



GEBIEDSVISIE TOEPAD EN OMGEVING

RHO ADVISEURS

14 november 2024

RHO ADVISEURS

DATUM: 14 november 2024

PROJECT: Gebiedsvisie Toepad en omgeving

OPDRACHTGEVER: Gemeente Krimpen aan den IJssel

REFERTE: Stefan la Grand & Peter Steehouder

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

verdieping 36

3013 AL

Rotterdam

info@rho.nl

010 2018555



RHO ADVISEURS

INHOUDSOPGAVE

1	AANLEIDING	4
2	DEELGEBIEDEN/ONTWIKKELINGEN	9
3	BELEIDSANALYSE	13
4	OMGEVINGSASPECTEN EN AFSTANDEN	16
5	RUIMTELKIJKE ANALYSES	19
6	VISIE OP HET STUDIEGEBIED	22
7	VISIE OP DE ONTWIKKELLOCATIE	27

1. AANLEIDING

Veld 4 van voetbalvereniging DCV is al een tijdje niet meer in gebruik. Dit veld ligt tussen de kunstgrasvelden, het Hippisch Centrum Krimpenerwaard (manege), het Toepad en de Lekdijk. Het terrein is bereikbaar via de Verbindingsweg (fietsstraat), de Tiendweg/Toepad en de Lekdijk/Toepad (fietspad). Bestuurlijk is duidelijk dat dit veld geen sportfunctie meer krijgt waarmee de locatie vrij is gekomen voor nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente heeft het voormalige vierde veld van sportclub DCV al een tijdje op het oog voor de realisatie van woningbouw. Daarbij wordt vooral gedacht aan woningen voor diverse doelgroepen, waaronder starters en jongeren. De locatie ligt in een divers gebied met onder andere woningen, sportvoorzieningen, bedrijventerreinen en een begraafplaats. Door nieuwe inzichten en mogelijkheden is nu een integrale blik op de locatie en de omgeving gewenst. Dit document geeft een integrale visie op het gebied.



Afbeelding 1: Kaartbeeld met het studiegebied

DE LOCATIE

Rond de locatie liggen enkele functies die van invloed zijn op de mogelijkheden op de locatie, zoals de bestaande manege en de scouting. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen en kansen in de directe omgeving zoals de realisatie van woningen op De Noord 102. Tenslotte liggen er rond de locatie enkele onbebouwde gronden, waar in de toekomst wellicht ook nog initiatieven voor kunnen worden aangedragen.

Om de woningbouw op een efficiënte manier te kunnen ontwikkelen is de gemeente in gesprek om de manege op deze plek te beëindigen. De aanwezigheid van de manege levert belemmeringen op voor de bouw van nieuwe woningen op het voormalige veld 4 (gezondheidsrisico's en geurhinder). Op die manier wordt die beperking weggenomen én is er ruimte voor meer woningen.

Voor de scouting is nog geen nieuwe locatie in zicht. Deze functie zal op de huidige locatie in het plangebied worden gehandhaafd.

De geplande woningen ter plaatse van het voormalige dierenasiel voorzien in principe in een tijdelijke behoefte voor opvang van Oekraïense vluchtelingen. Daarna zullen deze 20 woningen in de sociale sector worden verhuurd.

Daarnaast liggen er nog oude claims en mogelijkheden die nooit zijn gerealiseerd. Dit is het moment om te bezien of deze ideeën nog actueel zijn of dat andere ontwikkelingen mogelijk een plek kunnen krijgen in combinatie met de woningbouw.

Daarom heeft gemeente behoefte aan een visie op dit gebied waarbij de mogelijkheden op de verschillende plekken worden onderzocht en met elkaar in verband worden gebracht om te bezien op welke manier er een bijzonder aantrekkelijk woon- en recreatief landschap kan ontstaan.

Omdat de gemeentegrens rond de locatie nogal grillig loopt wordt ook over de grens gekeken en worden mogelijke ontwikkelingen geopperd.



IMPRESSIE OMGEVING



Veld 4 en Toepad

IMPRESSIE OMGEVING



Groene omgeving rond de begraafplaats

IMPRESSIE OMGEVING



Veel verschillende functies en gebruik in de directe omgeving

2. DEELGEBIEDEN/ONTWIKKELINGEN



Afbeelding 2: Kaartbeeld met deelgebieden en ontwikkelingen in en rond het studiegebied

1. DCV VELD 4

Dit veld is niet meer in gebruik bij voetbalvereniging DCV. Het ligt momenteel verscholen tussen de voetbalvereniging, de manege, Toepad en Lekdijk. De randen bestaan uit stevig opgaand groen. Dit veld is in eigendom van de gemeente en wordt gezien als belangrijke potentiële inbreidingslocatie.

2. MANEGE

De manege aan het Toepad legt door de geurcontour vanuit de mestplaat en gezondheidsrisico's een beperking op voor nieuwe woningen op het voormalige voetbalveld. Door de aan te houden afstanden tot aan de manege is een deel van het gebied niet te ontwikkelen met woningen. Het verplaatsen of anderszins aanpassen van de mestplaat is kostbaar.

Met het oog op deze belemmeringen zijn gesprekken met de eigenaar van de manege gestart om de activiteiten te beëindigen.

Vanuit de eigenaar is dit bespreekbaar mits er voldoende tijd is om alle daar gestalde paarden een nieuw onderkomen te kunnen bieden op andere maneges in de omgeving. Uitgangspunt is dat de manege verdwijnt en dat er geen nieuwe plek in de omgeving voor een nieuwe manege hoeft te worden gezocht.

Door de locatie van de manege mee te nemen in de ontwikkeling komt er een oppervlakte van ca. 6.700 m² extra beschikbaar voor woningbouw.

3. SCOUTING

Direct aan het Toepad naast veld 4 van DCV staat het onderkomen van de scouting Jan Willem Friso. Het bestaat uit een clubhuis en (verhard) terrein voor activiteiten. Het terrein is geheel omhekt en niet openbaar toegankelijk. Deze scoutinggroep houdt zich bezig met watergebonden en activiteiten op het land. Er is onderzocht of er een locatie in de gemeente kon worden gevonden waar de scouting beide soort activiteiten kan combineren, maar dit is niet gelukt. Daarom wordt er voorlopig vanuit gegaan dat de scouting op deze plek gehandhaafd blijft.

De scouting is met de gemeente in gesprek over het plaatsen van een onderhoudsloods bij het clubgebouw voor o.a. het onderhouden van de bootjes, die de zeeverkenner gebruiken.

De scouting is voor auto's alleen bereikbaar via het Toepad vanaf de Lekdijk en heeft enkele parkeerplekken bij het terrein. Voor langzaam verkeer is de locatie ook vanaf de Verbindingsweg/Tiendweg en onderlangs de

begraafplaats bereikbaar. Uitgangspunt is dat de scouting langere tijd op deze plek blijft en in de ontwikkeling moet worden ingepast. Daarbij geldt een richtafstand tussen het scoutingterrein en nieuwe woningen.

De rioolontluchter nabij het clubhuis wordt op termijn afgesloten.

4. BEGRAAFPLAATS WAALHOVEN

Naast de ontwikkellocatie, aan de Tiendweg 47 ligt de begraafplaats Waalhoven. Deze begraafplaats heeft een oppervlakte van ca. 18.000 m². De begraafplaats is sinds 1983 in gebruik. In 2008 is de begraafplaats flink uitgebreid en vernieuwd. Door deze uitbreiding en het eerder door de gemeente genomen besluit om graven te ruimen, is er nog geen behoefte aan een nieuwe uitbreiding. Wel is fase 3 gepland van de nodige ophoging.

Er is wel eerder nagedacht over een mogelijke uitbreidingsrichting voor de toekomst, mocht dit toch nodig blijken. Mogelijk kan uitbreiding dan plaatsvinden op het perceel ten zuidoosten van de begraafplaats. Deze gronden zijn momenteel ingericht als groene zone met recreatieve wandel en fietspaden en onderdeel van een netwerk van ommetjes. Dit groen ligt overigens op het grondgebied van de gemeente Krimpenerwaard.

5. DE NOORD 102

Momenteel wordt de woning op de locatie aan de Noord 102 (voormalige dierenasiel) gebruikt voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Hier zal extra huisvesting voor de opvang worden gerealiseerd die na een periode als sociale woningen worden verhuurd.

6. VOETBAL VERENIGING DCV

De voetbalvereniging DCV aan Waalplantsoen 3 bestaat uit vier velden (waarvan drie kunstgras) en een verenigingsgebouw. De voetbalvereniging is bereikbaar vanaf de Industrieweg. Naast de ontwikkellocatie liggen twee kunstgrasvelden, voorzien van sportveldverlichting. Tussen de ontwikkellocatie en de kunstgrasvelden staat een stevige groene rand van bomen en dichte onderbeplanting.

Recent is het hoofdveld aan de zijde van het Waalplantsoen door de gemeente gewijzigd naar kunstgras en is de reconstructie van de twee bestaande kunstgrasvelden uitgevoerd. Daarnaast worden door de club plannen voorbereid voor de bouw van een nieuw clubgebouw.

Deze ontwikkelingen hebben geen effect op eventuele woningbouwontwikkeling op veld 4. Wel dient er voldoende afstand te worden gehouden vanuit het de kunstgrasvelden in

verband met eventuele geluid- en lichthinder.

7. WONINGEN AAN DE VERBINDINGSWEG

Aan de Verbindingsweg direct naast de manege staan enkele korte rijtjes woningen en een vrijstaande woning op de kop. De rijwoningen zijn eigendom van woningcorporatie Quawonen. Deze woningen worden momenteel verduurzaamd en daarmee weer toekomstbestendig gemaakt. De woning op de kop is in privaat eigendom.

Gezien het uitgangspunt dat de manege onderdeel wordt van de ontwikkeling kan het hele gebied tot aan de achtertuinen van de woonkavels in ontwikkeling worden genomen. Dit betekent dat er voor een goede overgang moet worden gezorgd tussen bestaand en nieuw. De woningen aan de Verbindingsweg moeten worden geïntegreerd in het ontwerp.

8. GEBIED TIENDWEG/OKSEL VAN DE N210

In de oksel tussen de Ronde van de N210, de entreewegen de Tiendweg liggen verschillende langgerekte kavels die nog refereren aan het oude landschapspatroon. De kavels worden allemaal ontsloten vanaf de Tiendweg. Deze kavels kennen een variërend gebruik en inrichting. Zo staan hier op de voormalige locatie van het tuincentrum aan de Tiendweg enkele nieuwere woningen met daarachter twee compacte bedrijfsverzamelgebouwen.

Daarnaast ligt een onbebouwd perceel dat gebruikt wordt als dierenweide. Daarnaast liggen er nog een strook volkstuinten, een bebost perceel met een semi-permanente woning (op dit moment gekraakt) aan de Tiendweg 56 en tenslotte een kavel met daarop een woning met grote (sier)tuin.

Deze kavels zijn onderdeel van de entree van dit deel van Krimpen aan den IJssel, zeker als hier flink wat nieuwe woningen in de directe omgeving worden ontwikkeld. Daarnaast is de Tiendweg een belangrijke doorfietsroute tussen Algherabrug en kkerkerk.

Vanuit de provincie is aangegeven deze gronden onderdeel zijn van een groene buffer en recreatiegebied. Op deze plek is een ontwikkeling voorstelbaar mits dit enerzijds de entree van dit deel van Krimpen markeert en anderzijds de overgang maakt van het dorp naar het aanliggende landschap.

Deze kavels en dit deel van de Tiendweg liggen overigens in de buurgemeente Krimpenerwaard.

9. TIENDWEG

De Tiendweg is de oude landelijke verbinding tussen Krimpen aan den IJssel en Krimpen aan de Lek. Vanoudsher staan er langs deze weg geen boerderijen (die staan aan de dijk). Het is nu vooral een langzaamverkeerroute

tussen de twee kernen en wordt gebruikt voor landbouwverkeer om de langgerekte percelen te bereiken.

Het stukje Tiendweg in Krimpen aan den IJssel is de enige toegang tot de ontwikkellocatie én onderdeel van de fietsroute. Bij de ontwikkeling van een significant aantal woningen zal dit wegdeel daar op moeten worden ingericht.

10. LEKDIIK

De Lekdijk is enkele jaren geleden aangepast en opnieuw ingericht. Zo is het parkeren beter ingepast, met name voor de woningen onderaan de Lekdijk, maar ook deels voor de bedrijven aan de zuidzijde. Ter hoogte van de Noord 102 is het profiel (nog) niet opnieuw ingericht. Dit betekent dat er bij herontwikkeling van deze locatie het zoeken van een geschikte parkeeroplossing een belangrijk aandachtspunt is.

12. BEDRIJVENTERREIN

Tussen de Lekdijk en de Sliksloot ligt het bestaande bedrijventerrein. Het is een gemengd bedrijventerrein met aan de sliksloot ook watergebonden bedrijven. Er zijn

geen nieuwe ontwikkelingen bekend op het bedrijventerrein. Er is ruimte voor bedrijven tot en met categorie 4.1.

Bij de ontwikkeling van woningen op het voormalige veld 4 van DCV dient rekening te worden gehouden met de zonering van dit bedrijventerrein.

12. VERBINDING N210 - LEKDIIK

In het verleden is gekeken naar de mogelijkheid om de N210 direct te verbinden met de Lekdijk via de groene ruimte naast

de begraafplaats. Vooralsnog is deze mogelijkheid niet nodig gebleken en is deze ruimte vooral groen ingericht met recreatief medegebruik (ommetje) zoals in de Zuid-Hollandse omgevingsvisie is aangegeven.



Afbeelding 3: schets mogelijke verbinding C.G. Roosweg en Lekdijk (bron onbekend)

3. BELEIDSANALYSE

GEMEENTELIJK BELEID

WOONVISIE

De nieuwe Woonvisie van Krimpen aan den IJssel is in december 2020 door de gemeenteraad worden vastgesteld. Hierin is aangegeven waar de behoefte ligt en welke ambities (duurzaamheid, klimaatadaptatie, prettig en veilig wonen) er zijn. Belangrijke beleidsuitgangspunten voor deze locatie zijn:

- Bij nieuwe ontwikkelingen richten we ons ook op eventuele mogelijkheden om nog wat huurwoningen in het sociale en middeldure segment toe te voegen. Ook het zoeken naar mogelijkheden voor het realiseren van echt kleinere woningen (minder dan 50 m², oftewel 'tiny houses') kan daarbij worden meegenomen.
- Op zoek naar mogelijkheden voor inbreiding en wellicht transformatie en herstructurering van bestaande bebouwing, zodat er méér woningen kunnen worden teruggebouwd.

SAMENWERKINGSVERBAND WONEN REGIO ROTTERDAM (SVWRR)

Krimpen aan den IJssel maakt deel uit van het SvWrR. In januari 2022 is het geactualiseerde Regioakkoord 2022 Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2021- 2030 vastgesteld.

De 12 regiogemeenten hebben daarin afgesproken om het aantal woningen in de regio, in de periode 2021 t/m 2030, met 72.400 uit te breiden.

Specifieke afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling en het realiseren van een meer evenwichtige spreiding over de regio van de sociale voorraad.

Een ontwikkeling op deze locatie met sociale huurwoningen en koopwoningen vormt een belangrijk onderdeel van de door Krimpen geformuleerde bijdrage aan het Regioakkoord.

OMGEVINGSPLAN

Het omgevingsplan laat alleen sportfuncties toe en ter plaatse van de aanduiding 'manege': tevens een manege en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en wegen.

Over het hele gebied ligt de bestemming "Waarde - Archeologie.

Een nieuwe ontwikkeling past niet binnen dit omgevingsplan. Er zal voor de ontwikkeling een nieuw omgevingsplan moeten worden opgesteld.

PROVINCIAAL BELEID

ZUID-HOLLANDSE OMGEVINGSVERORDENING

De locatie van DCV en de begraafplaats vallen binnen het stedelijk gebied van Krimpen aan den IJssel.

De percelen ten oosten en noorden van de begraafplaats zijn aangewezen als gebied met beschermingscategorie 2. Daarmee wordt bedoeld dat dit een belangrijk weidevogelgebied, groene buffer en recreatiegebied is.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en moeten ook de recreatieve waarde van het gebied versterken. Daarbij is verbetering van de toegankelijkheid belangrijk en zal de ontwikkeling zo mogelijk gekoppeld worden aan recreatie knooppunten en cultuur-historisch erfgoed. Ontwikkeling draagt bij aan de samenhang tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke groen- en waterstructuren. Tenslotte dient dit te passen bij de uitstraling van het gebied.

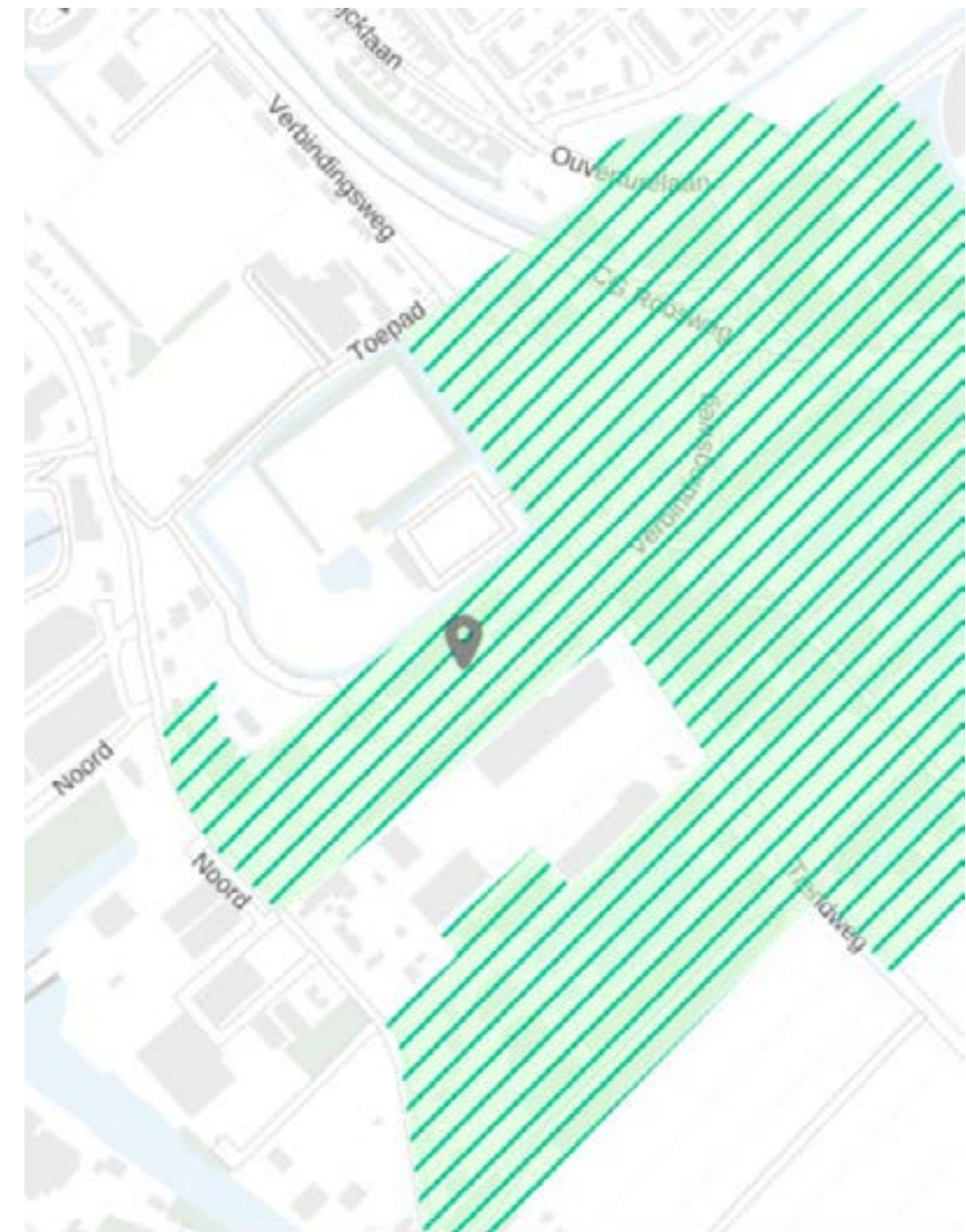
GEBIEDSPROFIEL KRIMPENERWAARD

In het gebiedsprofiel Krimpenerwaard valt het gebied ten oosten en noorden van de begraafplaats in de volgende kaarten met gebiedsambities:

STEDELIJK GROEN

Deze rand wordt gekenmerkt door een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en landschap. Een grensgebied gevormd door een mix van recreatiegebieden, sportvelden, volkstuinten en andere stadsrandfuncties. De inrichting van het gebied is zeer groen, vaak met hoog opgaande beplanting in de vorm van (broek)bossen, waarbij het oorspronkelijke verkavelingspatroon overwegend intact gehouden is.

In de stedelijke uitbreidingen van Krimpen aan den IJssel is het oorspronkelijke verkavelingspatroon hier en daar losgelaten en staat de bebouwing veelal met de achterkant naar het recreatiegebied. Door de omvang van zowel de bebouwing als het recreatiegebied is de overgang vaak abrupt. De toegankelijkheid vanuit de dorpen en steden is over het algemeen goed.



Afbeelding 4: Beschermingscategorie 2 (Zuid-Hollandse omgevingsverordening)

AMBITIES

- Ontwikkelingen worden geïntegreerd ontworpen en sluiten zo veel mogelijk aan bij de ruimtelijke kwaliteit van het aangrenzende (veenweide) landschap;
- De groenzones aan de rand staan niet op zichzelf maar zijn georiënteerd op stad én landschap;
- Toegankelijkheid van het landschap vergroten door recreatieve routes vanuit de groenzones door te trekken naar het landschap.

VERBINDEND VRIJE TIJDSLANDSCHAP

Het grote recreatiegebied Krimpenerhout verbindt Krimpen aan den IJssel met Krimpen aan de Lek en vormt een groene buffer tussen de verstedelijkte westhoek en het open veenweidelandschap. Dit recreatiegebied is grotendeels beplant en zo aangelegd dat de verkavelingsstructuur behouden en zichtbaar blijft.

AMBITIES

- Ontwikkeling van de dagrecreatie in Krimpenerhout.
- Aantrekkelijke routes verbinden het recreatiegebied met het landschap (en de stad).



4. OMGEVINGSASPECTEN EN AFSTANDEN

TOETSINGSKADER

Het is van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van woningen, een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Bovendien moet er rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven. Om een belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen te maken, wordt in deze studie gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

RICHTAFSTANDEN

In de tabel (afbeelding 5) zijn de milieu-

hinderlijke functies weergegeven die in de directe omgeving van de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Door de aanwezigheid van verschillende functies in de omgeving van het studiegebied, is in de huidige situatie sprake van verhoogd achtergrondgeluid. Het gebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied.

CONTOURKAART

Afbeelding 6 laat de contouren van de omliggende functies zien. De noordelijke, zuidelijke en westelijke randen van het plangebied vallen binnen de contouren van

de omliggende functies. Het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning dient buiten deze contouren te liggen. Mochten de bouwvlakken van de dichtstbijzijnde woningen toch binnen de contouren van deze functies liggen, dan dient geïnventariseerd te worden wat voor activiteiten hier worden uitgevoerd en aan de hand van de milieuvergunningen kan bepaald worden wat voor onderzoeken/maatregelen noodzakelijk zijn.

GELUIDHINDER

In de omgeving van het plangebied zijn de Lekdijk, Tiendweg en CG Roosweg gezoneerde wegen in het kader van de Wet geluidhinder.

De Lekdijk en de C.G. Roosweg zijn hier de drukkeren wegen. Deze wegen zijn ook onder de Omgevingswet de wegen met een relevante bijdrage.

Activiteit	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied	Aspect
Begraafplaats	10 m	10 m	Geluid
Gasontvangststation	25 m	25 m	Gevaar (bij doorzet >40.000 m ³ /hr)
Jachthaven	50 m	30 m	Geluid
Scouting	30 m	10 m	Geluid
Voetbalveld/Sportveld	50 m	30 m	Voornamelijk geluid
Bedrijven categorie 2	30 m	10 m	Voornamelijk geluid
Bedrijven categorie 3.1	50 m	30 m	Voornamelijk geluid
Bedrijven categorie 3.2	100 m	50 m	Voornamelijk geluid
Bedrijven categorie 4.1	200 m	100 m	Voornamelijk geluid

Afbeelding 5: Richtafstanden uit VNG-publicatie

De C.G Roosweg (N210) is een provinciale weg en de Lekdijk een waterschapsweg. Beide hebben een ander toetsingskader, zie hieronder.

Langs de N210 is een betonnen barri r geplaatst van ca 0,9/1,0 meter hoog. Deze zorgt voor enige afscherming. De wettelijke snelheid is 50 km/uur. Verder zorgen de woningen langs de Verbindingsweg voor een bepaalde mate van afscherming. Deze woningen vormen echter geen aaneengesloten geheel.

Al met al allemaal gunstige zaken voor nieuwe woningen in het plangebied. Het geluid van de Lekdijk/Noord zou daarmee hoger kunnen uitkomen (geen afschermende woningen, hogere snelheid, geen stil asfalt, hogere wegligging).

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde in L _{den} (dB)	Grenswaarde
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen
rijkswegen, provinciale wegen	50	60
gemeentewegen en waterschapswegen	53	70

De gemeente heeft geen geluidbeleid maar hecht wel waarde aan geluidluwe gevels/ buitenruimte zoals is gebleken bij de ontwikkeling van Centrum-Zuid.

AANBEVELING BIJ ONTWIKKELING:

Rekening houden met mogelijke geluidlekken aan noord/oostzijde plangebied en langs Lekdijk/ Noord door afschermende bebouwing te plaatsen en tuinen aan de andere zijde.

Opgemerkt wordt dat dit een kwalitatieve beschouwing is. Of er daadwerkelijk sprake is van een eventueel hoge(re) geluidbelasting is op het plangebied zal moeten worden berekend.

DIJK

In verband met de toekomstige dijkversterking geeft Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard aan dat er voldoende vrije ruimte worden gehouden. Dit betekent dat nieuwe bebouwing buiten de ‘38 m grens’ moet worden gebouwd. Dit betreft

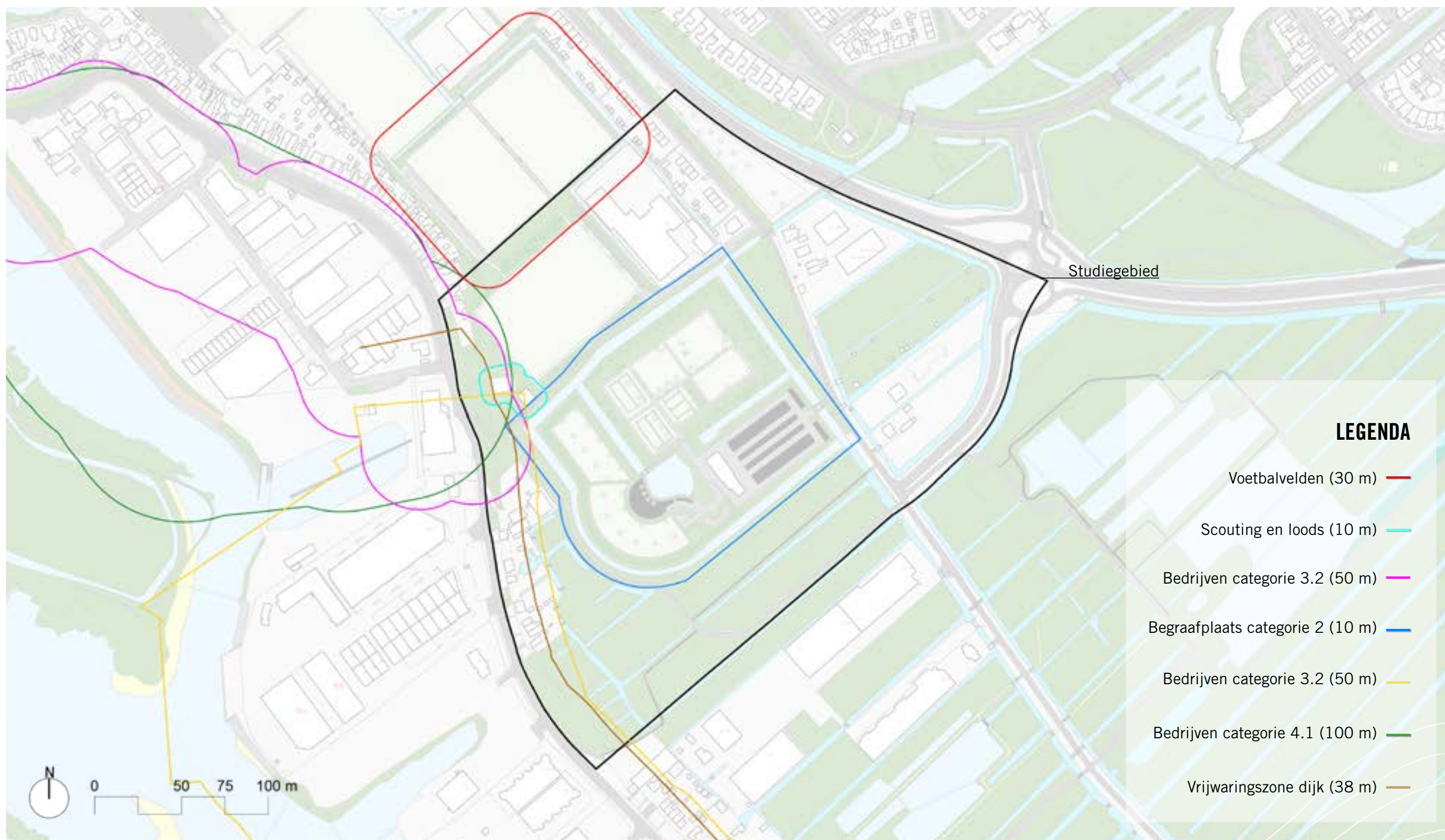
zowel nieuwe woningen op het voormalige voetbalveld alswel het voornemen voor het bouwen van een loods op het scoutingterrein.

CONCLUSIE

Gelet op de bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering qua geur, stof, gevaar en geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling mits de bouwvlakken van de beoogde woningen buiten de contouren van de omliggende activiteiten liggen. Er is, in dat geval, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Voor het vaststellen of er vanuit geluid belemmeringen zijn zal in het stadium van het ontwerp moeten worden gerekend.

Gelet op de opgave van dijkversterking zal de nieuwe bebouwing buiten de ‘38 m grens’, zoals aangegeven door het Hoogheemraadschap, moeten worden opgericht.



Afbeelding 6: Kaartbeeld met richtafstanden tot hinderfuncties

5. RUIMTELIJKE ANALYSES

MOBILITEIT EN VERBINDINGEN

De N210 (C.G. Roosweg) vormt de belangrijkste verbinding met de regio Rotterdam Rijnmond en tevens toegang tot de Krimpenerwaard.

De locatie is voor autoverkeer alleen bereikbaar via de rotonde bij de N210 en vervolgens via de Tiendweg richting het Toepad. De Verbindingsweg is recent aangepast naar fietsstraat richting het centrum. Doorgaand autoverkeer naar de Tiendweg is niet mogelijk.

Vanaf de Lekdijk is de locatie via Toepad alleen voor langzaam verkeer bereikbaar.

Voor (auto)verkeer is er daarmee geen verbinding tussen de Lekdijk en de Tiendweg/N210. Wel wordt bij ontwikkeling van deze locatie onderzocht of er een calamiteitenontsluiting richting de Lekdijk kan worden gerealiseerd.

Voor langzaam verkeer zijn er enkele verbindingen tussen de Lekdijk en de Tiendweg. Vanaf het Toepad is er een directe fietsverbinding tussen de Lekdijk en de Tiendweg. Vanaf het Toepad is het ook mogelijk om een route te volgen die uiteindelijk aansluit op de wijken noordelijk van de N210 en het open landschap noordoostelijk van het studiegebied en verderop Krimpen aan de Lek. De Lekdijk biedt met een buslijn een OV-verbinding nabij dit gebied.



Afbeelding 7: Kaartbeeld met infrastructuur

BEBOUWING

In en rond het studiegebied zijn verschillende bebouwingsstructuren te onderscheiden. Deze verschillen o.a. in de korrelgrootte en de relatie met de straat.

Aan de noordzijde van de Lekdijk staat traditionele dijkbebouwing onder aan de dijk. De bebouwing heeft hier een kleine korrelgrootte en is vrijstaand of geschakeld. De bebouwing staat dicht op elkaar, waardoor de bebouwing een min of meer aaneengesloten wand vormt langs de Lekdijk. Ter plaatse van de ontwikkellocatie staan geen woningen en is er een doorzicht op het veld.

Aan de zuidzijde van de Lekdijk staat bedrijfsbebouwing met een grotere korrel. De bouwrichting van de bedrijfsbebouwing lijkt nog wel beïnvloed door de richting van de verkaveling van het oude landschap.

De Tiendweg heeft een meer open uitstraling en is bebouwd vanaf de kruising van het Toepad en de Tiendweg. Aan de Verbindingsweg staan korte rijen huurwoningen uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Tussen deze rijtjes is zicht op de manege (en dus op de toekomstige ontwikkeling).



Afbeelding 8: Kaartbeeld met bebouwingsstructuur

LANDSCHAP

In het gebied zijn diverse landschappelijke elementen te vinden die de locatie een bijzonder karakter geven.

Het slagenlandschap ten zuidoosten van het plangebied geeft het gebied zijn kenmerkende structuur. Deze structuur van het slagenlandschap is herkenbaar in noordelijke richting tot aan de begraafplaats. Vanaf de begraafplaats is de oorspronkelijke landschappelijke structuur echter niet meer te herkennen. Gezien vanuit het behoud en de bewustwording van de cultuurhistorie is het van belang dat het deel met het herkenbare slagenlandschap behouden blijft.

De Lekdijk dient als bescherming tegen het water van de Nieuwe Maas en heeft daarnaast een begeleidende functie voor het bebouwingslint dat hier ligt. Het zuidwesten van het plangebied grenst aan de dijk, waardoor rekening gehouden moet worden met het behoud van de waterwerende eigenschappen van de dijk en de groene kwaliteiten. Door de hoogte van de dijk is het een duidelijke grens voor de planlocatie.

Zowel ten westen als ten oosten van het plangebied zijn groene structuren aanwezig.

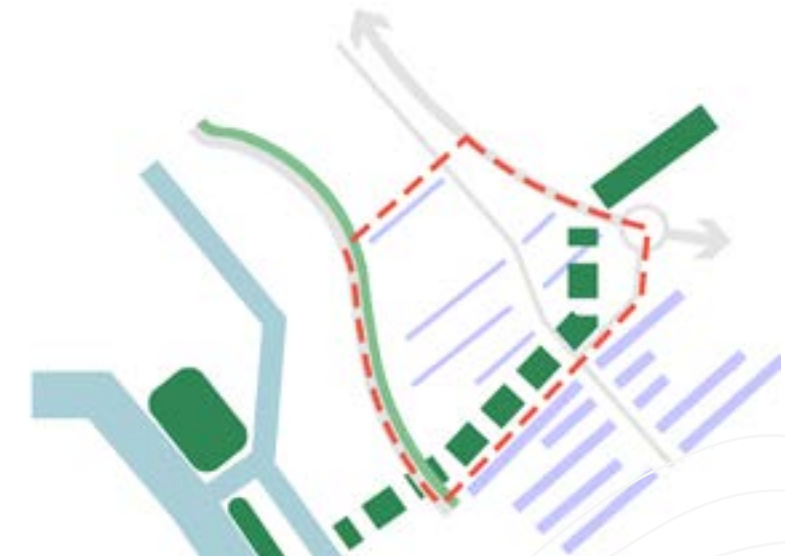
De groene corridor aan de oostzijde is een van de belangrijkste groene corridors van Krimpen en kan naast recreatief gebruik ook dienen als ecologische route. Echter, de N210, het bedrijventerrein en de begraafplaats belemmeren achtereenvolgens mogelijke verbindingen voor een ononderbroken voortzetting van deze groene route. Het Stormpoldervloedbos en de Zaag vormen ecologische hotspots in de omgeving die bijdragen aan de lokale biodiversiteit.

Het behoud van het slagenlandschap aan de zuidkant, gecombineerd met de wens om de groene corridor van Krimpen voort te zetten, biedt een oplossing om deze groene corridor ecologisch en recreatief te verlengen via de zuidelijke zijde van de planlocatie.

Het ontwikkelgebied zelf wordt aan alle zijden omsloten door een dichte structuur. Aan de noordzijde door een bomenrij, aan de zuidzijde door de bomenrij van de begraafplaats, aan de oostzijde door bestaande bebouwing en aan de westzijde door de Lekdijk. Omdat het aansluiten op een doorlopende groenstructuur vanuit de ontwikkellocatie vrijwel onmogelijk is, is het denkbaar om de nieuwe ontwikkeling vorm te geven als een afzonderlijke plek met een intern gerichte groenstructuur.



Afbeelding 9: Kaartbeeld met landschapsstructuren



Afbeelding 10: Kaartbeeld met concept landschapsstructuren

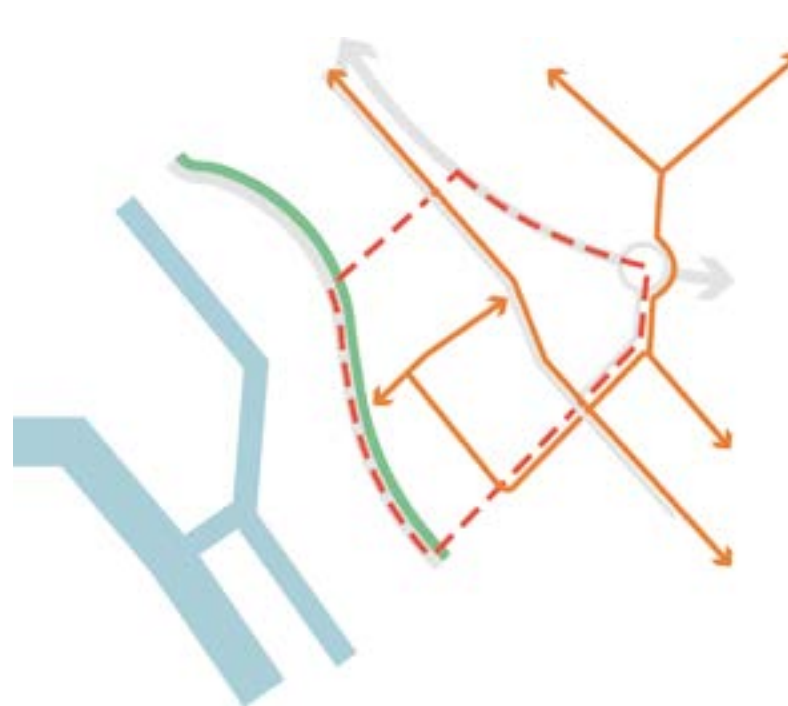
6. VISIE OP HET STUDIEGEBIED



VERSTERKEN & BENUTTEN LANDSCHAP

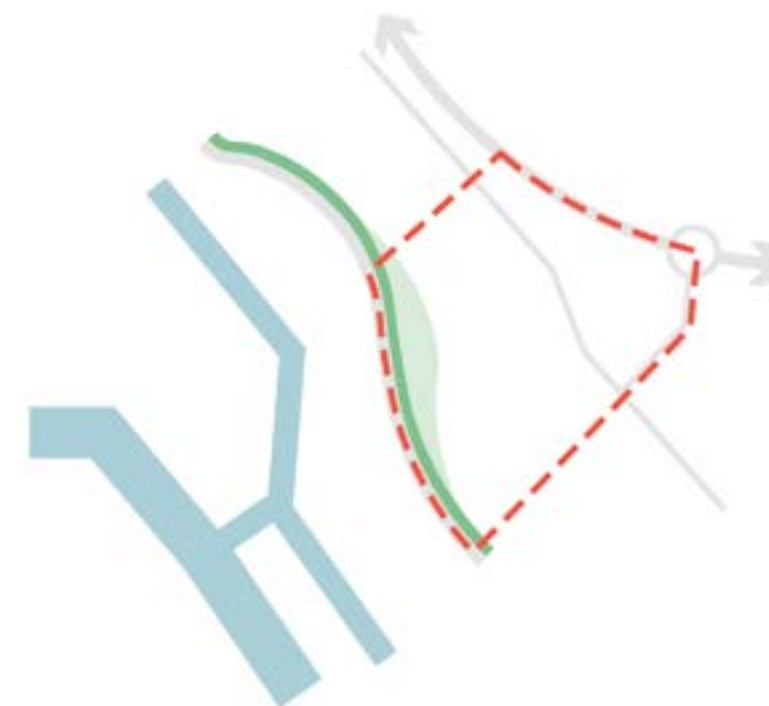
Het behoud van het slagenlandschap aan de zuidoostkant, gecombineerd met het bieden van een groene omgeving met voldoende wandelrondjes en recreatieve routes voor de nieuwe bewoners zorgt voor een aantrekkelijke en hoogwaardige dorpsrand. Dit voegt kwaliteit toe aan de bestaande én toekomstige woonomgeving.

Kansen zijn hier aanwezig voor het toevoegen van (struin)paden, het aanleggen van meer ontmoetingsplekken of pauzeplekken en versterking van de biodiversiteit. Voor uitbreiding van de begraafplaats of een verbinding tussen de Lekdijk en de N210 lijkt onvoldoende ruimte om daarnaast de groene recreatieve kwaliteiten overeind te houden.



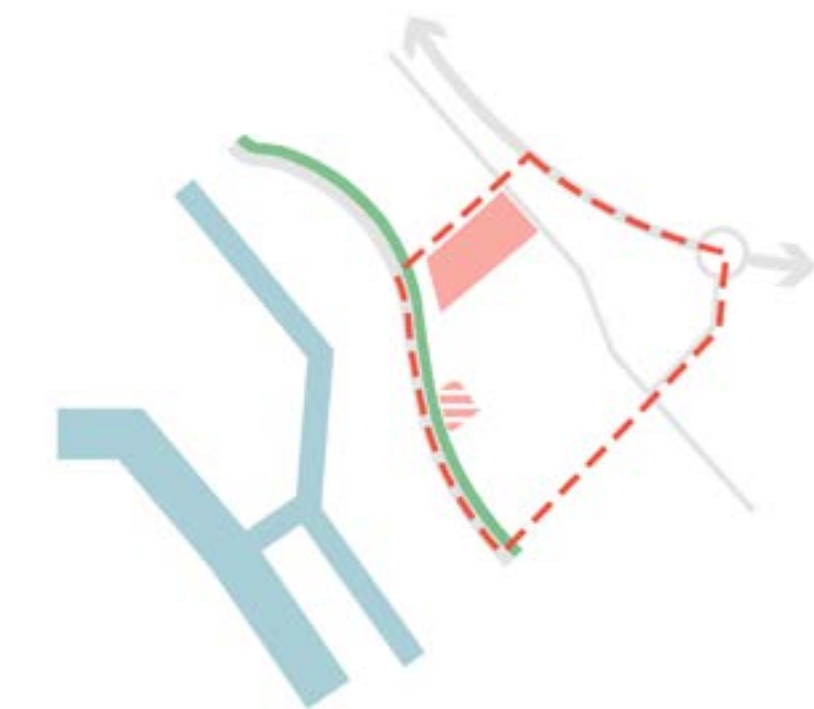
AANHAKEN OP RECREATIEVE ROUTES

De ligging van het gebied biedt kansen voor koppeling met recreatieve routes en het stimuleren van langzaam verkeer. Door het aanhaken op en het verbeteren van deze routing zal het gebied zijn ligging tussen buitengebied en dorp maximaal kunnen benutten.



RUIMTE VOOR DIJK EN ZICHTPUNTEN

De ligging van de dijk aan de rand van het plangebied betekent dat er rekening gehouden moet worden met voldoende ruimte voor de dijk en zijn functie. Dit biedt kansen om deze zone te vergroenen om zo lokale biodiversiteit te verhogen. Daarnaast bieden hoogteverschillen hier kansen voor zichtpunten richting de ontwikkelingslocatie.



WONINGBOUW

Op twee locaties is er (op termijn) ruimte voor nieuwe woningen. De twee nieuwe woonlocaties verschillen sterk in ligging en omvang en bieden mogelijkheid voor verschillende typen ontwikkelingen met elk hun eigen karakter.

DE NOORD 102

Aan de Noord 102 worden 21 woningen gebouwd die in de komende jaren huisvesting bieden aan Oekraïense vluchtelingen. Op termijn zullen deze woningen worden verhuurd in het sociale segment. Op dat moment wordt 1 woning in de plint omgezet naar bergruimte en zullen er 20 sociale huurwoningen beschikbaar blijven.



WONEN

Voor het te ontwikkelen gebied van het voormalige voetbalveld en de manege wordt uitgegaan van betaalbaar wonen voor onder meer starters en jonge gezinnen. De ligging nabij het groen en recreatieve routes is hiervoor ideaal. De gemiddelde dichtheid kan hier wat omhoog, maar het is ook van belang dat er een aantrekkelijke interne groenstructuur wordt aangelegd, gezien de ietwat solitaire ligging en het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu.

VISIEKAART



Afbeelding 11: Ruimtelijke uitgangspuntenkaart

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

GROENE KARAKTER BEHOUDEN

Wanneer er een substantieel aantal woningen op de locatie wordt ontwikkeld is belangrijk dat er ook voldoende uitloopgebied en groen in de directe omgeving aanwezig is, zodat er een aangenaam woonmilieu kan ontstaan. De groene ruimte ten oosten van de begraafplaats is daarbij van groot belang omdat hier de verbindingen liggen met het landschap rond de Tiendweg en andere recreatieve groengebieden.

Een verbinding tussen de Lekdijk en de N210 voor autoverkeer of een substantiele uitbreiding van de begraafplaats op deze plek is dan ook vanuit het oogpunt van woonkwaliteit en het gebruik van het recreatieve landschap niet wenselijk.

Vanuit het provinciale beleid ligt er op dit gebied ook een beschermingszone.

Ontwikkelingen zullen moeten bijdragen aan de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten van dit gebied.

OKSEL N210/TIENDWEG

Het is voorstelbaar dat in het wat rommelige gebied in de oksel van de N210/Tiendweg een ontwikkeling plaatsvindt die aansluit op het recreatieve karakter, de entree van dit dorpsgebied én de recreatieve functies benadrukt. Het kan ook worden aangezet

als de entree van de Krimpenerwaard vanuit Rotterdam. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de invulling met een aantrekkelijk paviljoen als rustpunt in het recreatieve netwerk waar streekproducten worden verkocht en ruimte is voor horeca. Wellicht in combinatie met een buurt- of dorpsstuin, waar dorp en landschap elkaar ontmoeten.

OPWAARDEREN TOEPAD

Een route over het Toepad kan als recreatieve verbinding tussen de Lekdijk en de groene polder worden versterkt. Hiermee wordt een woningbouwontwikkeling sterker aan de omgeving gekoppeld.

GROENE DIJK

De groene ruimte aan de dijk kan omarmd worden t.b.v. een groene uitstraling van het studiegebied en het behalen van duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen en afstand tot de bedrijvigheid.

Daarnaast is zichtbaarheid van een nieuwe ontwikkeling op Veld 4 vanaf de Lekdijk ook belangrijk.

BIJZONDERE WOONVORM

Aan de Noord 102 worden kleine woonunits gebouwd die eerst worden ingezet voor de opvang van vluchtelingen en die na een bepaalde periode worden omgezet naar

sociale huurwoningen.

Daarbij kan de verbinding met het nieuwe woongebied worden gemaakt door een goede aansluiting op het langzaam verkeernetwerk vanaf het Toepad.

DCV 4 EN MANEGE

Voor het te ontwikkelen gebied van voormalige veld 4 van DCV en de manege wordt uitgegaan van wonen voor onder meer starters en jonge gezinnen. De ligging nabij het groen en recreatieve routes is hiervoor ideaal. De gemiddelde dichtheid kan hier wat omhoog. Maar het is ook van belang dat er een aantrekkelijke interne groenstructuur wordt aangelegd, en voldoende verbindingen met de omgeving worden gemaakt. De Tiendweg en Toepad kunnen worden ingericht als fietsstraat in het verlengde van de inrichting van Verbindingsweg.

REFERENTIES

TOP TIENDWEG



DORPSTUIN



WONEN AAN
DE NOORD 102



7. VISIE OP DE ONTWIKKELLOCATIE

FUNCTIES, DOELGROEPEN EN SEGMENT

In Krimpen aan den IJssel is er behoefte aan meer betaalbare woningen. Woningen in het midden en dure segment zijn of worden op andere locaties in Krimpen reeds voldoende ontwikkeld.

De locatie is minder geschikt voor commerciële of andere functies gezien de bereikbaarheid. De ontwikkeling zelf is qua aantallen te beperkt om hier eigen maatschappelijke functies toe te voegen.

Gezien de ligging van deze locatie is het logisch dat daarbij vooral wordt ingezet op de ontwikkeling van woningen voor specifieke doelgroepen zoals starters en jonge gezinnen. Door de afstand ten opzichte van de dagelijkse voorzieningen is de locatie minder geschikt voor senioren. Aansluitend op de gemeentelijke ambitie is het van belang de nieuwe woningen als levensloopbestendig worden ontwikkeld.

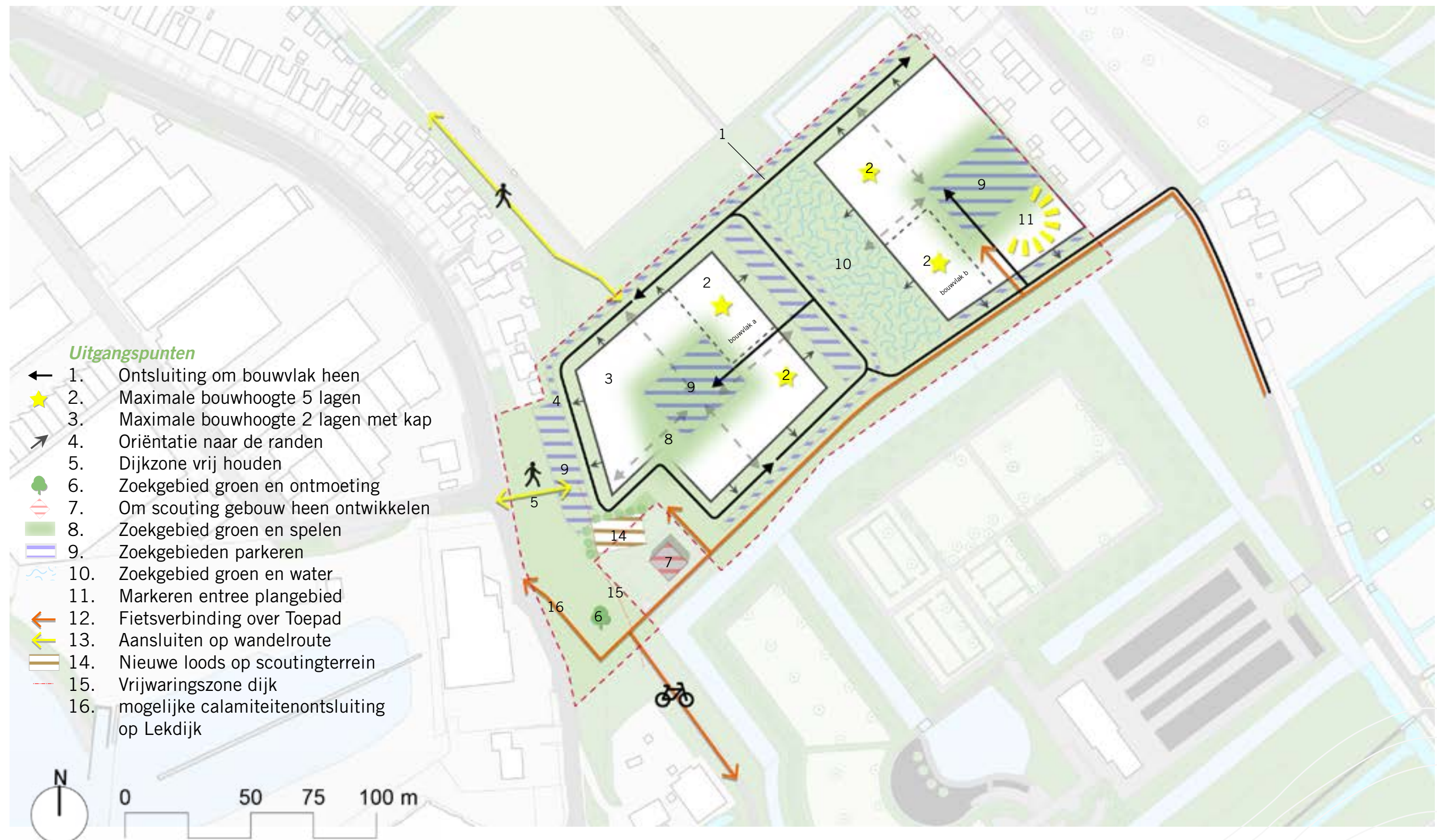
GOEDE MIX

Bij de ontwikkeling van deze locatie zet de gemeente in op een mix van sociale huurappartementen en grondgebonden (marktconforme) koopwoningen.

Op die manier kan in één project worden ingespeeld op de behoefte aan sociale huurwoningen voor jonge 1 en 2 persoons huishoudens en daarnaast een toekomstbestendige mix van grondgebonden woningen worden gerealiseerd voor jonge gezinnen.



VISIEKAART ONTWIKKELLOCATIE (DCV 4 EN MANEGE)



RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING

Als uitwerking van de visie is het stedenbouwkundig kader opgesteld voor de ontwikkellocatie. Het doel is om een prettig woonmilieu te ontwikkelen dat rekening houdt met de voorwaarden en de kansen die de omgeving schept. De volgende uitgangspunten worden meegegeven voor de ontwikkellocatie:

PROGRAMMA

- ca. 120 woningen;
- Maximaal 65% gestapeld;
- Typologieën:
 - Grondgebonden rijwoningen;
 - Appartementen;
 - Enkele geschakelde woningen.

PLAATSING EN ORIËNTATIE

- De randen van het plangebied blijven groen met (zo veel mogelijk) behoud van bestaand groen, bomen en ondergroei;
- Woningen zijn georiënteerd op de groene randen van het plangebied;
- Binnen in de bouwblokken komt er ruimte voor parkeren, groen en speelruimte;
- Tussen de twee ontwikkelvelden komt en centrale ruimte voor groen, waterberging en spelen (c.a. 50 m zone).

MASSA EN OPBOUW

- Bouwhoogte grondgebonden woningen is

maximaal 2 lagen met kap of drie lagen met platte afdekking (maximaal 10 meter)

- Aan het groene binnengebied kunnen de hogere gebouwen staan.
- Bouwhoogte in bouwvlak 2 is maximaal 5 lagen (maximaal 16 meter);
- Om een sterk gesloten front van woningen naar de randen te voorkomen, zijn er enkele onderbrekingen met toegangen tot de (groene) binnenruimte.

ONTSLUITING

- De entree voor autoverkeer is via Tiendweg/Toepad;
- De ontsluiting voor langzaam verkeer loopt tevens via Lekdijk, Toepad en Verbindingsweg (fietsstraat). Hier zijn doorsteken mogelijk naar het plangebied;
- Wandelroute naar DCV mogelijk maken;
- Interne ontsluiting van het gebied is overzichtelijk en ligt rond het bouwvlak;
- Tussen de gebouwen is er ruimte voor wandel verbindingen tussen binnen en buiten het bouwblok.
- De mogelijkheid van een calamiteiten-ontsluiting tussen Toepad en Lekdijk onderzoeken.

PARKEREN

- Parkeren ligt voor een groot deel langs

de randen van het plangebied en wordt hoofdzakelijk als langsparkeren uitgevoerd. Haaksparkeren is ook mogelijk wanneer de benodigde parkeercapaciteit daar om vraagt;

- Eventueel kan er deels in de bouwblokken worden geparkeerd, mits dit op een aantrekkelijke wijze wordt ingericht;
- Ruimte voor parkeren bij de entree, de dijkzone en noordoostelijk van het bouwvlak;
- Parkeernormen kencijfers (CROW publicatie 381):
 - sociale huurwoning grondgebonden 1,6 pp/w
 - sociale huurwoning appartement 1,5 pp/w
 - woning < 50 m² 1 pp/w
 - rijwoning 1,9 pp/w
 - 2-onder-1-kapwoning 2,1 pp/w
- Alle parkeerplaatsen worden in openbaar gebied aangelegd (m.u.v. eventuele tweekappers of vrijstaande woningen);
- Deelauto's vormen ook een mogelijkheid.

GROENE RANDEN

De bestaande groene randen langs de kunstgrasvelden van DCV en langs het Toepad worden zo veel mogelijk behouden als buffer tussen het nieuwe woongebied en de functies van de sportaccommodatie en de begraafplaats. Uiteraard kan dit deels opnieuw worden ingericht als onderdeel van een aantrekkelijke groene rand voor het woongebied.

REFERENTIES



DUURZAAM ONTWIKKELEN



Afbeelding 12: Referentiebeeld regenwater



Afbeelding 13: Referentiebeeld nestkast



Afbeelding 14: Referentiebeeld insectenhotel



Afbeelding 15: Referentiebeeld duurzame flora

Bij de uitwerking van het plan wordt extra aandacht gevraagd om de biodiversiteit in dit deel van Krimpen aan den IJssel te versterken. Verschillende kansen binnen het ontwerp van zowel de bebouwing als de openbare ruimte worden aangegrepen om het gebied natuurinclusief in te richten.

Voorbeelden hiervan zijn: nestkasten, insectenvoorzieningen als een bijentuin of insectenhotel, groene daken en gevels, tuinen, lokale waterberging en poelen, diversiteit aan streekeigen beplanting en een verscheidenheid aan bomen.

ENERGIE

In de Duurzaamheidsagenda 2021-2024 van de gemeente staat dat nieuwbouwprojecten volgens de geldende duurzaamheidswet- en regelgeving (sinds 2021 BENG) worden gerealiseerd. Bij ruimtelijke projecten op gemeenteground dagen we de markt uit. Dat kan bijvoorbeeld door in tenderdocumenten een zwaardere weging toe te kennen aan bovenwettelijke duurzaamheidsoplossingen. Er zal ook de GPR-gebouw methode worden gehanteerd om de duurzaamheidsscore van het project in beeld te brengen.



KLIMAATADAPTIEVE INRICHTING

Het aandeel verharding wordt zo veel mogelijk beperkt. Dit betekent dat parkeerplekken in een halfopen bestrating worden aangelegd en profielen smal worden gehouden of zelfs worden uitgevoerd als karrespoor. Dit heeft positieve effecten op zowel de waterafvoer als hittestress én werkt automatisch als snelheidsremmende maatregel.



Afbeelding 16: Halfopen bestrating en toepassing van een 'karrespoor'