevelvlak worden aangezet door de boven- en onderzijde van de ramen, alsmede door de dakgoten. Ook de deuren met bovenraam zorgen voor ritme en dieptewerking in het gevelvlak.

Bureau Gulden en Geldmaker heeft de gevels van de blokken op een aantal plekken verbijzonderd. Zo is de ruimte tussen de vensters bij de puntgevels met een metselwerkdetail (16) gemarkeerd en bij alle blokken is de plint aangezet met een band metselwerk en zijn de dorpels van de vensters uitgevoerd in metselwerk (17). Bijzondere details die gemaakt zijn van hout zijn: de daklijst en dakgoot met consoles, de vensters bij de entree van de blokken met woningtype A en voorheen ook de kozijnen met een roedeverdeling en een onderverdeling met boven- en onderraam (18). Het kleurenpalet dat door bureau Gulden en Geldmaker is gekozen (rood-bruine baksteen met oranjegekleurde keramische dakpan) past bij de omliggende bebouwing aan de Kerkweg als ook bij het dorpse karakter van de bebouwing in Lekkerkerk. De vraag van opdrachtgever en gemeente is om bij de vervangende woningbouw de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en de architectonische vormgeving te respecteren. Om dit doel te bereiken zijn



1. Groen profiel Kerkweg, met aan weerszijden laanbeplanting.



2. Voortuinen als overgang tussen straat en woning.



3. Oostzijde pandsgewijze bebouwing of twee-onder-een-kap.



4. Westzijde planmatige bebouwing met gelijkwaardige architectuur.



5. Symmetrische opzet van de bebouwing binnen de plangrenzen.



6. Tussen de stroken zicht op de achtertuinen en de bebouwing erachter.



7. De naoorlogse woningen langs de Wibautstraat.



8. Erfafscheiding in de vorm van groene haag versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de straat.



9. Erfafscheiding in de vorm van een schutting tast de ruimtelijke kwaliteit aan.



10. Het achterterrein van de woningen aan de Kerkweg en de Wibautstraat is middels een brandgang toegankelijk.



11. Parkeren aan de oostzijde van de Kerkweg. Hoekwoningen hebben vaak een parkeervoorziening op eigen erf.



12. Parkeerterrein op de hoek Jan Ligthartstraat - Wibautstraat.



13. Subtiële verspringing tussen de rooilijn van de types.



14. Opvallende mansarde dakkap met een doorlopende daklijst.



15. Ritme in dak en gevels: puntgevels, dakkapellen, entrees, schoorsteen.



16. Ambachtelijkheid: metselwerk en details.



17. Verschillende metselwerkverbanden: band in de plint en de onderdorpels.



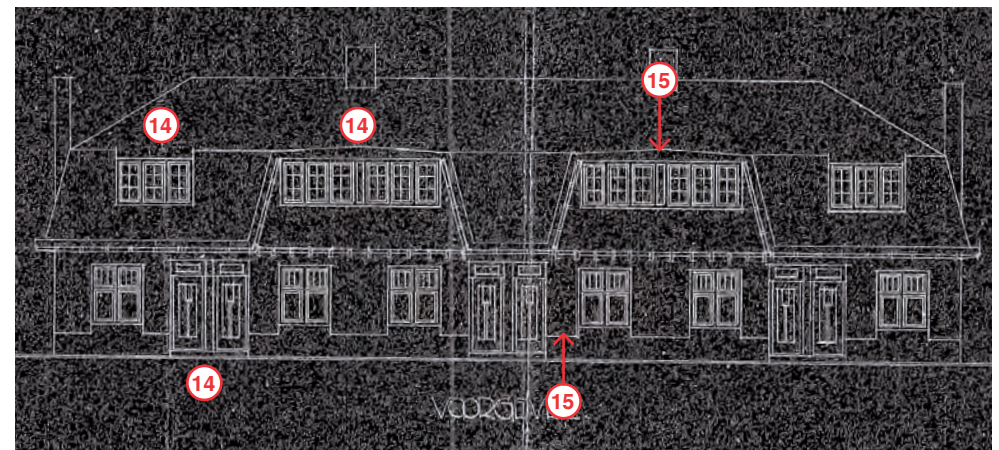
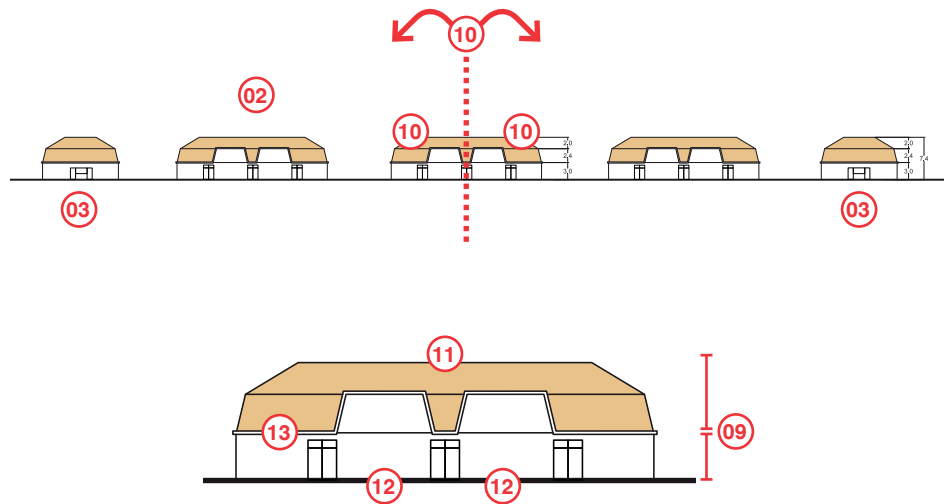
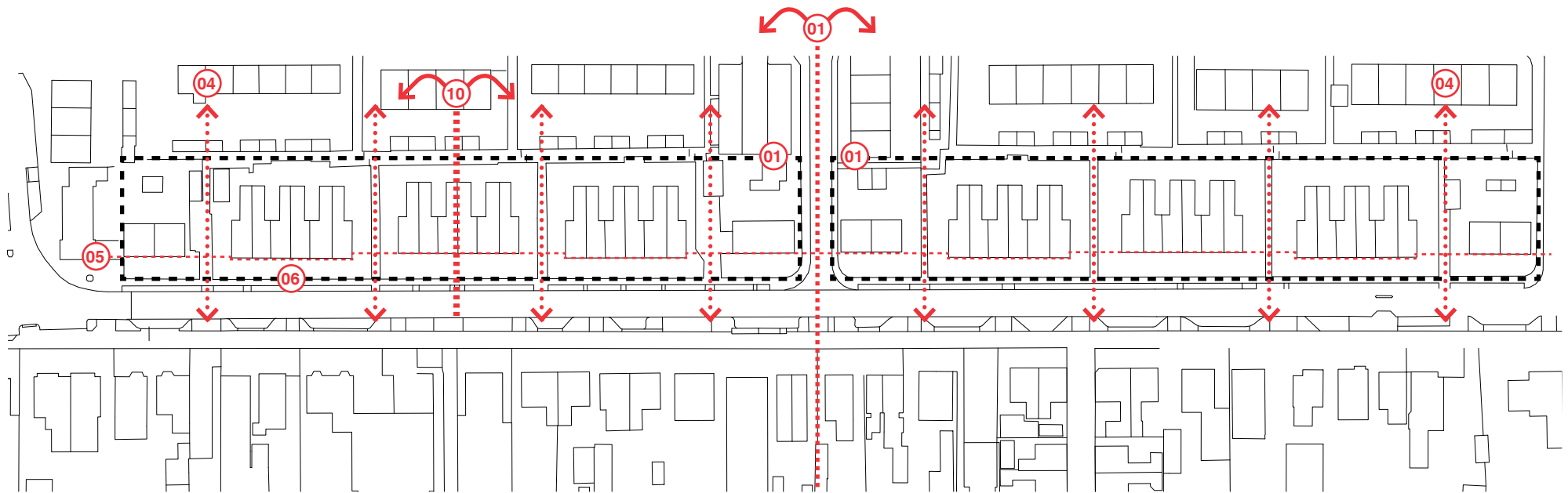
18 Houten detaillering potdeksel bij de entree en dakgoten.

5. KARAKTERISTIEKEN

hieronder vanuit de historische schets en locatie-analyse de karakteristieken van de woningen benoemd.

1. De 44 woningen langs de Kerkweg 5-91 zijn verdeeld over twee identieke ensembles van elk 22 woningen met de Jan Ligthartstraat als middenlijn.
2. Een ensemble kent een gelijksoortige architectonische vormgeving en is symmetrisch in aanzicht; op de hoeken staan twee blokken met twee woningen onder een kap, daartussen staan drie blokken van elk zes woningen onder een kap.
3. De woningen op de hoeken zijn vormgegeven als koppen van het ensemble. Dit zijn de woningen aan de Jan Ligthartstraat, de Berlagestraat en op de hoek met Kerkweg 3.
4. Tussen de blokken door is ruimte open gelaten voor doorzicht en om de achterstraat te ontsluiten.
5. De rooilijn verspringt subtiel; de hoekwoningen en het middelste blok springen ongeveer een meter terug ten opzichte van de andere twee blokken.
6. Kenmerkend voor het profiel van de Kerkweg zijn de voortuinen. De voortuinen vormen de overgang tussen de straat en de bebouwing.
7. De erfafscheiding van de voortuinen was oorspronkelijk een lage haag. Geheel in lijn met de architectuur zorgde dit voor een gelijkwaardig en samenhangend beeld. Tegenwoordig zijn de voortuinen voorzien van een grote diversiteit aan erfafscheidingen, die samen een verrommeld beeld opleveren.
8. De woningen langs de Kerkweg 5-91 contrasteren in opzet met de woningen rondom; de bebouwing ten noorden en ten oosten is pandsgewijs in opbouw, terwijl de Kerkweg 5-91 bestaat uit twee ensembles van gelijksoortige blokken.
9. In de bestaande blokken is het dakvlak in verhouding hoger en dominanter dan de gevels. De goothoogte ligt op 3 meter hoog, de verhouding tussen gevel en dakvlak is in aanzicht ca 2 : 3.
10. Symmetrie is ook op het niveau van het gevelbeeld te vinden. Vanuit architectonisch oogpunt is de symmetrie van het gevelbeeld essentieel voor de samenhang en de herkenbaarheid van het ensemble.
11. De mansardekap van de bestaande woningen is karakteristiek voor het ensemble. Deze kapvorm komt een paar keer bij individuele bebouwing aan de Kerkweg terug, maar is niet te vergelijken met de samenhangende vorm zoals bij Kerkweg 5-91.
12. Het dakvlak van de middelste blokken wordt door middel van twee gestompte gevels onderbroken. Zo ontstaat er ritme en wordt de schaal van de woning in het blok gemarkeerd.
13. De doorlopende daklijst is een van de meest kenmerkende elementen van de gevel. Deze smeedt de woningen aaneen en brengt ritme aan.
14. De schaal van de woningen in het blok komt tot uiting in het ritme van de gekoppelde entrees en de positionering van de vensters en de dakkapellen.
15. De bestaande woningen van Kerkweg 5-91 zijn in rood-bruin metselwerk opgetrokken. Het dakvlak is voorzien van keramische dakpannen in oranje tint. In de stompe gevel tussen de twee bovenkozijnen is een verticale sierstrook opgenomen en op ca een meter boven het maaiveld koppelt een verspringende rollaag alle kozijnen aan elkaar. De kozijnen en deuren zijn vandaag de dag roomwit, maar hadden voorheen een donkere tint (zie foto p.19).

Overzicht van de karakteristieken op verschillende schaalniveaus. De nummers verwijzen naar de tekst op de linkerpagina.



6. RICHTLIJNEN VOOR NIEUWBOUW

Hieronder volgen richtlijnen voor nieuwbouw van Kerkweg 5-91 en veranderingen aan de inrichting van de openbare ruimte van de Kerkweg vanuit het perspectief van de cultuurhistorie. De richtlijnen gaan uit van het voortzetten en/of opnieuw interpreteren van de bestaande kwaliteiten van de Kerkweg en de bestaande bebouwing aan de hand van de uitgangspunten en de (historische) referenties uit het voorgaande hoofdstuk. De richtlijnen zijn een aanvulling op de criteria uit de welstandnota zoals geformuleerd op pagina 9.

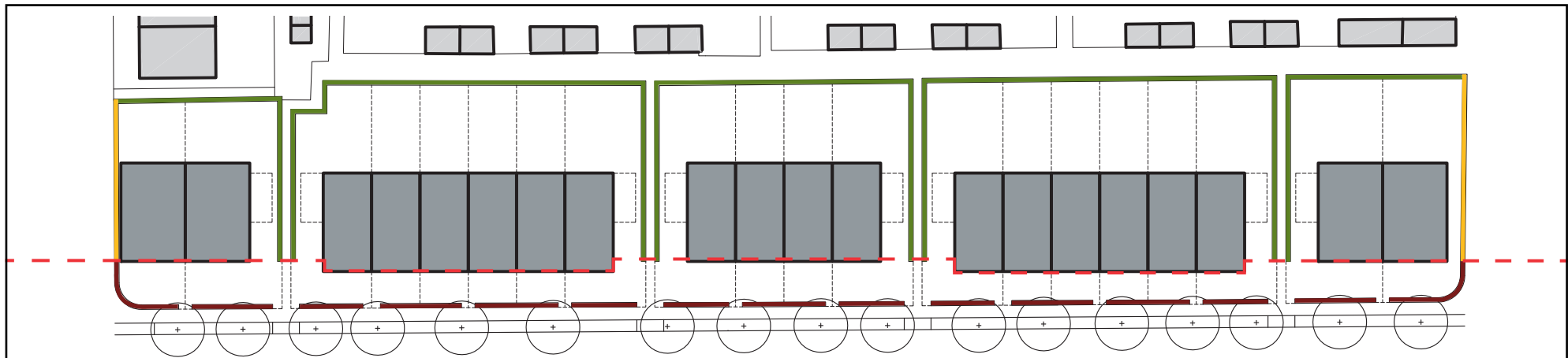
- De opzet van de huidige woningen aan de Kerkweg 5-91 bestaat uit twee identieke ensembles. Zorg dat de vervangende woningbouw gelijk van opzet is als de huidige situatie: twee identieke ensembles met de Jan Ligthartstraat als middenlijn.
- Bouw het ensemble op uit vijf blokken; twee kleinere identieke blokken op de hoeken, en drie grotere blokken daartussen.

- Geef alle blokken binnen het ensemble een gelijksoortige architectonische vormgeving en zorg dat zowel het ensemble als het individuele blok een symmetrisch vooraanzicht heeft. De verschillen zitten in de breedtes van de blokken, de uitwerking van de gevels en de indeling van de woningplattengronden.
- Ontwerp de woningen op de hoeken als de koppen van het ensemble, betrek hier ook de erfafscheiding bij.
- Houd ruimte tussen de blokken onderling om doorzicht en een looproute naar de achterstraat te garanderen.
- Breng de verspringende rooilijn terug om de samenhang tussen de verschillende blokken te versterken.
- Voorkom een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen door een eenduidige erfafscheiding te ontwerpen langs de voor-, zij- en achtertuinen volgens onderstaande tekening. Plaats langs de Kerklaan en langs de zijtuinen van de kleinste blokken een lage steens muur van maximaal 60 cm hoog. Plaats hier

langs de Kerklaan en in de zijstraten vanaf het trottoir tot aan de voorgevelrooilijn een haag achter van maximaal een meter hoog (muur en haag in rood aangeduid).

Plaats achter de lage muur langs de zijtuinen vanaf de voorgevelrooilijn tot het achterpad een haag of een met klimop begroeid hekwerk van maximaal twee meter hoog (muurt en haag of hekwerk in geel aangeduid). Plaats in de doorsteken vanaf de voorgevelrooilijn naar het achterpad toe en langs het achterpad een haag of een met klimop begroeid hekwerk van maximaal twee meter hoog (in groen aangeduid).

- Maak in de doorsteken het verschil tussen openbare en particuliere grond zichtbaar in de verharding.
- Breng in de nieuwbouw de mansardekap terug en zorg dat de verhouding tussen gevel en dakvlak van ca 2:3 terugkomt.
- Geef de voorgevels vorm met dezelfde middelen als de oorspronkelijke bebouwing; een doorgaande daklijst,



Woningen Groene Waaier Rotterdam [1_10 Architecten]. De vorm van het dak is afgeleid van een mansardekap. De kleur van het dak en de gevel is geen referentie voor de Kerkweg.

*Woningen met mansardekap en slepende dakkapel
[architect onbekend].*

*Woningen met mansarde kap en gestompte puntgevel
[architect onbekend].*



*Woningen Averbodeweg Eindhoven [architect onbekend]. De vooruitspringende entreepartij loopt door in de dakkapel.
Schoolgebouw Kerkweg [Roos en Ros Architecten]. De dakkapellen vormen een ritme in het dakvlak.
Woningen Spiegelbuurt Alkmaar [Heeren 5 architecten]. De dakgoot loopt door in de dakvlak en markeert de dakkapellen.*

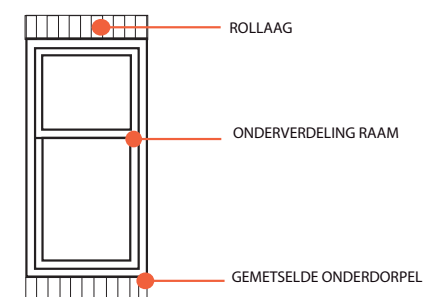
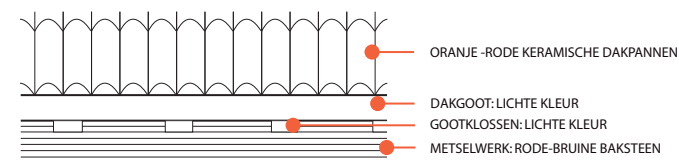


gestompte gevels en een samenhangend beeld van (gekoppelde) entrees, vensters en dakkapellen.

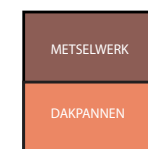
- Breng in de gevels details aan in het metselwerk die de woningen aan elkaar verbinden of juist de individuele woning afleesbaar maken.
- Zorg bij parkeren op eigen erf dat dit aan de zijkanten van de woningen gebeurt en niet aan de voorzijde. Houd rekening met de doorzichten tussen de blokken.
- De nieuwbouw dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bouwhoogtes van de omliggende bebouwing. Dit betekent een bouwlaag met een hoge kap (voor de eerste verdieping). Maximale goothoogte in het bestemmingsplan is 6 m hoog.
- Voorkom gesloten plinten aan de straatzijde.
- Zorg in de nieuwbouw voor geleiding, ritme en plasticiteit in lijn met de bestaande bebouwing. De geleiding wordt gevormd door doorgaande lijnen (in de bestaande bouw: dakgoten en ramen) en ritme (in de bestaande bouw van entrees, schoorstenen, dakkapellen, ramen gestompte puntgevels). Plasticiteit wordt gevormd door dieptewerking van de kozijnen, het metselwerk en het dakvlak. Gebruik geleiding, ritme en plasticiteit ter versterking van de symmetrie.
- Zorg dat de achtergevels in samenhang worden ontworpen met de voorgevels en de zijgevels. Door het open karakter van de locatie zijn de achtergevels op verschillende plekken vanuit de straat zichtbaar.
- Voer de nieuwbouw in metselwerk uit, passend bij de omliggende bestaande bebouwing. Dit geldt waar mogelijk ook voor tuilmuren. Voorzie het dakvlak van

keramische dakpannen.

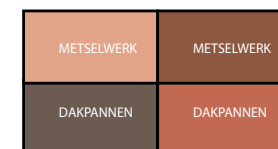
- Zoek de kleuren van het metselwerk, de dakkap, de dakgoot en de kozijnen in samenhang met de materialen en de kleuren van de bestaande bebouwing. Op pagina 33 is een aantal kleurindicaties weergegeven. De precieze kleuren dienen met het bestaande te worden afgestemd.
- Zoek de verfijning en plasticiteit van de gevels in de detaillering van het metselwerk, de dakgoten, de aansluiting van de gevels op het dakvlak en de verbijzondering van entrees en raampartijen.
- Plaats ventilatieroosters uit het zicht en verwerk rookgasafvoeren op het achterdakvlak of in de schoorsteen.
- In de huidige situatie zijn tussen beide zijden van de Kerkweg nogal wat verschillen aanwezig: wel of geen apart fietspad, een regelmatige versus een onregelmatige boomstructuur, parkeren versus niet parkeren. Een eventuele herprofilering van de Kerkweg kan een eenduidiger straatbeeld opleveren en meer parkeerplaatsen genereren. Op de historische foto hiernaast is te zien dat de straat alleen aan de westzijde bomen waren geplant. Het zicht op de kerktoren bleef zo vrij. In een latere fase zijn ook aan de oostzijde van de straat bomen geplant. Overweeg de (niet al te best ogende) bomenrij aan oostzijde te rooien en de straat te herprofilen. Vul de gaten die in de bomen aan de westzijde zijn gevallen bij met dezelfde soorten. Hiernaast is een voorbeeld voor een mogelijke herprofilering van de Kerkweg geschetst.



KERKWEG 5-91



KERKWEG



INDICATIE KLEUR METSELWERK en KERAMISCHE DAKPANNEN

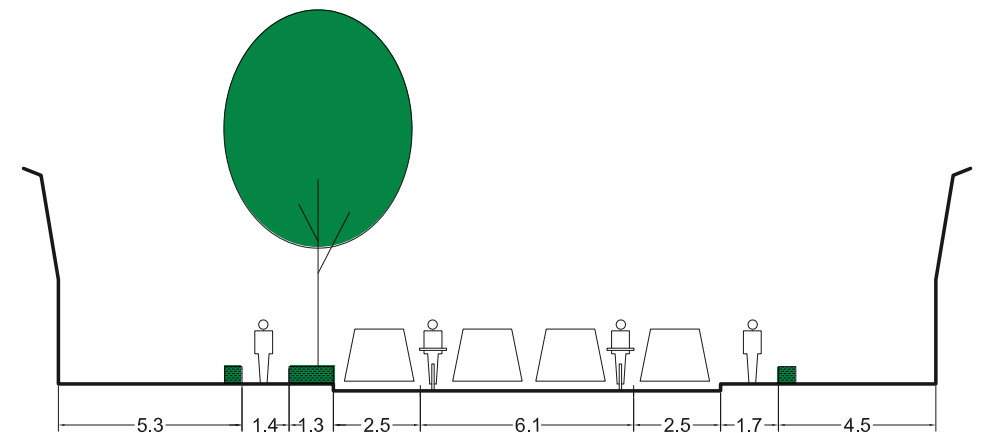
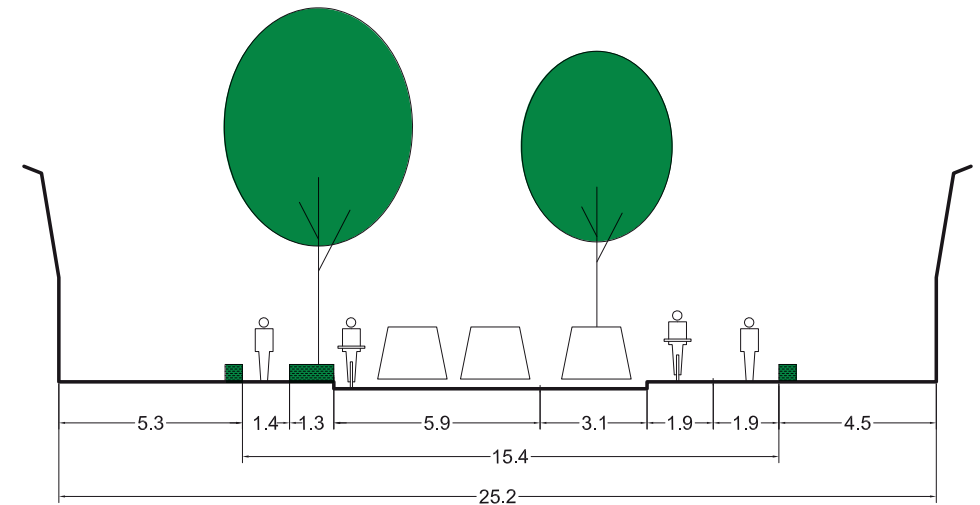
De Kerkweg met enkelzijdige laanbeplanting en zicht op de kerktoren.

De Kerkweg vandaag de dag met een dubbele bomenrij en geblokkeerd zicht op de kerk.



Huidig profiel Kerkweg (kijkrichting naar het noorden)

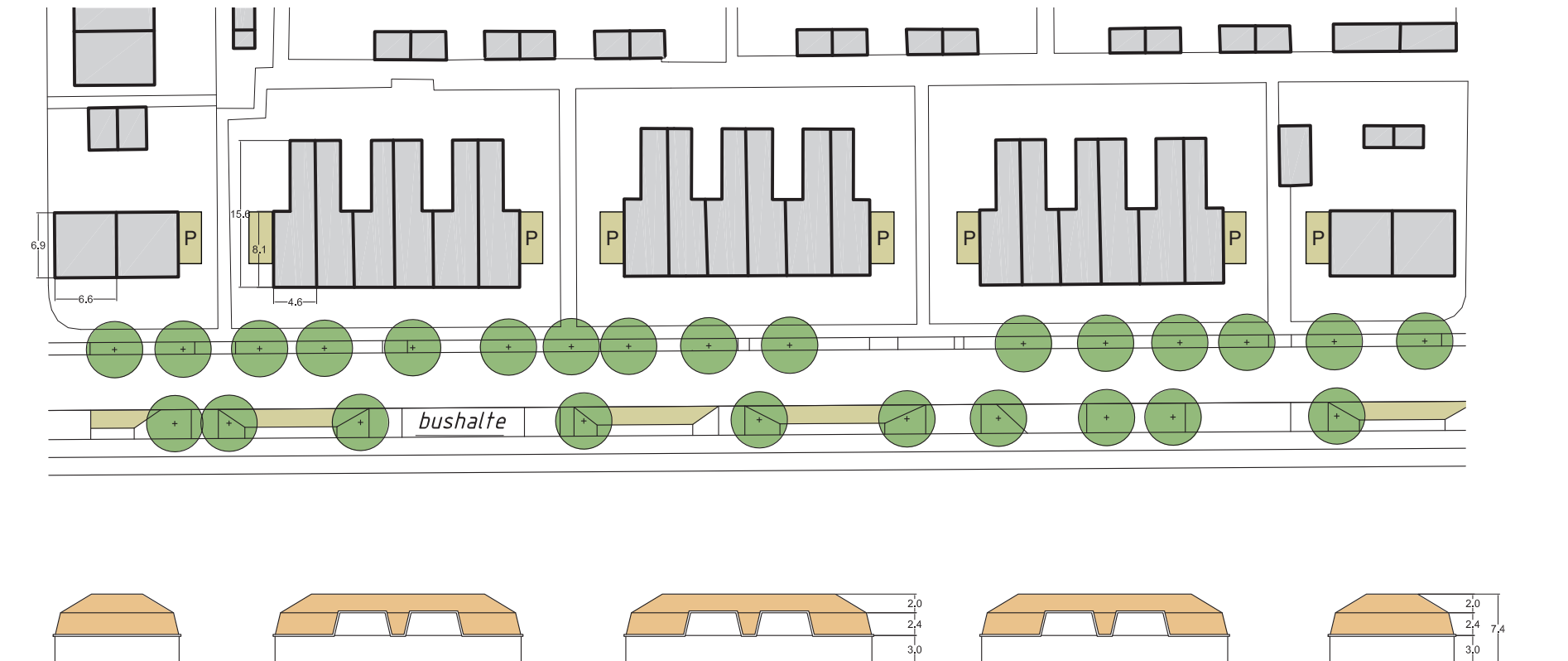
Mogelijke herinrichting profiel Kerkweg (kijkrichting naar het noorden)



7. STEDENBOUWKUNDIGE SCENARIO'S

Hieronder is de bestaande situatie getekend. Op de volgende pagina's zijn voor het ensemble tussen de Jan Ligthartstraat en de Berlagestraat verschillende modellen getekend en de kenmerken omschreven.

- 22 woningen
- koppen met elk twee woningen: 6.6 x 7.0 m / 46.2 m² footprint
- middenblokken met elk zes woningen: 4.5 x 15.4 m / 52.0 m² footprint
- 11 parkeerplaatsen langs de Kerkweg
- 8 parkeerplaatsen mogelijk op eigen terrein
- fietsers aan westzijde op rijbaan en aan oostzijde op fietspad

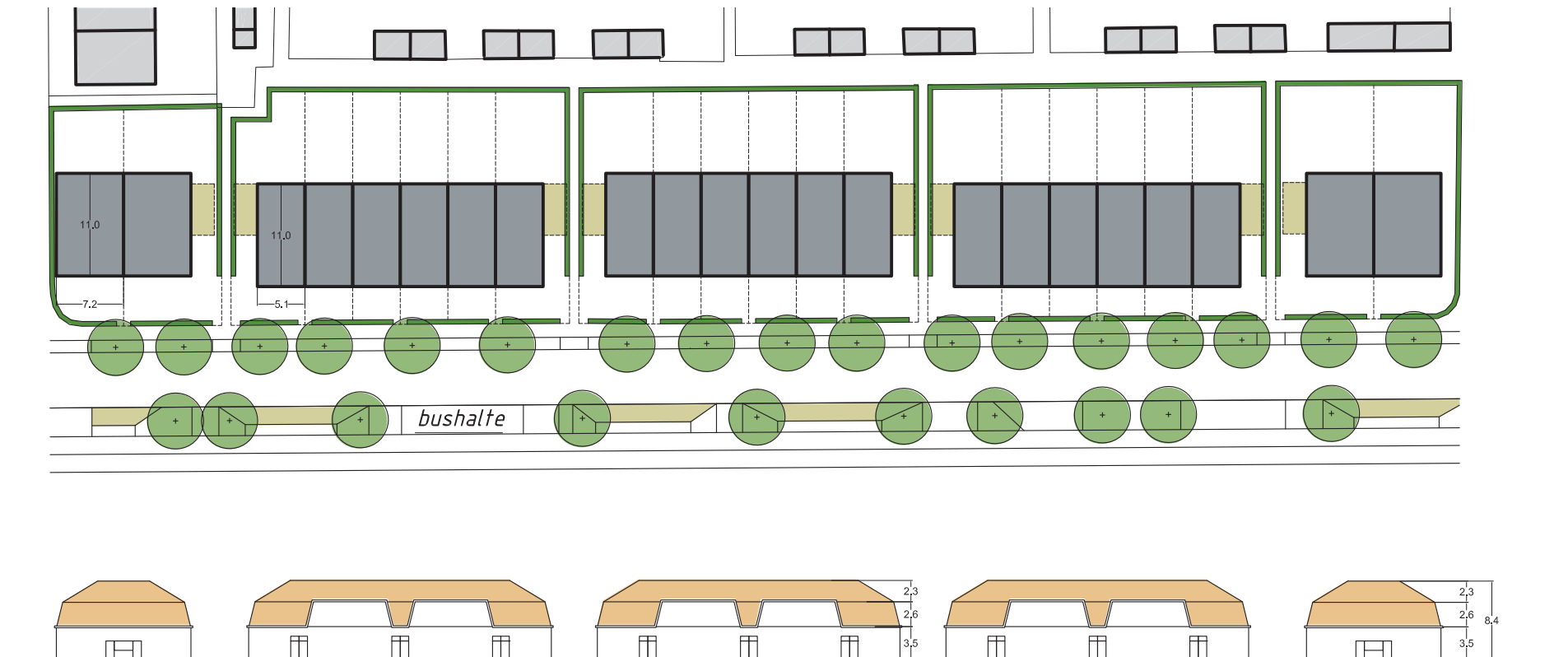


MODEL 1: 2-6-6-2 STRUCTUUR HANDHAVEN EN BEUK VERBREDEN TOT 5,1

In dit model handhaven we structuur en ritme van de bestaande bebouwing, maar hebben we de woningen vergroot in de breedte om een ruimere woning te realiseren. De woningen op de koppen zijn 7,2 meter breed en zouden eventueel als beneden-bovenwoningen kunnen worden ingericht (senioren op begane grond en appartementen op de bovenverdieping). De woningen in de drie middelste

blokken hebben een breedte van 5,1 meter. Ten opzichte van de huidige situatie heeft de achtergevel een gelijke diepte over de hele breedte wat een ruimere achtertuin oplevert. De verdiepingen zijn hoger gemaakt om te voldoen aan de hoogtes van het Bouwbesluit. De ruimtes tussen de blokken onderling worden kleiner, maar doorzicht en doorgang blijven mogelijk.

- 22 woningen
- optie: 26 woningen (8 beneden-bovenwoningen in koppen + 18 woningen))
- koppen: 7,2 x 11 m / 79,2 m² footprint
- midden: 5,1 x 11 m / 56,1 m² footprint
- bouwhoogte: 8,4 m
- 8 parkeerplaatsen op eigen terrein

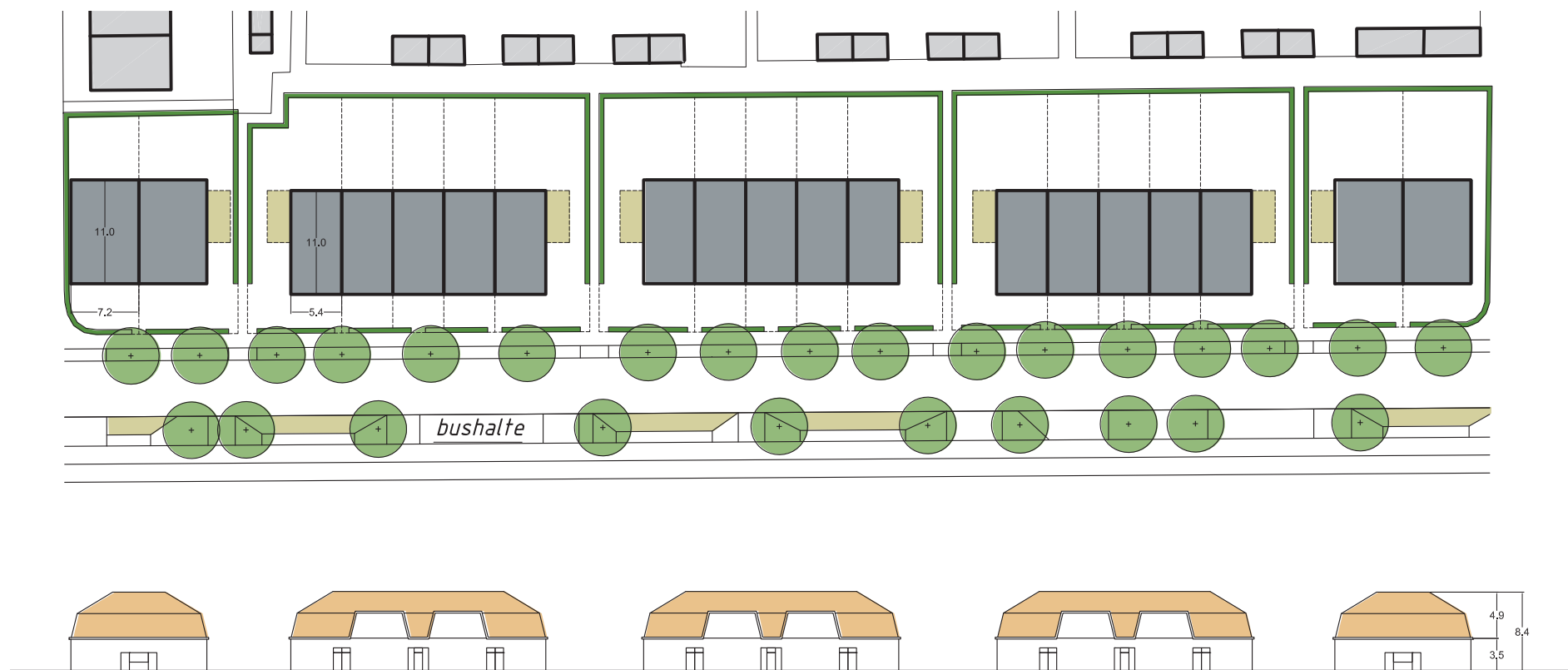


MODEL 2: 2-5-5-5-2 STRUCTUUR AANBRENGEN EN BEUK VERBREDEN TOT 5,4

Dit model is gelijk aan het model 1 met als enige verschil dat de middelste drie blokken tot 5,4 meter verbreed worden. De woningen op de koppen zijn 7,2 meter breed en zouden eventueel als beneden-bovenwoningen kunnen worden ingericht (senioren op begane grond en appartementen op de bovenverdieping). De woningen in de drie middelste blokken hebben een breedte van 5,4 meter. Ten opzichte van de huidige situatie is de achtergevel strak

getrokken, wat een ruimere achtertuin oplevert. Met een breedte van 5,4 is het niet mogelijk om zes woningen én parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren. De middelste blokken zijn in dit model daarom niet zes woningen breed maar vijf woningen. De verdiepingen zijn hoger gemaakt om te voldoen aan de hoogtes van het Bouwbesluit. De ruimtes tussen de blokken onderling worden kleiner, maar doorzicht en doorgang blijft mogelijk.

- 19 woningen
- optie: 23 woningen (8 beneden-bovenwoningen in koppen + 15 woningen)
- koppen: 7,2 x 11 m / 79,2 m² footprint
- midden: 5,4 x 11 m / 59,4 m² footprint
- bouwhoogte: 8,4 m
- 8 parkeerplaatsen op eigen terrein

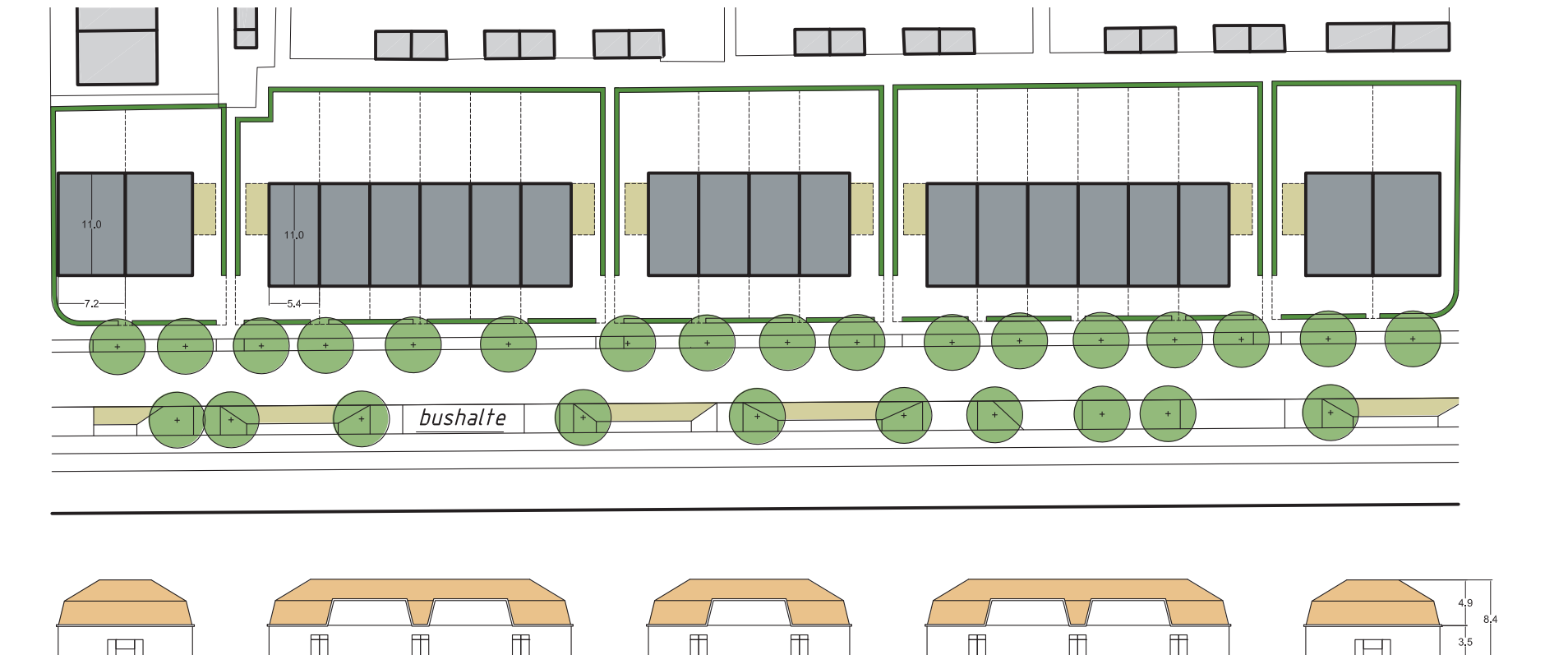


MODEL 3: 2-6-4-6-2 STRUCTUUR AANBRENGEN EN BEUK VERBREDEN TOT 5,4 EN 7,2

In dit model introduceren we een derde type woonblok; het centrale blok is hier geen zes maar vier woningen breed. De andere twee middenblokken bestaan uit zes woningen met een breedte van 5,4 meter. De woningen op de koppen zijn wederom 7,2 meter breed en zouden eventueel als beneden-bovenwoningen kunnen worden ingericht. Ten opzichte van de huidige situatie is de achtergevel

strak getrokken, wat een ruimere achtertuin oplevert. De verdiepingen zijn hoger gemaakt om te voldoen aan de hoogtes van het Bouwbesluit. De ruimtes tussen de blokken onderling worden kleiner, maar doorzicht en doorgang blijft mogelijk.

- 20 woningen
- optie: 24 woningen (8 beneden-bovenwoningen in koppen + 16 woningen)
- koppen: 7,2 x 11 m / 79,2 m² footprint
- midden: 5,4 x 11 m / 59,4 m² footprint
- bouwhoogte: 8,4 m
- 8 parkeerplaatsen op eigen terrein



BRONNEN

Bestemmingsplan 'Dorpskernen', 25 mei 2013.

Civieltechnische eisen inrichtingsplannen
van het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard (TBK),
december 2011.

PvE QuaWonen, november 2013 met aanvulling 4 mei
2015.

J. Roding e.a, *Z.D.J.W. Gulden en M. Geldmaker.*
Specialisten in volkshuisvesting, Rotterdam 2003.

C. Schilt, *Een goede woning voor iedereen*, Lekkerkerk
1994.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit, 1 januari 2017.

COLOFON

Dit beeldkwaliteitsplan werd uitgevoerd door SteenhuisMeurs te Paterswolde/Rotterdam in opdracht van QuaWonen te Bergambacht (projectleider Robert Koning) in samenwerking met Gemeente Krimpenerwaard (projectleider Mirjam van Brouwershaven).

Projectteam:

Prof. dr. ir. Paul Meurs, ir. Johanna van Doorn en ir. Joost Emmerik.

SteenhuisMeurs BV, Hoofdweg 255, 9765 CH Paterswolde
www.steenhuismeurs.nl

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SteenhuisMeurs.

Bijlage 2 Oriënterend onderzoek flora en fauna

QUAWONEN

T.a.v. dhr. R. Koning
Postbus 27
2860 AA Bergambacht

Datum 12 januari 2016
Kenmerk BE/2015/228/r
Uw kenmerk OPD15-00172
Auteur(s) C.J. Blom

BLOM ECOLOGIE
ADVIES & ONDERZOEK

Kerkstraat 4
4181 AB Waardenburg

t 06-44179899
e info@blomecologie.nl
i www.blomecologie.nl

RegioBank 85.01.07.326
BTW NL1182.37.020.B01
KvK 55488609

Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Kerkweg 9 t/m 91 te Lekkerkerk

QuaWonen is een woningcorporatie die haar werkveld heeft in de Krimpenerwaard. Het verduurzamen en vitaliseren van woningen zijn twee speerpunten van de corporatie. In dit kader is de woningcorporatie voornemens om woningen aan de Kerkweg 9 t/m 91 (oneven) te Lekkerkerk te slopen.

De beoogde isolatie heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden. Ten behoeve van de ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijk effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Middels voorliggende ecologische quickscan is de (potentiele) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van het plangebied voor deze soorten in kaart gebracht.

QuaWonen heeft Blom Ecologie verzocht het plangebied te onderzoeken op aanwezigheid van beschermde flora en fauna en vervolgens deze te toetsen aan de effecten van de werkzaamheden en vigerend beleid.

Onderzoeksdoel

Middels dit oriënterend onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Welke, krachtens de Flora- en faunawet, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig in het plangebied?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de werkzaamheden?
- Leiden de werkzaamheden, gelet op de verwachte negatieve effecten, tot overtreding van de Flora- en faunawet en/of vigerend beleid?

Planlocatie

De planlocatie bestaat uit rijtjeswoningen aan de Kerkstraat 9 t/m 91 (oneven) te Lekkerkerk. De woningen bestaan uit gemetselde muren met spouw, het dak bestaat uit pannen. De tuinen zijn deels verhard en deels ingeplant met algemene struiken en planten. Rondom de woningen zijn voetpaden, brandstegen, wegen, parkeerplaatsen, speellocaties en openbaargroen aanwezig. In bijlage 1 is een aantal foto's opgenomen die een impressie geven van de planlocatie en de directe omgeving hiervan.

De planlocatie ligt in het centrale deel van Lekkerkerk (figuur 1). De locatie wordt begrensd door de Talmastraat (zuiden), de Kerkstraat (oosten), Berlagestraat (noorden) en de achterzijde percelen en woningen aan de Wibautstraat (westen). De directe omgeving bestaat uit: woonwijken, stedelijke infrastructuur, winkelveorzieningen, oppervlakte water, openbaar groen en een laagveenpolder. Ten zuiden, op een afstand van ca. 400m is de rivier de Lek gesitueerd.



Figuur 1 De rode omlijning weergeeft de ligging van de planlocatie aan Kerkstraat 9 t/m 91 te Lekkerkerk (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Functieverandering en effecten

De beoogde ingrepen zijn permanent van karakter. Alle woningen worden gesloopt, de werkzaamheden bestaan uit: algemene sloop werkzaamheden, afvoer materiaal en egalisatie terrein.

Alle thans aanwezige (ecologische) functies van de planlocatie komen geheel of deels te vervallen. Negatieve effecten die op kunnen treden voor beschermde soorten zijn: vernietiging en/of afname van geschikt leefgebied (permanent of tijdelijk) en opzettelijke verstoring (tijdelijk).

Methode

Inventarisatie

De inventarisatie is een oriënterend onderzoek waarbij gedetailleerd een beoordeling wordt gegeven van de aanwezigheid van de specifieke potentie voor beschermde flora en fauna in het plangebied, de betekenis van het plangebied voor de aanwezige soorten en de effecten van de voorgenomen ingrepen op de soorten. De quickscan bestaat uit veldbezoek en raadpleging van externe bronnen.

Veldbezoek

Het veldbezoek is een momentopname van de aanwezige beschermde flora en fauna. Tijdens het veldbezoek wordt het plangebied nauwkeurig onderzocht waarbij ook gelet wordt op sporen en delen of restanten van planten en/of dieren. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 8 december 2015. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren; wisselend droog en regen, 8/8 bewolkt, 12° Celsius en windkracht 1-2 (Bft.)

Externe bronnen

Vaak zijn er al gegevens bekend over een plangebied en de directe omgeving hiervan. Deze gegevens worden onder andere beheerd in rapporten en naslagwerken en door het Natuurloket (www.natuurloket.nl). Raadpleging van externe bronnen levert vaak nuttige aanvullende informatie op en daarmee een vollediger beeld van de (mogelijk) aanwezige flora en fauna.

Beoordeling

Op basis van de bureaustudie en veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Omdat voor algemeen beschermde soorten per definitie vrijstelling geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen, is specifiek gelet op zwaarder en strikt beschermde soorten (Ff-wet; tabel 2 & 3).

Vaatplanten

Zwaarder beschermde vaatplanten en/of sporen en delen hiervan zijn niet aangetroffen op de planlocaties (Ff-wet; tabel 2 & 3). De planlocatie bestaat uit geschakelde eengezinswoningen met een voor- en achtertuin. De directe omgeving bestaat uit verharding (wegen en trottoirs) en woonwijken, oppervlakte water en openbaar groen. De openbare ruimte en particuliere tuinen worden over het algemeen intensief onderhouden met een hoog kwaliteitsbeeld. Alle vegetatie op de locatie en in de directe omgeving betreffen aangeplante en gedomesticeerde soorten die geen beschermde status hebben.

De planlocatie heeft aannemelijk geen betekenis voor beschermde planten. Gelet op de functie en het gebruik van de locatie in relatie tot de habitatpreferentie van kwetsbare en zeldzame soorten wordt de aanwezigheid hiervan tevens niet verwacht. Negatieve effecten ten aanzien van beschermde vaatplanten kunnen derhalve worden uitgesloten.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van (beschermde) zoogdieren. De locatie is ongeschikt voor grote in het wild levende zoogdieren. De tuinen en openbare groenstroken hebben mogelijk een functie voor kleine grondgebonden fauna. Gelet op de gebruiksfuncties, ligging en schaalgrootte van de locatie, landelijke verspreiding en habitatpreferentie betreffen het algemene (licht beschermde) zoogdiersoorten. Voor soorten als: veldmuizen, woelmuizen, mol en egel hebben de locaties mogelijk een (beperkte) functie. Daarnaast is er in woonwijken vaak sprake van loslopende huiskatten of honden en is er een continue verstoring door de aanwezigheid van mensen en diverse activiteiten.

De beoogde ingrepen leiden niet tot een afname of aantasting van het leefgebied van vorengenoemde (tabel 1) soorten. Alle soorten die mogelijk gebruik maken van de planlocatie betreffen licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1). Voor deze soorten geldt vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Een gedeelte van de planlocatie is na ingreep weer geschikt leefgebied voor een aantal soorten. In de directe omgeving is voldoende vergelijkbaar habitat waar potentieel aanwezige zoogdieren zich al dan niet tijdelijk kunnen ophouden. Negatieve effecten ten aanzien van grondgebonden zoogdieren kunnen uitgesloten worden.

Vleermuizen

Laanvormige bomenrijen, oude bomen met gaten en scheuren, (oude) gebouwen met kieren, oppervlaktewater en spleten en/of andere structuurrijke groenelementen kunnen een functioneel onderdeel zijn van een vleermuishabitat (Limpens et al., 1997; Dietz et al., 2011). In de omgeving is het voorkomen bekend van: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

Alle dakranden en gevelafwerking zijn nauwkeurig geïnspecteerd op de aanwezigheid van potentiële invliegopeningen. De daken hebben een steile helling en zijn voorzien van een brede dakgoot. Het is derhalve voor vleermuizen niet mogelijk om middels de pannen onder het dak of in de spouwruimte te komen, de brede dakgoot belemmert het invliegen. Onder de goot zijn in het metselwerk ventilatioeroosters geconstrueerd (figuur 2). Er zijn behoudens de open stootvoegen in de aanbouwen, geen openingen in de gevels aangetroffen die vleermuizen toegang zouden kunnen verschaffen tot de spouw. Open stootvoegen kunnen door gebouwbewonende vleermuizen worden gebruikt om toegang te krijgen tot de spouwruimte. De locatie en hoogte van deze openingen zijn suboptimaal voor vleermuizen. Het is onbekend of de spouw is geïsoleerd. Indien de spouwruimte reeds geïsoleerd is of de te realiseren na-isolatie vindt plaats in een spouw die niet toegankelijk is voor vleermuizen, kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.



Figuur 2 De brede goten en de afwerking belemmeren de toegang voor vleermuizen onder het dak. Behoudens enkele open stootvoegen in de aanbouw is de spouw niet toegankelijk voor vleermuizen (foto: woning Kerkweg 91).

De luwte van de gebouwen en de bomen langs de Kerkweg zijn potentieel geschikt als vlieg- en foerageerroute van vleermuizen. Vleermuizen foerageren opportunistisch waarbij het actuele voedselaanbod bepalend is voor de tijdsduur van foerageren op een bepaalde locatie. De meeste soorten gebruiken een fijnmazig netwerk van ruimtelijke structuren. Mogelijk kunnen, langs de gebouwen foeragerende en passerende vleermuizen worden verstoord als gevolg van (bouw)verlichting. Om verstoring te voorkomen wordt geadviseerd maatregelen te treffen ten aanzien van verlichting. Aangezien de werkzaamheden naar verwachting uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd worden is er waarschijnlijk geen sprake van maatregelen.

Indien deze werkperiode niet gehandhaafd wordt geldt dat: mits ten aanzien van foeragerende vleermuizen mitigerende maatregelen worden getroffen kunnen significant negatieve effecten voor vleermuizen worden uitgesloten.

Amfibieën en reptielen

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën en reptielen en/of sporen daarvan aangetroffen in het plangebied. In de omgeving is het voorkomen bekend van: kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en bastaard kikker (Creemers & Van Delft, 2009).

In de directe omgeving van de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Amfibieën leven in een terrestrisch (m.n. herfst/winter) en aquatisch (m.n. lente/zomer) habitat. Beide habitatonderdelen dienen op korte afstand van elkaar te liggen. De tuinen en groenstroken zijn potentieel geschikt terrestrisch habitat voor algemene amfibieën. De sloop van de woningen leidt niet tot aantasting van belangrijk leefgebied van amfibieën. Daarnaast geldt voor deze soorten geldt echter vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten op zwaarder en strikt beschermde amfibieën en reptielen kunnen worden uitgesloten.

Vissen

Er zijn geen ingrepen voorzien aan of nabij oppervlaktewater. Effecten op vissen kunnen derhalve worden uitgesloten.

Insecten, libellen en ongewervelde

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen (sporen en/of delen van) beschermde vlinders, libellen of overige ongewervelden aangetroffen. De meeste dagactieve insecten zijn in de winterperiode niet meer of minimaal zichtbaar. Op de locatie zijn diverse (gedomesticeerde) heesters en bomen aanwezig. De vegetatie is voor veel algemene insecten geschikt t.b.v.: voedsel, voortplanting, opgroei (larvale stadium), popstadium en verblijfplaats. Er zijn geen specifieke planten soorten aangetroffen nabij het gebouw die specifiek voor een bepaalde soort een waardplant vormen.

Een aantal insectensoorten verblijven/overwinteren onder daken. Een bekende soortgroep die nesten bouwen onder dakpannen zijn wespen (o.a. hoornaar, Duitse wesp en gewone wesp). Daarnaast overwinteren, kevers, pissebedden, vlinders enz. op zolders of in daartoe geschikte ruimtes in het dak. In de tuinen rondom de woning kunnen veel verschillende, algemene (niet beschermde) insecten voorkomen, ter indicatie: vlinders, bijen, wespen, hommels, loopkevers, spinnen, mijten, mieren, lieveheersbeestjes et cetera. Effecten ten aanzien van beschermde insecten als gevolg van de beoogde werkzaamheden zijn uitgesloten.

Vogels

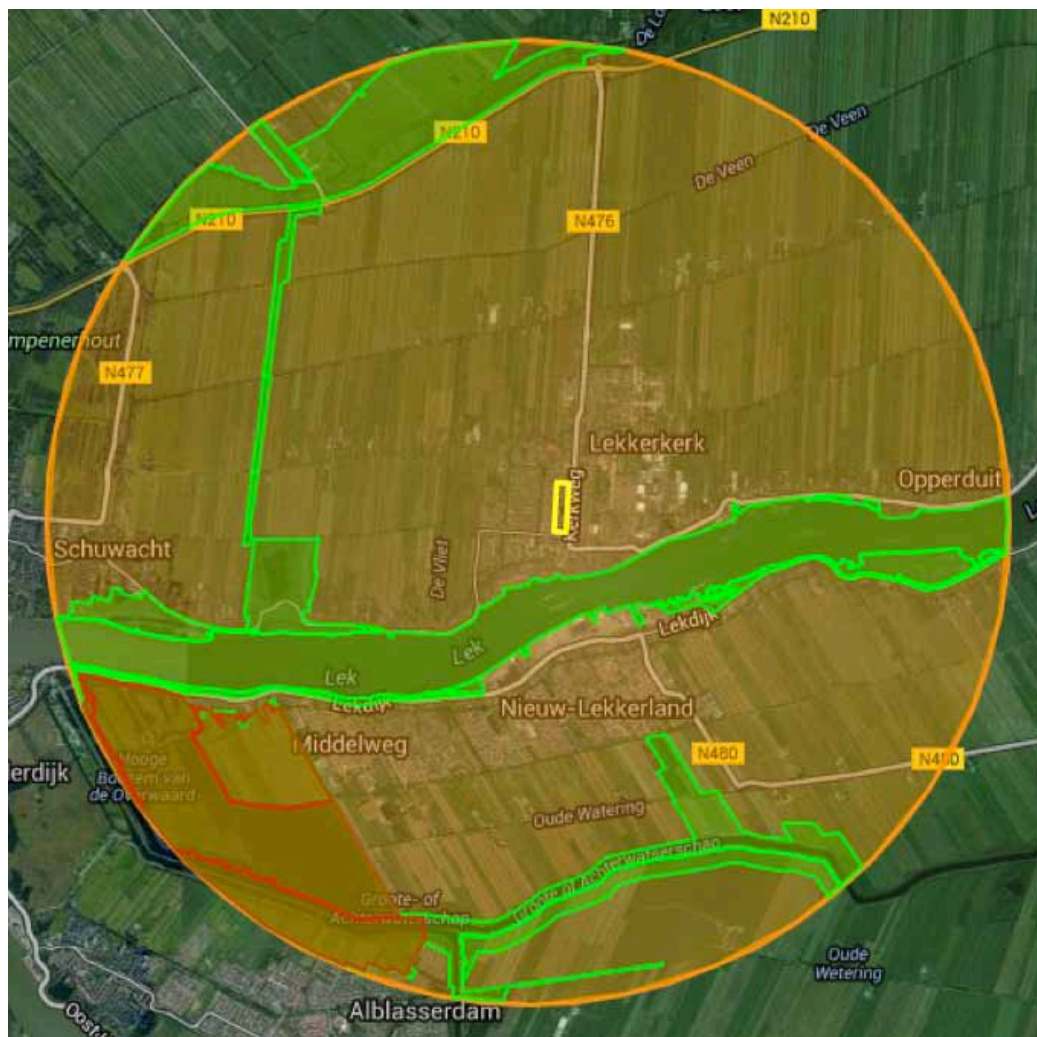
In en nabij het plangebied zijn tijdens het veldbezoek foeragerende, overvliegende en rustende vogels waargenomen. De vogelsoorten betreffen: merel, Turkse tortel, kauw en huismus. De schoorstenen zijn voorzien van vogelroosters of betreffen kunststof rookgasuitlaten welke niet toegankelijk zijn voor kauw. In diverse tuinen zijn nestkasten of mezenkasten aangetroffen. De daken hebben een steile helling (zie o.a. figuur 2 en bijlage 1).

Daken met een steile helling zijn weliswaar geschikt voor gierzwaluwen (i.v.m. zonnewarmte) maar dienen wel goed 'aanvliegbaar' te zijn. De dakgoten belemmeren een vrije in- en uitvliegmogelijkheid. Verder zijn op het dak of de overgangen naar andere dakvlakken geen nestelmogelijkheden voor de soort. Het is onbekend of de dakranden zijn voorzien van vogelschroten en/of er voldoende ruimte voor een nest is onder de pannen op het steile dakvlak. Derhalve kan de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus en niet worden uitgesloten. Het is noodzakelijk om vast te stellen of er vogelwerende maatregelen zijn getroffen en/of welke ruimte er eventueel beschikbaar is voor huismus. Indien geen vogelwerende maatregelen zijn getroffen en er is voldoende ruimte voor nesten dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de aan- en/of afwezigheid van huismus.

De struiken en bomen op de locatie bieden voor algemene broedvogels volop gelegenheid om te foerageren en te nestelen. Broedgevallen van algemene soorten zijn derhalve niet uit te sluiten. Indien de beoogde werkzaamheden buiten het broedseizoen worden opgestart of dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden maar betreft indicatief de periode 15 maart - 15 juli.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt, behoudens Nationaal Landschap 'Groene Hart', geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurnatuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. Binnen een straal van 3 kilometer is het Natura2000 gebied 'Boezems Kinderdijk' en EHS-gebieden (of Natuurnetwerk Nederland) gelegen (figuur 3).



Figuur 3 De gele omlijning weergeeft de ligging van de planlocaties bij benadering. De locaties maken, behoudens Nationaal Landschap 'Groene Hart' geen onderdeel uit van een beschermd landschapstype. In de directe omgeving liggen het Natura2000 gebied 'Boezems Kinderdijk' (rode arcering) en gebieden t.b.v. de EHS (groene arcering) (bron: synbiosys.alterra.nl).

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van woningen in een stedelijke omgeving. De ruimtelijke ingrepen zijn dermate beperkt dat een negatief effect door externe werking op doelsoorten en instandhoudingsdoelen in de omliggende beschermde natuurgebieden uitgesloten is.

Conclusies

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft, behoudens vogels, aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaardere en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Op de planlocatie zijn mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en huismus aanwezig. Gedurende de ontwikkeling kan verstoring van vleermuizen plaatsvinden als gevolg van (onjuist toegepaste) verlichting. Op de gehele planlocatie kunnen broedgevallen van algemene vogels voorkomen.
- De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens vleermuizen en broedvogels, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Ten aanzien van vleermuizen wordt geadviseerd maatregelen te treffen en te onderzoeken of de 'toegankelijke' spouwruimtes geïsoleerd zijn. Ten aanzien van huismus wordt geadviseerd eerst te onderzoeken of de daken zijn voorzien van vogelwerende middelen en/of er eventueel voldoende ruimte is onder de daken om een nest te bouwen. Als uit dit onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van huismus niet kan worden uitgesloten dient een aanvullend onderzoek naar deze soorten te worden uitgevoerd.
Vleermuisonderzoek: 5 veldbezoeken in de periode juni t/m september
Huismusonderzoek: 2 veldbezoeken in de periode 10 maart t/m 20 juni
- Afhankelijk van de onderzoeksresultaten (bullet 2) leiden de werkzaamheden al dan niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er heeft vooralsnog geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.
- De planlocatie maakt, behoudens Nationaal Landschap 'Groene Hart', geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard van de werkzaamheden is van externe werking op beschermde gebieden geen sprake.

Aanbevelingen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal op de locaties waar gewerkt wordt (of steiger geplaatst wordt) rondom de woningen (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

Literatuur

- Bang, P. & P. Dahlström, 2005. Tierspuren. Fährten, Fraßspuren, Losungen, Gewölle und andere. BLV Buchverlag GmbH & Co. KG, München
- Creemers, R.C.M & J.J.C.W. van Delft (raxon)(redactie), 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. -Nederlandse fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden
- Dietz, C., O. von Helversen, D. Nill & P.H.C. Lina, 2011. Vleermuizen: alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika: biologie, kenmerken en bedreigingen. Tirion Natuur, Utrecht.
- Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- Twisk, P., A. van Diepenbeek & J.P. Bekker, 2010. Veldgids Europese Zoogdieren, KNNV Uitgeverij, Zeist

Geraadpleegde websites

www.ruimtelijkeplannen.nl
www.synbiosys.alterra.nl
www.vleermuisprotocol.nl

We hopen u met deze rapportage voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn kunt u vrijblijvend contact opnemen.

Met vriendelijke groet,



ing. C.J. Blom

Bijlage 1 Fotografische impressie

© BLOM ECOLOGIE
KERKSTRAAT 4 - 4181 AB WAARDENBURG

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Blom Ecologie is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie.

Bijlage 1 Fotografische impressie



Figuur 1 De planlocatie bestaat uit woningen aan de Kerkweg 9 t/m 91 (oneven) te Lekkerkerk. Alle woningen worden gesloopt.



Figuur 2 Alle woningen hebben een voor- en achtertuin. Sommige tuinen bieden geschikte nestgelegenheid voor algemene vogels.



Figuur 3 De achterzijde van de percelen is ontsloten middels een brandsteeg.

Bijlage 3 Aanvulling ecologisch onderzoek

Notitie

QUAWONEN

T.a.v. dhr. R. Koning

Postbus 27

2860 AA Bergambacht

Datum 23 juni 2017
 Kenmerk BE/2015/228/br1
 Betreft Aanvulling ecologisch onderzoek
 Auteur(s) ing. C.J. Blom

BLOM ECOLOGIE B.V.
 ADVIES & ONDERZOEK

Kerkstraat 4
 4181 AB Waardenburg

t 0418 820 288

e info@blomecologie.nl

i www.blomecologie.nl

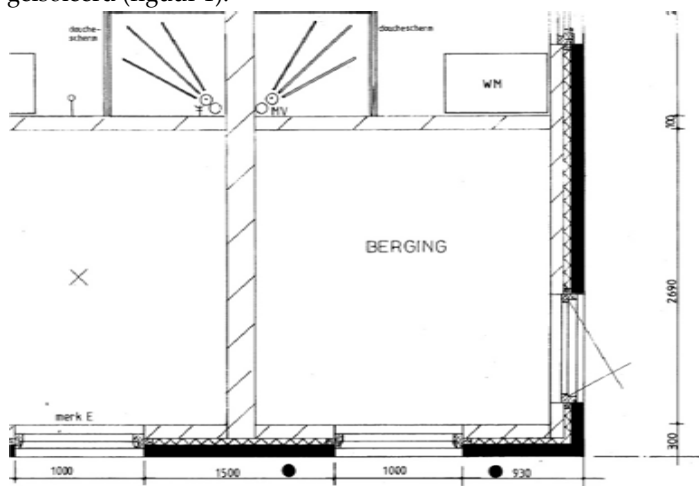
KvK 67221904

BTW 856882999B01

IBAN NL21RABO0314240683

Geachte Koning,

Woningbouwcoöperatie QuaWonen is voornemens om de woningen aan de Kerkweg 9 t/m 1 (oneven) te slopen om vervolgens op de locatie nieuwe woningen te realiseren. De beoogde sloop en nieuwbouw heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden. Hiertoe heeft QuaWonen Blom Ecologie opdracht verleend om een verkennend onderzoek uit te voeren. Uit dit onderzoek is gebleken dat de woning mogelijk geschikt zouden zijn als vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus en vleermuizen. Ten aanzien van huismus betreft het openingen onder de dakrand en ten aanzien van vleermuizen betreft het de spouwruimte in de bergingen die toegankelijk zijn via open stootvoegen. Naar aanleiding van deze bevindingen is de dakrand en de spouw nader geïnspecteerd. De dakvlakken zijn dermate steil en ter plaatse van de goot dusdanig afgewerkt dat het voor huismussen praktisch niet mogelijk is om tussen het dakvlak en de dakpannen te kruipen en/of een nest te creëren. Uit (archief)informatie van QuaWonen bleek dat de spouw in de bergingen tijdens de bouw als is geïsoleerd (figuur 1).



Figuur 1 De spouw in de bergingen is volledig geïsoleerd.

De ODMH heeft het ecologisch rapport beoordeeld (brief met kenmerk 2017050081) en merkt hierbij op dat effecten op rugstreeppad (Habitatrichtlijnsoort) niet uitgesloten zijn. De rugstreeppad is een lastige soort ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen omdat tijdens de werkzaamheden geschikt habitat kan ontstaan en de soort plotseling op kan duiken.

De rugstreepd is een typische pionierssoort. Het optimale habitat bestaat uit een dynamische zandig gebied met een natuurlijk of door de mens veroorzaakt pionierkarakter (Creemers & Van Delft, 2009). De huidige situatie van het plangebied is ongeschikt voor de soort. Gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden kan het door de rugstreepd geprefereerde habitat ontstaan. In de omgeving van Lekkerkerk komt de rugstreepd voor. De beoogde ontwikkeling (sloop van woningen) leidt niet tot de afname van geschikt leefgebied. Tijdens de werkzaamheden ontstaat mogelijk geschikt habitat. De soort plant zich bij voorkeur voor in tijdelijke wateren zoals regenplassen maar ook in kavelsloten. De overwinteringslocatie bestaat uit steenhopen, muizen holen en andere vorstvrije ruimtes. Gedurende de ontwikkeling dient derhalve het ontstaan van geschikte voortplantingswateren en overwinterlocaties te worden voorkomen. Gelet op de ligging van de planlocatie in het centrum van Lekkerkerk wordt de kans klein geacht dat rugstreepd de planlocatie een aantrekkende werking heeft op rugstreepd.

Conclusie:

- het is uitgesloten dat de planlocatie een relevante functie heeft voor huismus, vleermuis en rugstreepd
- ten aanzien van rugstreepd moeten tijdens de uitvoering enkele maatregelen worden getroffen.

We hopen u met deze notitie voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn kunt u vrijblijvend contact opnemen.

Met vriendelijke groet,



Blom Ecologie bv,
ing. C.J. Blom

Bijlage 1 Ecologie rugstreepd

© BLOM ECOLOGIE BV
KERKSTRAAT 4 - 4181 AB WAARDENBURG

Niets uit deze notitie mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie bv worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Blom Ecologie bv is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie bv.

Bijlage 2 Ecologie rugstreeppad

Herkenning

De rugstreeppad (*Bufo calamita*) is middelgrote pad met een lengte van circa 4,5-7 cm en korte poten. De rug heeft een grijsbruine kleur met groenige vlekken, de buik is lichtgrijs met grijszwarte vlekken. Over de gehele rug is karakteristieke lichtgele lengtestreep afgetekend. De ogen zijn geelgroen met een horizontale pupil. Mannetjes zijn in de paartijd te onderscheiden van vrouwen door een paars/blauwe verkleuring van de keel. De rugstreeppad heeft een typische en harde roep die over een afstand van 1-3 kilometer hoorbaar is (Creemers & Van Delft, 2009).

De larven van rugstreeppad zijn maximaal 2,5 centimeter lang en zwart van kleur. Oudere larven hebben een lichte keelvlak en soms een rugstreep (Diepenbeek & Creemers, 2006).



Gedrag

De rugstreeppad is een typische pioniersoort die opportunistisch profiteert van tijdelijke gunstige omstandigheden. Klimatologische veranderingen vormen in sterke mate een trigger voor migratie, voortplanting en dergelijke. Onderstaande periodes zijn dan ook indicatief. De overwintering vindt plaats van oktober/november tot en met maart. De eerste dieren kunnen vanaf begin maart de overwinteringslocatie verlaten om vervolgens al dan niet direct door te trekken naar de voortplantingslocaties. Mannen komen hier doorgaans eerder aan dan vrouwen (Creemers & Van Delft, 2009). De voortplanting vindt plaats van april-september met een hoogtepunt van half april-mei.

Habitat en verblijfplaatsen

Het geprefereerde habitat van de rugstreeppad bestaat uit een dynamisch milieu met vergraafbaar zand of fijne grond en pionierskarakter. Veelal bestaan deze uit onbeschaduwde laagbegroeide terreinen met een macroreliëf.

De vaste rust- en verblijfplaatsen van de soort kunnen worden onderscheiden in het voortplantings-, zomer- en overwinteringshabitat. Het voortplantingshabitat is aquatisch de overige habitats terrestrisch. De functionele leefomgeving bestaat uit het terrein in en tussen deze habitats.

De voortplantingslocatie bestaat uit veelal temporele, ondiepe en vegetatieloze wateren. Voorbeelden hiervan zijn greppels, rijsporen, regenplassen en geschoonde sloten. De zomer en winterlocaties bevinden zich in hoogwatervrije terreinen. Voor de overwintering gebruikt de rugstreeppad bestaande (muizen)holletjes, graaft zich in of kruipt onder materialen zoals: stenen, boomstammen, banden en houtstapels. Voorwaarde voor het winterhabitat is dat deze plaatsen vorstvrij moeten zijn.

Populatieomvang

Rugstreeppadden verspreiden zich in diverse richtingen waardoor de minimale populatie omvangen en bijbehorend oppervlakte voor de gunstige staat van instandhouding locatiespecifiek is. Als vuistregel wordt gehanteerd dat een populatie minimaal uit 50-200 dieren bestaat en in verbinding staat met andere populaties (RVO, 2011).



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE