

Verkavelingsopzet en beeldkwaliteitskader De Wilgen, Krimpen aan den IJssel

14 07 2017

Verkavelingsopzet en beeldkwaliteitskader De Wilgen, Krimpen aan den IJssel

opdrachtgever: gemeente Krimpen aan den IJssel
datum: 14 juli 2017
projacnr.: 054200.18705.00
referte: Stefan la Grand / Jos Leijten / Guido van Loenen

Inhoud

1.	Visie op de locatie	7
	Inleiding	
	Omgeving	
	Planconcept	
2.	Beeldkwaliteit	11
	Kavelopbouw	
	Massa	
	Orientatie	
	Kapvormen	
	Kleur- en materiaalgebruik	
	Overgang openbaar en privé	
	Parkeren	



1 Visie op de locatie

Inleiding

Voor de locatie van het voormalige tuincentrum tussen de IJsseldijk en de Boveneindselaan in Krimpen aan den IJssel is een verkavelingsopzet gemaakt om tot herontwikkeling van het terrein te komen.

Het woonhuis van het voormalige tuincentrum zal worden behouden. Het daarachter gelegen terrein tot aan de Boveneindselaan zal worden herontwikkeld. Alle opstallen worden verwijderd.

De locatie wordt ontsloten via de Boveneindselaan.

Het is van belang dat de nieuwe buurt met vrijstaande en eventueel enkele geschakelde woningen als een een logische en passende ontwikkeling binnen de buurt Boveneind wordt vormgegeven.

Naast de verkavelingsopzet wordt daarom in dit document een beeldkwaliteitskader beschreven voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen op de locatie. Dit kader gaat in op:

- oriëntatie van de woningen
- massa, bouw- en goothoogte
- kapvormen
- kleur en materiaalgebruik
- overgangen naar de openbare ruimte
- inrichting van de openbare ruimte en parkeren

Omgeving

De directe omgeving van de locatie bestaat uit een gegroeid woongebied met een losse verkaveling waarin oude dijkbebouwing is opgenomen binnen een aantal nieuwere ontwikkelingen.

Rond de locatie staan vrijstaande of geschakelde woningen op groene percelen. Aan de zuidzijde van de Boveneindselaan staat een rijtje van zes woningen.

Rond de locatie ligt een watergang, waardoor het perceel een zeer duidelijke begrenzing en eigen karakter heeft. De entree ligt aan de Boveneindselaan. Langs de locatie loopt aan de noordoostzijde een voetpad richting de Breekade/IJsseldijk. Om de locatie beter te verbinden met de omgeving is aansluiting op deze informele route van belang.

De woningen bestaan uit één of twee lagen met een kap waarvan een aantal aan de achterzijde een lage kap heeft (4m).



Planconcept

De verkavelingsopzet gaat uit van een centrale ontsluiting vanaf de Boveneindselaan door middel van een aansluiting met een vlakke dam-/duikercombinatie. Aan weerszijden van de entree staan vrijstaande woningen. De woningen kunnen in een licht verspringende rooilijn worden geplaatst (op enkele plekken is een verplichte rooilijn van toepassing) met de voorzijden richting de straat en achtertuinen deels aan het water. De gedempte watergang wordt gecompenseerd, door de watergangen aan de buitenzijde op een aantal plaatsen in het plangebied te verbreden.

De openbare parkeerruimte (7 plaatsen) is centraal in het gebiedje gelegd. Op deze manier kan tevens eenvoudig een aansluiting met de omgeving worden gemaakt via de voetgangersbrug zonder extra verharding te hoeven toevoegen. Er ontstaat hierdoor ook een aanleiding om voor twee woningen de oriëntatie te verleggen. Zo voegt het buurtje zich beter in de omgeving met wisselende oriëntatie.

In het profiel wordt aan een zijde een grasberm gelegd van ca. 2 m breed met daarin enkel (fruit)bomen. Gezien het zeer beperkte aantal auto's in deze straat kan de rijbaan worden versmald: samen met de rabatstrook tot 5,5 m.

Aandachtspunt is de overgang van de percelen en de openbare ruimte. Door de inzet van hagen en voortuinen van

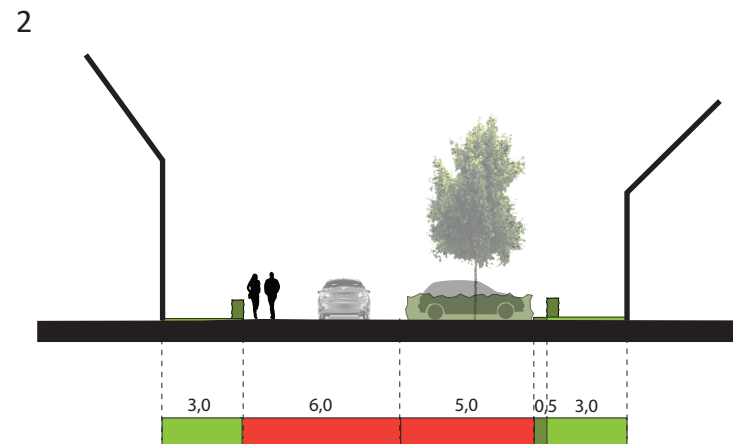
3 m diep is er voldoende ruimte voor een groene invulling van de voortuinen.

Parkeren

Ten behoeve van het groene beeld zullen auto's zoveel mogelijk achter de voorgevellijn moeten kunnen worden geparkeerd. Wanneer er per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, kan het aandeel in de openbare ruimte worden beperkt tot enkele parkeerplaatsen. Aan één zijde langs de rijbaan wordt een verhardingsstrook gerealiseerd, die voor parkeren kan worden gebruikt op piekmomenten (*parkeernorm: 2.3 pp per woning waarvan minimaal 0,3 pp per woning in openbaar gebied (bezoekers)*).

Programma

Het verkavelingsplan gaat primair uit van 10 vrijstaande woningen op ruime kavels. Als uit een nadere marktverkenning mocht blijken dat er veel belangstelling is voor twee-onder-één kappers (en niet voor vrijstaand) dan kunnen enkele kavels worden samengevoegd waardoor er iets smallere kavels ontstaan waarop twee-onder-één-kapwoningen worden ingepast. De volgende beeldkwaliteiteisen blijven echter ook dan van toepassing. Het aantal woningen zal dan ook toenemen.



Principe profielen

2 Beeldkwaliteit

Om enerzijds voldoende mate van afstemming en samenhang in de vormgeving in het nieuwe buurtje De Wilgen te krijgen en anderzijds voldoende ruimte voor variatie en eigenheid in het ontwerp van de woningen te bieden is het volgende beeldkwaliteitskader opgesteld.

Kavelopbouw

De minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt tenminste 3 m, met uitzondering van de kavels 8 t/m 10 waar de afstand 2 m is. De achtertuinen hebben een diepte van minimaal 8 m. De voortuinen hebben een diepte van minimaal 3 m. In vergelijking met de oorspronkelijke verkavelingsopzet zijn er een aantal wijzigingen in de nieuwe verkaveling: het profiel van de ontsluitingsweg is verbreed en de voortuinen aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg zijn ondieper geworden (van 4 m naar 3 m, uitzondering hierop is de meest zuidelijke kavel); enkele bouwvlakken in het zuidelijk deel van het plangebied zijn richting het noorden geschoven, waarbij de bouwvlakken bij de entree en aan de oostzijde smaller en kleiner zijn. Een verkavelingsbeeld met de bouwvlakken is opgenomen op pagina 13.

Massa

De vrijstaande woningen hebben een hoogte van maximaal twee bouwlagen met een kap. De inhoud van hoofdgebouwen* is gedifferentieerd en bedraagt respectievelijk 500, 600 en maximaal 750 m³. Op het verkavelingsbeeld op pagina 13 is te zien waar welke inhoud kan worden gerealiseerd.

* het hoofdgebouw is de hoofdmasa van de woning en de te onderscheiden aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een keuken, bijkeuken of serre), die een functioneel onderdeel van het hoofdgebouw vormen. Schuren en garages maken geen deel uit van het hoofdgebouw.



nieuwe verkavelingsopzet



oorspronkelijke verkavelingsopzet



Oriëntatie

- Wisselende goothoogte straatzijde, maximaal 6 m.
- Wisselende goothoogte achterzijden, respectievelijk maximaal 4 en 6 m (zie voor kaartbeeld goothoogtes pagina 13).
- Nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter voor de woningen van 500 en 600 m³ en maximaal 10 meter voor de woningen van 750 m³.

Oriëntatie

De woningen worden georiënteerd op de straat. Bij een aantal kavels dient verplicht in de rooilijn gebouwd te worden en bij de overige kavels is er de vrijheid iets achter de rooilijn te bouwen (zie figuur).

Op hoekkavels wordt een dubbele oriëntatie in het ontwerp van de woning gemaakt door gevelopeningen, entree, erker e.d. Samengestelde kappen en nokverdraaiing kunnen als verbijzondering op de kappen worden toegepast.

Kapvormen

De woningen worden afgedekt met een kap. Tent- en zadeldaken, mansardekappen, wolfseinden en schilddaken en samengestelde kappen zijn toegestaan om een dorpsse afwisseling te krijgen. De nokrichting is vrij, bij een aantal woningen is aan de achterzijde een goot van maximaal 4 m toegestaan.



Kapvormen met verschillende goothoogten



Percelen



Goothoogte



Bouwvlak



Bouwvolume

Kleur- en materiaalgebruik

Traditioneel materiaalgebruik voor de hoofdvlakken: baksteen in natuurlijke kleurstelling zoals zand-, bruin- of roodtinten. Gevels worden niet gestuct, gepleisterd, gekeimd of geverfd. Daken worden uitgevoerd met (geglazuurde) zwarte of rode pannen of riet.

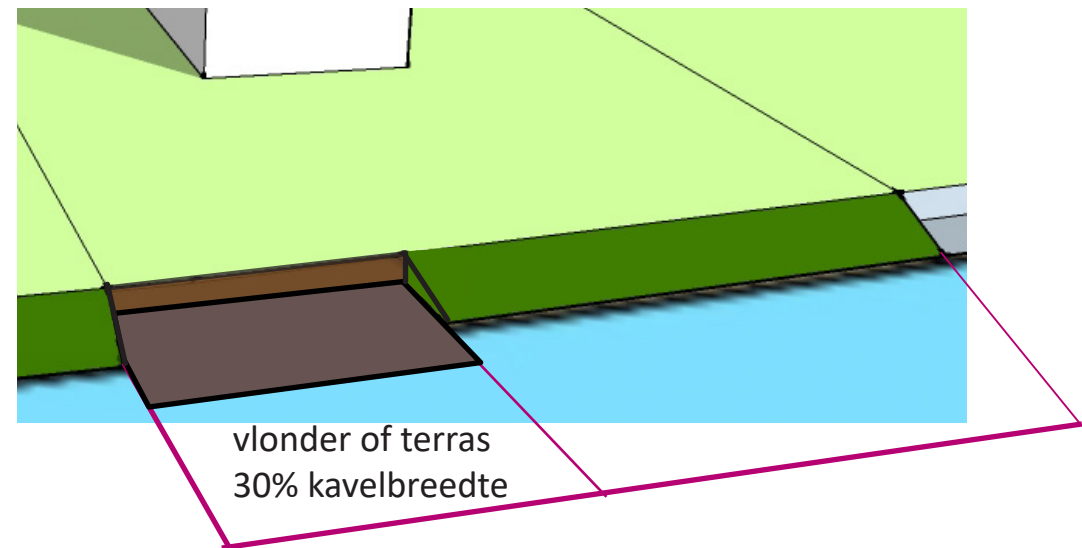
Verbijzonderingen en details kunnen in afwijkende materialen worden vormgegeven zoals beton, glas, hout of zink.

Oevers

Voor een duurzame ruimtelijke kwaliteit is de vormgeving van de oevers van groot belang. De oevers liggen op privéterrein. Passend bij de grotere kavels op deze locatie worden de oevers in hoofdzaak groen ingericht met een lage beschoeiing (+/- 10 cm boven peil water) en een plasberm (breedte minimaal 50cm) als duidelijke en veilige begrenzing tussen privéterrein en water.

In het talud mogen geen schuttingen of schuren worden geplaatst.

Over maximaal eenderde van de kavelbreedte mag in het talud en/of aan de oever een terras of vlonder worden gemaakt.



Overgang openbaar en privé

Om het buurtje een groene uitstraling en traditionele en ambachtelijke dorpse sfeer mee te geven wordt de overgang naar de openbare ruimte van de straat vormgegeven met lage hagen (tot 1,2 m) bijvoorbeeld: Haagbeuk of liguster.

Parkeren

Op elke woonkavel worden twee volwaardige parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden zo veel mogelijk achter de voorgevellijn gerealiseerd ten behoeve van een open en groen beeld van het profiel (gevel tot gevel).



Groene overgangen met hagen



