



liesveld

Gebiedsvisie Kernen



RBOI

adviseurs ruimtelijke ordening



Liesveld

Gebiedsvisie Kernen

identificatie

projectnummer:

0694.15848.00

projectleider:

mr. S. Lamkadmi

planstatus

datum:

21-03-2011

17-05-2011

Status:

concept

definitief



liesveld

Gebiedsvisie Kernen **Toelichting**

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Het plangebied	3
1.3. Voortraject	3
1.4. Leeswijzer	4
2. Analyse en visie algemeen	5
2.1. Analyse algemeen	5
2.2. Visie algemeen	5
2.3. Algemene beheersmatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan	7
3. De kernen	9
3.1. Streefkerk	9
3.1.1. Analyse	9
3.1.2. Visie	12
3.2. Groot-Ammers	14
3.2.1. Analyse	14
3.2.2. Visie	17
3.3. Nieuwpoort – Langerak	18
3.3.1. Analyse	18
3.3.2. Visie	20
3.4. Bedrijventerrein Gelkenes	22
3.4.1. Analyse	22
3.4.2. Visie	24

Bijlage:

Bijlage 1 Monumentale panden en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

1.1. Aanleiding en doel

Voor de drie kernen Streefkerk, Groot-Ammers en Nieuwpoort/Langerak gelden verschillende bestemmingsplannen. Het merendeel daarvan is aan herziening toe. De gemeente is daarom voornemens één bestemmingsplan voor alle dorpskernen van Liesveld, inclusief het bedrijventerrein Gelkenes op te stellen. In het bestemmingsplan wordt een gebruiksvriendelijke en eenduidige regeling voor de kernen opgesteld. Deze wordt afgestemd op de regeling voor de dorpskernen van de gemeente Graafstroom, zodat, wanneer de gemeentelijke samenvoeging in de Werkorganisatie de Waard een feit is, vergelijkbare bestemmingsplannen gelden voor deze dorpskernen.

De Gebiedsvisie Kernen Liesveld schetst op hoofdlijn de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskernen binnen de planperiode (circa 10 jaar), en onderbouwt de uitgangspunten voor de regelingen in het bestemmingsplan voor de drie dorpskernen.

De Gebiedsvisie staat op twee pijlers. De eerste is een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied: wat er is en hoe het werkt. De tweede is het bestaande, vastgestelde beleid: dat blijft leidend. Een deel hiervan is gerealiseerd; een deel nog niet – dit deel wordt, voor zover mogelijk, door het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het is met name dit nog niet gerealiseerde beleid, dat deze Gebiedsvisie nodig maakt, en waarop dus de aandacht gericht is.

1.2. Het plangebied

Het plangebied is dat van het bestemmingsplan Kernen, en vormt de 'contramal' van het bestemmingsplan Buitengebied, dat separaat wordt opgesteld.

De vesting Nieuwpoort met de wallen, de gracht en de schootsvelden maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Kernen. Voor dit Beschermd Dorpsgezicht wordt een apart bestemmingsplan opgesteld, dat is toegesneden op de juridische status van de aanwijzing.

1.3. Voortraject

Voor de gemeente Liesveld is in 2006 een structuurplan opgesteld, waarin per dorp de gewenste ontwikkelingen zijn aangegeven – sommige samenhangend, andere op zichzelf staand. Een 'update' van de structuurvisie 2006 (per kern) maakt zichtbaar wat uitgevoerd is, wat binnen de planperiode van 10 jaar kan worden gerealiseerd, en wat zo ver in de toekomst ligt dat het bestemmingsplan er niet op kan anticiperen.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat de ruimtelijke en functionele analyse en de algemene visie op de kernen: wat voor alle kernen gelijkelijk geldt. Hierin liggen de hoofdlijnen en de integraal te stellen beheersmatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 zoomt in op de afzonderlijke kernen: de ruimtelijke structuur, de functionele structuur en bijzondere elementen en structuren. Op basis daarvan wordt de visie per dorp weergegeven met daarbij de beheersmatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan en de uitgangspunten voor (eventuele) toekomstige ontwikkelingen.

2. Analyse en visie algemeen

2.1. Analyse algemeen

De gemeente Liesveld omvat een aantal dorpen aan de Lek, ontstaan op strategische plaatsen die gerelateerd zijn aan de oude routes, de oversteekbaarheid van de Lek en de hoogteligging (veiligheid). Naast de kernen heeft de gemeente een aantal wat intensiever bebouwde dijk- en polderlinten. Deze linten zijn opgenomen in het Bestemmingsplan Landelijk gebied Liesveld en vallen buiten deze gebiedsvisie.

Alle dorpen zijn klein begonnen: als een intensiever bebouwd deel van het dijklint, vaak aan het begin van een route door de polder. In Nieuwpoort-Langerak vormt de oude vesting Nieuwpoort het centrum: ook hier is het oorspronkelijke dijklint nog goed herkenbaar.

De bebouwing aan de oude routes bestaat voornamelijk uit afzonderlijk herkenbare panden.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn uitbreidingswijken gebouwd in de polder. Zij zijn herkenbaar in een eigen verkavelingsopzet, het aandeel groen en het architectuurbeeld. In enkele delen van de oudste uitbreidingen is slijtage zichtbaar, naast een monotoon, vrij arm ruimtelijk beeld; hier is herstructurering wenselijk.

Het bedrijventerrein Gelkenes wordt ontsloten door de provinciale weg N216 (de verbinding met de A15), en bestaat uit twee delen. Het buitendijkse deel heeft een relatie met de rivier (voornamelijk de aanvoer van grondstoffen). Het is ruimtelijk en functioneel nauwelijks gekoppeld aan de dijk en ligt er met de achterzijde naar toe. Binnendijks is een latere projectmatige ontwikkeling in de polder gerealiseerd, achter de Lekdijk nabij de aanlanding van de pont vanuit Schoonhoven.

2.2. Visie algemeen

Het bestemmingsplan Kernen Liesveld zal een conserverend karakter hebben. De karakteristieke dorpsopbouw, groene uitstraling en de cultuurhistorisch waardevolle objecten worden veiliggesteld door het gebruik van strak begrensde bouwvlakken en een groene of blauwe bestemming (Groen, Tuin of Water) tussen de bebouwing en de weg, of gebouwen onderling.

Behalve conserverend zal het bestemmingsplan ook ontwikkelingsgericht zijn: op plekken binnen de kernen waar kansen liggen voor herstructurering, woningbouw of functiewijzigingen. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de karakteristiek van de kernen en de waardevolle objecten juridisch-planologisch kunnen worden veilig gesteld (beheermatig) en op welke wijze binnen de conserverende context van het bestemmingsplan ruimte geboden kan worden aan de gewenste ontwikkelingen.

Dit kan met:

- een directe bouwtitel (het direct aangeven van de gewenste bestemmingen);
- het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht;
- (bij teveel onzekere factoren of langere termijn; niet binnen planperiode van 10 jaar) het handhaven van de huidige bestemming en de inzet van een afzonderlijk instrument op het moment dat voldoende duidelijkheid over de ontwikkeling bestaat.

Algemene ruimtelijk-functionele uitgangspunten voor de kernen

Voor de ruimtelijke structuur van de dorpen zijn de volgende algemene uitgangspunten van belang.

- Behoud, herstel en verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en functionele kwaliteit van de dorpen, bepaald door:
 - de waterlopen;
 - de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle wegen en routes (met name de Lekdijk, en de daarop haaks liggende oude polderwegen);
 - monumenten en andere karakteristieke panden (objecten);
 - de uit- en doorzichten naar het omliggende polderlandschap en over de rivier (lege ruimten).
- Behoud en verbetering van de omgevingskwaliteit van de dorpsharten en de entrees vanaf de dijk. Van belang zijn onderscheid tussen het openbaar en privé domein, een duidelijke verkeerssituatie, en voor de bebouwingsconcentraties in de kernen:
 - handhaven en versterken van de bestaande bebouwingsgrenzen;
 - behouden van de individualiteit van de bebouwing;
 - ingeval van nieuwbouw aansluiten bij het bestaande bebouwingsspatroon.
- De kerktoren als herkenningspunt van de kern moet goed zichtbaar blijven; daarom moeten de bouwhoogten in de directe omgeving van de kerk beperkt blijven.
- Behoud van het ruimtelijk contrast tussen de dicht bebouwde dorpskern en de transparante bebouwingslinten in het buitengebied. In het centrumgebied van de kern gaat het om een ruimtelijk samenhangende verdichting, met een cluster van voorzieningen en een hecht bebouwingsspatroon. Behoud en verbetering van de voorzieningsstructuur in de oude dorpskernen is van groot belang.
- Behoud van de diversiteit in de oude dorpslinten (binnen de kernen) met een menging van functies. Hierbij past het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan kleinschalige, niet-hinderlijke bedrijvigheid, passend binnen de ruimtelijke en cultuurhistorische context.
- Behoud van doorzichten vanuit de kernen naar het polderlandschap en de rivier, in het bijzonder bij herkenbare knooppunten (samenkomst van water en wegen) en bij cultuurhistorisch waardevolle elementen.
- Opnemen van karakteristieke patronen zoals cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, water, groen, doorzichten en routes in het ontwerp van nieuwe ontwikkelingen. Randen van nieuwe woonbuurten, grenzend aan een open poldergebied keren zich met de voorzijden naar de polder. Bij omvangrijke bouwplannen is ook het inrichten van bijzondere overgangszones naar de bestaande woonbuurten van belang.

- Uitplaatsen van milieuhinderlijke en ruimtelijk niet meer passende bedrijven naar een bedrijventerrein (zoals Gelkenes). De vrijkomende locaties kunnen worden bestemd voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca, praktijkruimten eventueel gecombineerd met kleinschalige kantoren of lichte bedrijven. Bij bedrijfsverplaatsing kunnen de vrijkomende plekken ook een ruimtelijke kwaliteitsimpuls opleveren bij herontwikkeling.

2.3. Algemene beheersmatige uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Wat betekenen deze ruimtelijk-functionele uitgangspunten voor het bestemmingsplan?

1. Handhaving van het onderscheid tussen de jongere planmatige dorpsuitbreidingen en de oorspronkelijke oude dorpskern met lintbebouwing

De bestaande, planmatig ontworpen woonbuurten worden bestemd als 'Woongebied'. Hier is consolidatie van het planmatig wegenpatroon en de bijbehorende halfopen, grotendeels projectmatig gerealiseerde woonbebouwing gewenst. Afwijkende functies worden apart aangeduid.

De oude lintbebouwing herbergt vanouds naast het wonen meerdere functies. Voor deze zones kan een ruimere functiebeschrijving worden opgenomen, of een wijzigingsbevoegdheid naar een gemengde bestemming waarin ook bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan, mits passend in de omgeving (dit kan afhankelijk zijn van de bijvoorbeeld de bebouwingsdichtheid of de perceelsgrootte).

De oude dorpskern bij de kerk met woningen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen zoals winkels kan worden bestemd als 'centrum' of 'gemengd'. Minder goed in het dorpsbeeld passende functies zoals bedrijven worden middels een aanduiding opgenomen.

2. Behoud van de groene karakteristiek van het dorp

Het groene karakter van de kernen wordt sterk bepaald door verschillende groene ruimten in de vorm van veldjes en openingen/uitsparingen in het bebouwingspatroon. Deze plekken worden, wanneer de gronden openbaar zijn of niet bij woningen behoren, bestemd als 'Groen'.

De tussen de bebouwing en de openbare weg gelegen onbebouwde ruimten worden zoveel mogelijk bestemd als 'Tuin' ingeval van woningen dan wel een andere bestemming zonder bebouwingmogelijkheden.

Het opslaan van goederen op deze gronden wordt niet toegestaan. Voor de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en percelen is het gewenst ook de zijerven waar mogelijk te voorzien van de bestemming 'Tuin' of deze gronden te onttrekken aan het bouwvlak zodat ze zoveel mogelijk in de vrije ruimte staan.

3. Bescherming van de karakteristieke waterstructuur

De bij de dorpskernen gelegen natuurlijke of gegraven watergangen zoals weteringen en bermsloten worden bestemd als 'Water'.

Het oprichten van nieuwe bouwwerken en gebouwen op korte afstand van het water (minder dan 1 m tot 5 m uit het boventalud afhankelijk van de status van de watergang) wordt tegengegaan, om de transparantie te borgen.

Waar de ruimtelijke continuïteit van het water is onderbroken, kan de ruimte zo mogelijk ook als water worden bestemd. Bij de insteken vanaf de weteringen dienen zijerven zo veel mogelijk te worden bestemd als 'Tuin' of te worden onttrokken aan het bebouwingvlak.

4. Behoud en versterking van de ruimtelijke samenhang tussen cultuurhistorisch waardevolle elementen en de landschappelijke karakteristiek

Om de ruimtelijke samenhang van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met de dorps- en landschappelijke omgeving te borgen, worden monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voorzien van een strakke bebouwingsgrens (bouwvlak). Om op deze specifieke plaatsen de ruimtelijke relatie met het aangrenzende landschap te behouden of te versterken, kan hier toename van bebouwing ongewenst zijn. Tussen woningen gelegen erven en onbebouwde percelen worden hiertoe voorzien van de bestemming 'Tuin' of een andere bestemming zonder bebouwingmogelijkheden.

5. Behoud en versterking van functies van het centrumgebied

Binnen de dorpsharten kan behoud, versterking en zo nodig modernisering van de geconcentreerde kleinschalige centrumfuncties worden bereikt door de bebouwing en bijbehorende terreinen als 'Centrum' of 'Gemengd' te bestemmen (met functies als wonen, horeca, dienstverlening en detailhandel gecombineerd met wonen). Het individuele karakter van de bebouwing behoort daarbij op een bij de kleinschalige omgeving passende wijze te worden behouden.

6. Verruiming van bestaande bouwmogelijkheden op de erven en / of verruiming van bestaande functies of functieverandering

De gemeente Liesveld heeft voor de bouwmogelijkheden op erven en bestaande functies beleid opgesteld. Dit beleid is verwerkt in het 'Handboek digitale uitwisseling in ruimtelijke processen'. Dit handboek is uitgangspunt voor de op te stellen regeling in het bestemmingsplan.

3. De kernen

3.1. Streefkerk

3.1.1. Analyse

Ruimtelijke structuur

Streefkerk is ontstaan als dijkdorp aan de Lek, en is uitgebreid in de polder. Het grootste deel van de bebouwing ligt binnendijs. Alleen de bebouwing aan de noordzijde van de Dorpsstraat en de bebouwing bij de jachthaven liggen buitendijs: relatief jonge woningen op ruime kavels en een aantal drijvende woningen in de jachthaven.

De historische hoofdstructuur wordt gevormd door de dijk (Dorpsstraat), een oud polderlint (Kerklaan) en de (Beneden) Tiendweg. Deze belangrijke structuur kan worden versterkt waarbij de relatie van de rivier, de dijk, en het dorpshart worden benadrukt. De oorspronkelijke bebouwing langs de Dorpsstraat en de Kerklaan is grotendeels verdwenen, maar de structuur met losstaande panden op relatief grote percelen en afwisselende bebouwing is nog herkenbaar. De Beneden Tiendweg is nog duidelijk aanwezig. Deze Tiendweg is een oude verbinding tussen verschillende agrarische kavels aan de dijk en de Middenpolderweg en vormt nu een belangrijke fiets- en wandelverbinding door het dorp in de richtingen Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland.

Achter de Dorpsstraat liggen in de polder projectmatig ontwikkelde woonwijken. De oudste liggen in het verlengde van de Kerkstraat; de volgende aan de westzijde daarvan. De verschillende generaties zijn herkenbaar aan hun ruimtelijke opzet en architectuurbeeld.

Pas in de jaren tachtig van de vorige eeuw is de sprong over de Tiendweg gemaakt. Ten zuiden van deze lijn liggen de jongste woongebieden en het sportveldencomplex rond het Kooipad.

Streefkerk heeft duidelijke dorpsranden en is daarom vrij helder begrensd ten opzichte van het omringende landschap. Aan de oost en westzijde wordt de overgang gemaakt door de tuinen van de woningen. Op verschillende plaatsen in het dorp is de slagenstructuur van het landschap nog herkenbaar en ingevoegd in de stedenbouwkundige opzet. Vooral de waterstructuur draagt hier aan bij.

Bijzondere ruimtelijke ensembles worden gevormd door:

- Bebouwing aan de Lekdijk, die het hoogteverschil overbrugt: laag aan de voorzijde, hoog aan de achterzijde.
- De vrijliggende oude Tiendweg, als historisch icoon;
- De aanwezigheid van een aantal onbebouwde groene 'velden' binnen de kern.

Functionele structuur

De meeste voorzieningen bevinden zich aan de Kerkstraat nabij de aansluiting met de Dorpsstraat. Hier bevinden zich, naast winkels, een supermarkt en enkele horecagelegenheden. Het draagvlak voor winkels wordt in een kern als Streefkerk steeds beperkter waardoor de kwaliteit van de winkelvoorzieningen onder druk komt te staan. Maatschappelijke voorzieningen zijn onder meer de Hervormde kerk, basisschool de Boomgaard aan de Kerkstraat, en het woonzorgcomplex aan de Bongerd.

Streefkerk heeft geen eigen bedrijventerrein. Bedrijven bevinden zich vanouds in het gebied direct langs de Lekdijk. De timmerfabriek is niet meer in bedrijf en biedt mogelijkheden voor herstructurering op een strategische plek langs de dijk en direct naast het (winkel)centrum. Streefkerk heeft enkele belangrijke sportieve en recreatieve voorzieningen zoals een groot sportveldencomplex en een jachthaven.

Opgave

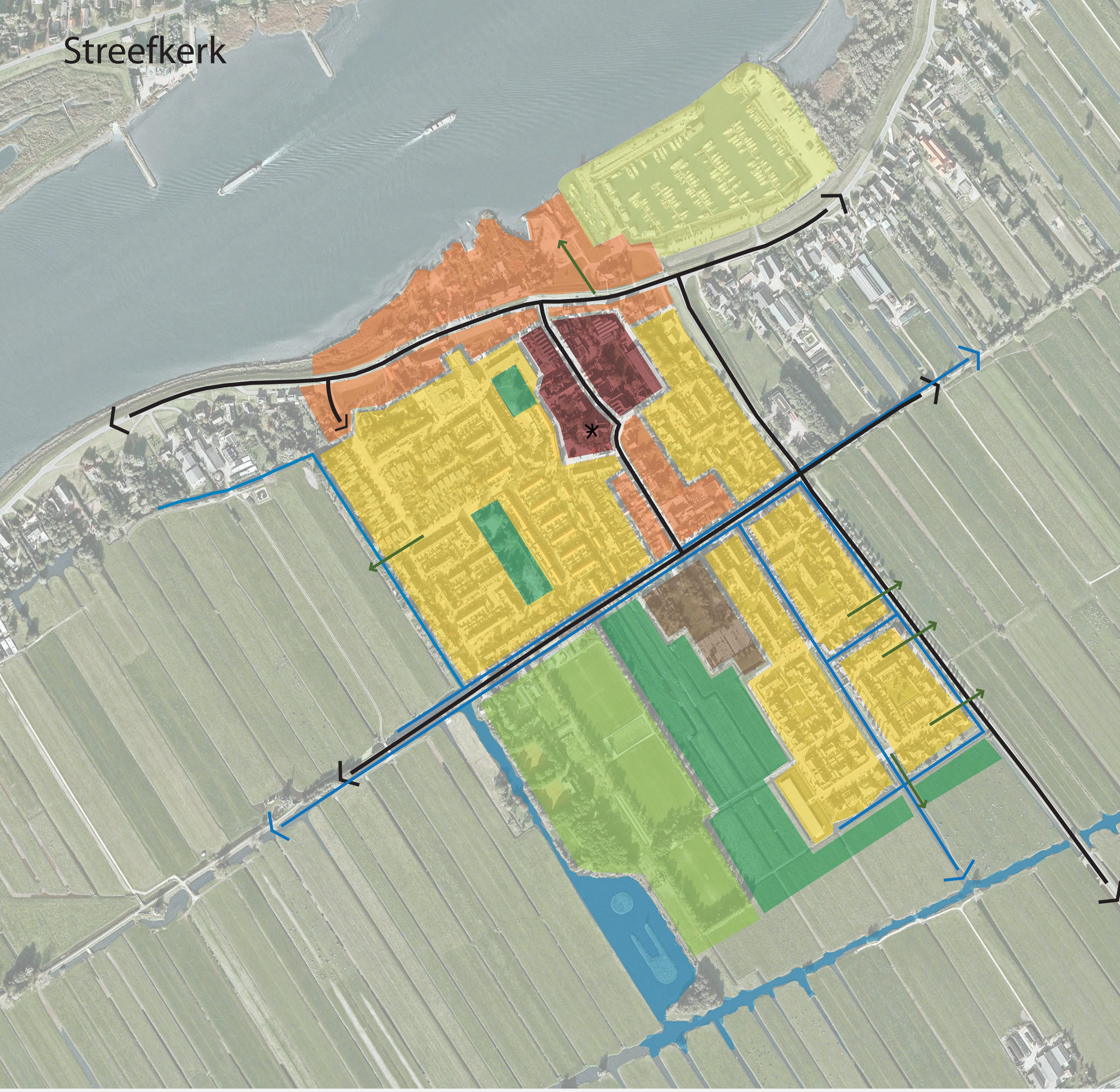
De belangrijkste herstructureringsopgaven liggen in de zone tussen de dijk en de 20e eeuwse woongebieden. In deze zone, met een mix van wonen en oude bedrijfsbebouwing, kan een viervoudige slag geslagen worden. Door bestaande initiatieven en opgaven met elkaar in verband te brengen ontstaat een extra winst. Het gezamenlijk ontwikkelen biedt een unieke kans voor een stevige ruimtelijke en functionele kwaliteitssprong voor Streefkerk. Verplaatsing van enkele functies geeft die functies ontwikkelruimte (elders) en vermindert hinder. Ook ontstaat er ruimte voor nieuwbouw. Wanneer daarmee wordt aangesloten op de voorzieningenstructuur, kan hiermee een functionele en ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden: ruimtelijke en functionele versterking van het centrum, inclusief de herontwikkeling aan de Bongerd en verbetering van het thans rommelige beeld langs de dijk. Ook de relatie met de rivier kan worden versterkt waarbij de dijkversterking met de klimaatdijk in Streefkerk een belangrijke ingreep is.

Actueel is de visievorming voor herstructurering in het centrum van Streefkerk in combinatie met dijkversterking op de locatie van de timmerfabriek, de gemeentewerf (brandweer) en de Bongerd, zoals reeds opgenomen in de Toekomstvisie Streefkerk van november 2010. Voor dit gebied zal een separaat bestemmingsplan worden opgesteld.



Het groene onbebouwde gebied tussen de sportvelden en de woonwijk ligt binnen de bebouwingscontour en is in het structuurplan aangewezen als toekomstig woongebied met groene randen. Gezien de ontwikkelingstermijn en het prille stadium van planvorming wordt dit gebied buiten deze Gebiedsvisie gehouden; ook in het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen.

Streefkerk



- Groen
- Sport
- Wonen na-oorlogse wijken
- Gemengd / linten
- Gemengd / centrum
- Maatschappelijk
- Recreatieve functies
- Water
- Infrastructuur, hoofdverbindingen
- Zichtlijnen vanuit de kern

3.1.2. Visie

Het is van belang dat het dorp ook in de toekomst een vitale en leefbare kern blijft. Ontwikkeling van onderdelen van het dorp zijn daarom van belang.

De Dorpsstraat en de Kerklaan zijn beeldbepalende straten in Streefkerk. Enerzijds is behoud hier het belangrijk. Het gaat daarbij om het beeld van afzonderlijke panden en, langs de dijk, doorzichten op de ruimte van de rivier. Daarnaast is ontwikkeling belangrijk. In het dorp gaat het om het voortbestaan en het functioneren van het dorpscentrum. Om de relatie met de rivier te versterken zullen de dijk en het centrum sterker met elkaar in verband met elkaar kunnen worden gebracht.

De klimaatdijk is breed (ca. 35 m) en biedt daarom mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik. Door een duurzame waterkering te combineren met woningbouw, voorzieningen én een op het dorp gerichte openbare ruimte biedt de aanleg van de dijk de kans om de ruimtelijke kwaliteit van Streefkerk te verbeteren. Door centrale openbare ruimte tot op de dijk te trekken worden nieuwe kansen voor de toekomst gegenereerd om de relatie met het water verder te versterken. Een mogelijkheid hierbij is de uitbreiding van de jacht(passanten)haven aan de overzijde van het centrum.

Voorwaarde hiervoor is flexibiliteit binnen de beschikbare ruimte voor commerciële en aanvullende functies. Herontwikkeling van niet passende functies kan ruimte scheppen; een eerste aanzet is nieuwbouw op de locatie van de uit te plaatsen timmerfabriek en gemeentewerf in combinatie met de dijkversterking. In aansluiting hierop kunnen de Bongerd en de winkelvoorzieningen worden herontwikkeld. In het structuurplan van 2006 zijn deze locaties aangewezen voor gedifferentieerde nieuwbouw nabij voorzieningen. Bij herontwikkeling in het centrum zal ook in de openbare verblijfsruimte (dorpsplein) een grote slag gemaakt kunnen worden.



Bestemmingsplan - uitgangspunten voor ontwikkeling

In het bestemmingsplan wordt voor de locatie van de voormalige timmerfabriek in eerste instantie een consoliderende bestemmingslegging voorgesteld. Daarbij speelt een rol in welke mate duidelijk is welk programma wordt beoogd, welke ruimtelijke inpassing worden nagestreefd en welke andere locaties hiermee in samenhang moeten worden gezien. Wanneer dat duidelijk is kan de bestemming worden opgenomen met voldoende randvoorwaarden, zodat de omwonenden op de hoogte zijn van de planologische ruimte waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is.

Bestemmingsplan - aanvullende beheermatige uitgangspunten

De woonbuurt rond de Dreef en Dreefstraat bestaat uit karakteristieke split-levelwoningen uit de jaren '60 met twee lagen en een lessenaardak. De openbare ruimte heeft een fraai profiel met veel groen tussen de opritten. De woningen zijn geschakeld door middel van de garages en de entrees. Het buurtje, de woningen en de kavels vormen een totaalontwerp. Aanvullende erfbebouwing, die zichtbaar is vanuit de openbare ruimte is niet gewenst. Voorgesteld wordt om hier een aparte bestemmingslegging met een consoliderende regeling op te nemen: geen verruiming van bouwmogelijkheden tussen de hoofdmassa's van de woningen.

3.2. Groot-Ammers

3.2.1. Analyse

Ruimtelijke structuur

Groot-Ammers is een dijkdorp op de rand van twee polders: de Polder Liesveld (vroeger Gelkenessche Polder) en de Polder Streefkerk. De Molenvaart is een oude boezemwetering in deze laatste polder. Als gevolg hiervan is Groot-Ammers omsloten door structuren van historische betekenis: de Voorstraat, Kerkstraat en Graafland zijn oude polderdijken en ook de Haarsteeg is een historische weg. De overgang naar het omringende landschap wordt hierdoor over het algemeen gevormd door historische bebouwing.

Op de kruising tussen de Voorstraat en de Kerkstraat staat het beeldmerk van Groot-Ammers: de oude kerk. Doordat dijkverzwaring aan de buitenzijde is gerealiseerd, is de oude bebouwing langs de Voorstraat gespaard gebleven. Hierdoor heeft deze weg nog steeds het smalle profiel met een historisch beeld: dicht op elkaar staande panden met op een enkele plaats een smalle voortuin; nauwelijks doorzichten. De Middelwetering is de oude middensloot van de Gelkenessche Polder, die in Groot-Ammers een grillig beloop heeft: de oude achterwetering van de ontginningen aan het Graafland.



De dorpsuitbreiding heeft voornamelijk 'naar binnen' plaatsgevonden: in de ruimte tussen deze vier historische lijnen, van west naar oost. In de oudste weerspiegelt de landschapsstructuur zich nog; de jongere zijn ontwikkeld in een losstaande structuur van hofjes en pleintjes.

Groot-Ammers heeft een relatief groot buitendijks gebied. Nabij de centrale kruising op de dijk liggen twee toegangswegen naar buitendijks gelegen functies: een bedrijfskavel en het luxe woongebied De Gorzen.

Bijzondere ruimtelijke ensembles worden gevormd door:

- historische structuren aan de buitenzijde van de kern (Voorstraat, Kerkstraat, Graafland) met elk een eigen karakter;
- groene overgangszones aan de randen van het dorp langs de Gelkenes, Graafland en de driehoek tussen Kerkstraat en Voorstraat;
- Middelwetering als grens en overgang tussen oude structuur en nieuwe structuur.

Functionele structuur

Rond het oude centrum is een aantal voorzieningen geclusterd, zoals restaurants en winkels. Daarnaast bevinden zich in de oude linten enkele kleinschalige bedrijfjes zoals een architectenbureau. De meer dagelijkse voorzieningen worden gevonden in het winkelcentrum aan de Margrietstraat. Hier bevindt zich ook de supermarkt.











Maatschappelijke voorzieningen bevinden zich verspreid door de kern. Naast de grote Kerk als beeldmerk van Groot-Ammers zijn er enkele scholen (zoals aan de Leeuwerikstraat), het politiebureau en het voormalige gemeentekantoor.

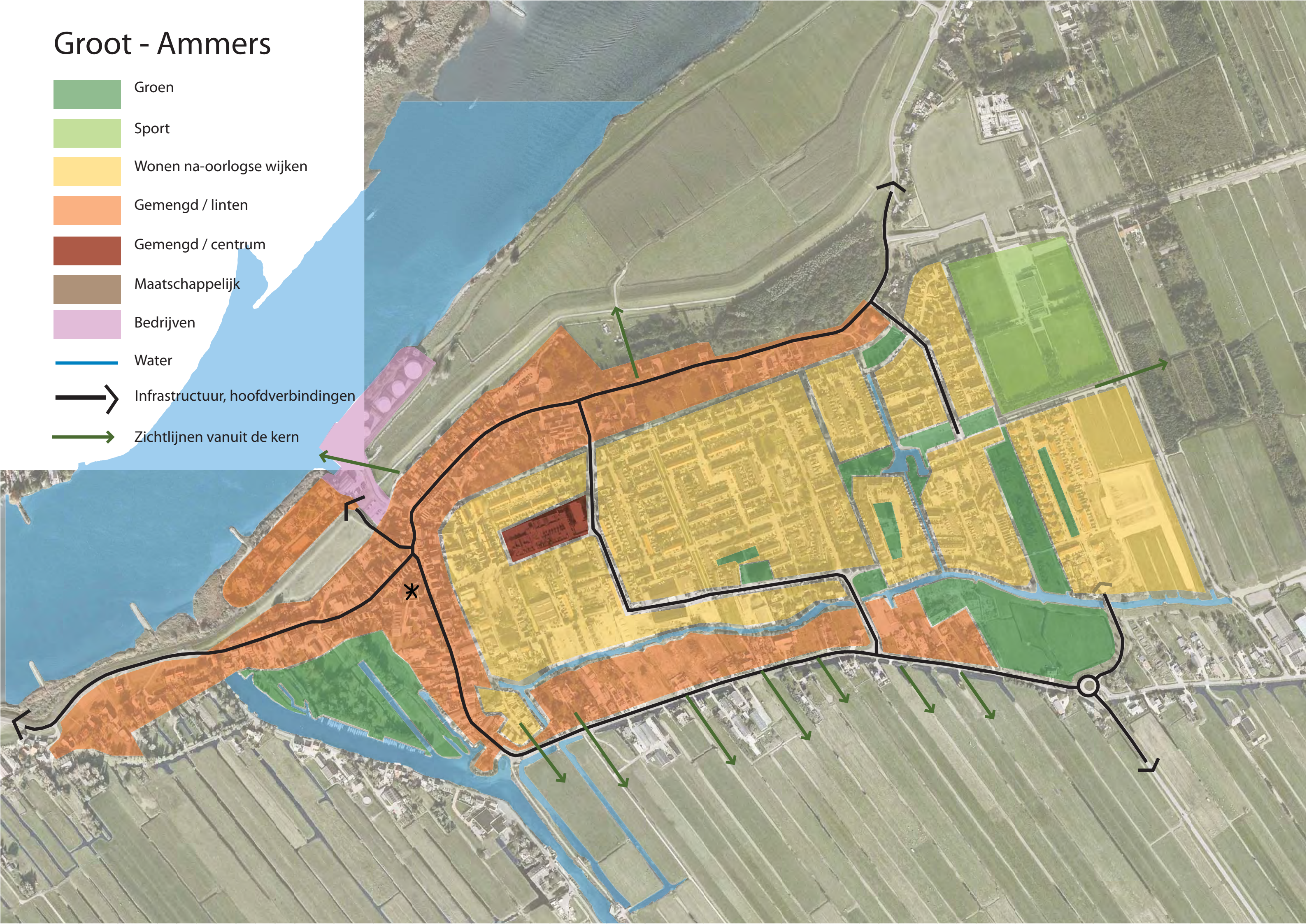
Bedrijvigheid ligt vooral langs de oude linten. Binnen de kern bevindt zich een beperkt aantal bedrijven zoals het autobedrijf aan de Irenestraat. Buitendijks liggen twee grote bedrijfskavels: het bouwbedrijf tegenover het voormalige gemeentekantoor en het Tankpark Lekhaven (onderdeel van Van den Hartog BV) aan de Lek.

Aan de Graafland zijn de bouwsteden van voormalige agrarische bedrijven nagenoeg geheel veranderd in grote woonkavels.



Groot - Ammers

-  Groen
-  Sport
-  Wonen na-oorlogse wijken
-  Gemengd / linten
-  Gemengd / centrum
-  Maatschappelijk
-  Bedrijven
-  Water
-  Infrastructuur, hoofdverbindingen
-  Zichtlijnen vanuit de kern



Opgave

In het oudere westelijke deel ligt het Fortuynplein en het nieuwe winkelcentrum. In dit oudere deel is momenteel een forse herstructureringsoperatie aan de gang. De belangrijkste herstructureringsopgave daar is de transformatie naar wonen (Fortuynplein en Irenestraat, oude Loods Mourik e.o.).

Daarnaast is sprake van woningbouw met een groene overgang naar de Haarsteeg. Hier vindt een laatste ontwikkeling plaats. De exacte invulling hiervan kan gaan afwijken vanwege nieuwe inzichten mede als gevolg van de marktontwikkelingen. Dit zal gedurende het proces van het bestemmingsplan duidelijk moeten worden. In het proces wordt bij het opstellen van ontwerpplan gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid of duidelijke bestemming.

3.2.2. Visie

Behoud van het cultuurhistorisch beeld van Groot-Amers is het doel in de omgeving van de Voorstraat, Kerkstraat en Graafland. Langs de dijk en de Kerkstraat gaat het om het beeld van dicht op elkaar staande panden met op een enkele plaats een smalle voortuin; behoud het beeld van afzonderlijke panden. Langs het Graafland gaat het juist om doorzichten, behoud van de oude kavelstructuur de groene sfeer. Daarbij hoort ook een goede inpassing van de Middelwetering.

In het dorp gaat het om het voortbestaan en het functioneren van het oude centrum rond de kerk en het nieuwe dorpscentrum. Voorwaarde hiervoor is flexibiliteit binnen de beschikbare ruimte voor commerciële en aanvullende functies. Het beleid is daarom gericht op behoud van de bestaande functies, waarbij met name de functionele flexibiliteit versterkt dient te worden.

Binnen de kern is het aandeel groen beperkt. In de oostelijke nieuwere woongebieden is de groenstructuur wel wat ruimer van opzet. Het is van belang dat de bestaande kwaliteiten van de groene ruimte binnen de kern worden beschermd.

Bestemmingsplan - uitgangspunten voor ontwikkeling

In het bestemmingsplan wordt voor het oude centrum een ruime bestemmingslegging voorgesteld: 'centrumvoorzieningen': winkels, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke functies. Wonen in de plint moet, om de winkelfunctie te behouden, in het winkelcentrum niet worden toegestaan. Conform het winkelconcentratiebeleid wordt (nieuwe) detailhandel uitsluitend in het winkelcentrum toegelaten.

De herontwikkeling rond de Irenestraat, het Fortuynplein en de Oude Loods van Mourik zijn in gang gezet. De relaties met de omliggende naoorlogse woonbuurten en de Middelwetering worden versterkt. De reeds afgeronde onderdelen kunnen als bestaande situatie in het bestemmingsplan worden opgenomen. Voor de laatste fasen zijn planologische procedures reeds opgestart.

Voor de woningbouw met groene overgang naar de Haarsteeg kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen met enkele ruimtelijke randvoorwaarden, wanneer de nodige flexibiliteit wordt vereist of een separate planologische procedures worden opgestart. De reeds afgeronde onderdelen kunnen als bestaande situatie in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Bestemmingsplan - aanvullende beheersmatige uitgangspunten

De groene overgangen vanuit de randen zijn een bijzondere kwaliteit van Groot-Amers. Het behoud van het groene boezemland is hierbij van groot belang mede door het zicht op de kerk. De bouwmogelijkheden in deze groene zone dienen daarom te worden beperkt.

3.3. Nieuwpoort – Langerak

3.3.1. Analyse

Ruimtelijke structuur

Nieuwpoort - Langerak is een samengestelde kern en bestaat uit vier afzonderlijk herkenbare delen: de vesting, de dorpsuitbreiding Nieuwpoort, de dorpsuitbreiding Langerak. Het oorspronkelijke dorp Langerak ligt verderop aan de dijk gescheiden van de gelijknamige projectmatige gerealiseerde dorpsuitbreiding. De vesting maakt geen onderdeel uit van de gebiedsvisie en het bestemmingsplan kernen.

De dorpsuitbreidingen van Nieuwpoort en Langerak zijn ruimtelijk gezien twee delen van deze samengestelde kern en worden verbonden door de Tiendweg. Deze Tiendweg dient als historische Polderweg behouden te blijven. Het is van belang dat nieuwe woonbebouwing voldoende afstand houdt tot deze weg. Het oude dijkdorp Langerak ligt los van de nieuwere kern.

De dorpsuitbreiding van Nieuwpoort is ontwikkeld aan de Nieuwpoortseweg aan de zuidzijde van de vesting in de polder. De eenvoudige vormgeving is een groot contrast met de Vesting. De noord-zuidrichting van de oorspronkelijke polderverkaveling is duidelijk aanwezig in de woongebieden. Oude elementen zoals de toegangsrouten naar de vesting hebben geen vervolg gekregen in de vormgeving van de woonbuurten. De overgangen naar het landschap zijn direct zonder al te veel overgang of inpassing. Er zijn geen concrete plannen om de overgang naar het landschap opnieuw vorm te geven.

De dorpsuitbreiding van Langerak kent meer variatie in woonbuurten en typologieën. Op enkele plekken wordt afgeweken van de oude polderstructuur waardoor het rigide patroon doorbroken wordt. Deze variaties hangen samen met de water- en groenstructuur. Het is van belang om de ruimtelijke kwaliteit van water en groen vast te leggen.

Aan de dijk ligt een historische fraaie landschappelijk vormgegeven ruimte met daarin de kerk van de Hervormde gemeente.

Er is geen goede ruimtelijke en functionele verbinding tussen de twee dorpsuitbreidingen. Naast de Vijverhof ligt een groen, maar leeg hart. Voor de ontwikkeling van het zogenaamde Woonleefhart worden reeds plannen ontwikkeld. Deze plannen worden niet in het bestemmingsplan dorpskernen opgenomen, maar worden via een eigen procedure in ontwikkeling genomen.



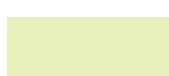








Herstructurering of anderszins ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de oude dorpsdelen, het centrale gebied, de rand langs de provinciale weg en de vesting (Nieuwpoortseweg) zijn gewenst. Alleen de verbouwing van de Vijverhof is gerealiseerd. Nieuwe herstructureringsprojecten binnen de planperiode zijn nog niet benoemd of niet concreet genoeg om in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

De randen naar de polder en de rivier zijn op plekken rommelig. Dit komt deels ook door grootschalige bedrijfsmatige activiteiten buitendijks.

Bijzondere ruimtelijke structuren zijn:

- Landschappelijke ruimte rond Huis te Langerak;
- Ligging aan de rand van het schootsveld van de Vesting;
- rechte en vrijliggende groene Tiendweg;
- Middelwetering als grens en overgang tussen oude structuur en nieuwe structuur.

Nieuwpoort - Langerak

-  Groen
-  Sport
-  Agrarisch gebied
-  Wonen na-oorlogse wijken
-  Gemengd / linten
-  Gemengd / centrum
-  Maatschappelijk
-  Recreatieve functies
-  Water
-  Infrastructuur, hoofdverbindingen
-  Zichtlijnen vanuit de kern



Functionele structuur

De dorpsuitbreidingen van Nieuwpoort en Langerak hebben weinig commerciële voorzieningen. Deze bevinden zich met name in de oude kern van Nieuwpoort binnen de vesting. Nabij de belangrijke kruising met de N216 bevinden zich aan de zuidzijde van Nieuwpoort twee garagebedrijven. Buitendijks niet ver van de vestingwallen liggen twee grote bedrijven. De ligging hiervan is niet optimaal, ze blokkeren het zicht vanaf de dijk over de Lek.

Maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, de seniorenhuisvesting Vlietzicht en de naastgelegen sportvoorzieningen liggen verspreid door de kernen en kenmerken zich vooral door afwijkende bouwvolumes met meer open (groene) ruimte daar omheen.



Opgave

Er spelen in Nieuwpoort – Langerak geen opgaven die als nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

3.3.2. Visie

Voor Nieuwpoort- Langerak zijn in het structuurplan 2006 een groot aantal ideeën en suggesties gedaan om de ruimtelijke structuur van de dorpen afzonderlijk en als samenhangende kern te versterken. De invulling van het terrein bij het Slot is hier een voorbeeld van. Hier worden enkele huizen gebouwd waarbij het voormalige slotterrein een invulling met openbaar karakter krijgt.

De meeste van deze denkrichtingen zijn echter nog niet concreet genoeg om als project uit te kunnen voeren. De opgave is om vooral de bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken.

De regeling voor deze kern gaat uit van consolidatie. Nieuwe initiatieven en ontwikkelingen zullen via een andere procedure juridisch-planologisch mogelijk moeten worden gemaakt.

Bestemmingsplan - Aanvullende beheermatige uitgangspunten

De Lekdijk (inclusief de open ruimte rond Huize Langerak) en de Tiendweg zijn beeldbepalende wegen in Nieuwpoort - Langerak. Het is van belang dat dit beeld in ieder geval wordt behouden en zo mogelijk wordt versterkt. Er moet worden ingezet op behoud van een ruim en groen beeld. Langs de Tiendweg is het van belang dat het groene beeld en de weg met de directe omgeving als zelfstandig herkenbare ruimte behouden blijft.

3.4. Bedrijventerrein Gelkenes

3.4.1. Analyse

Ruimtelijke structuur

Het bedrijventerrein Gelkenes bestaat uit twee afzonderlijke delen. Het buitendijkse deel heeft een sterke relatie met de rivier. Binnendijks is een latere projectmatige ontwikkeling in de polder gerealiseerd. Het betreft een levendig gemengd bedrijventerrein met verschillende kavelmaten. De grootste bedrijven hebben kavels tot circa 5 ha. Het terrein is ontwikkeld in de richting van de oorspronkelijke slagen in het landschap waarbij de breedtematen zijn opgerekt.

Het terrein is nog niet geheel ontwikkeld. Op enkele is plekken nog wat ruimte op het terrein.

De ontsluitingsstructuur op het terrein is diffuus. Er zijn verschillende ingangen vanaf de Wilgenweg en één aansluiting op het Schoonhovenseveer (Lekdijk).

Langs de Wilgenweg is een groene zone aangelegd met water en stevige bomenrijen. Op deze manier is het bedrijventerrein vanuit de polder vrij groen ingepast.

Vanaf de dijk is er voor het grootste deel geen direct zicht op de achterkanten van bedrijven. De oude bebouwings- en groenstructuur tussen de dijk en de gevels verzacht het beeld op het terrein vanaf de dijk.

Vanaf de provinciale weg is de confrontatie het grootst. Door de hoogte oplopend tot de dijk kijkt men hier op de direct naastliggende bedrijfshallen.



Functionele structuur

Op het terrein bestaan de bekende problemen waardoor het terrein niet optimaal functioneert. De ruimtelijke kwaliteit op het terrein laat op plekken te wensen over, de verkeersstructuur is niet optimaal en efficiënter gebruik van de ruimte op het beschikbare terrein is goed mogelijk en gewenst.

De belangrijkste problemen op het huidige terrein zijn:

- een matige routing en onduidelijke entrees;
- rommelige en onsamenhangende bebouwing;
- een tekort aan waterberging;
- teveel parkeren op de openbare weg (met name trucks en trailers);
- inefficiënt ruimtegebruik;
- weinig groen, dat bovendien geen duidelijke functie heeft;
- onduidelijkheid over private en openbare gronden;
- matige landschappelijke inpassing, die leidt tot rafelige randen en achterkantsituaties, zichtbaar vanuit de omgeving;
- beperkte mogelijkheid voor uitbreiding van de bestaande bedrijven;
- op plekken een matige beeldkwaliteit van zowel de gebouwen als de openbare ruimte.

Opgave

Door ingrepen op verschillende schaalniveaus is een integrale kwaliteitsverbetering van het terrein en de directe omgeving mogelijk. Deze herstructurering en een strategische ruimtelijke en functionele kwaliteitsverbetering moeten leiden tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het terrein in de komende twintig jaar. De opgave is om de mogelijkheden van herstructurering in beeld te brengen en de ingrepen te benoemen. Hiervoor kan een businesscase worden opgesteld. In deze businesscase wordt op integrale wijze bekeken wat de kosten en opbrengsten van de herstructureringsopgave zullen zijn uitgaande van de meest optimale eindsituatie (o.m. ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit) en de meest passende strategie (o.m. samenwerking met de ondernemers). Met andere woorden een businesscase verzekert de uitvoering van de herstructurering van Gelkenes binnen de mogelijkheden van de bekostiging en de financiering van de uitgaven. De businesscase definieert daarmee de wenselijkheid, de opgave en het eindbeeld van de herstructurering.



3.4.2. Visie

Herstructurering biedt de kans om het kwaliteitsniveau te verhogen en op de langere termijn te kunnen waarborgen. De herstructurering en verbetering van het bedrijventerrein vergt tijd en daadkracht. De gemeente beraadt zich momenteel nog op de aanpak en de termijn van de herstructurering en kwaliteitsverbetering.

Bestemmingsplan – uitgangspunten voor ontwikkeling

Om de planvorming niet te frustreren wordt een globale regeling in het bestemmingsplan opgenomen. De maatregelen die voortvloeien uit een eventueel herstructureringsplan of andere beleidsdocumenten worden dan niet zonder meer belemmerd door het bestemmingsplan.



liesveld

Gebiedsvisie Kernen **Bijlage**

Bijlage 1 Monumentale panden en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

1

Streefkerk

Rijksmonumenten

Achterdijk
Beneden Tiendweg 7
Beneden Tiendweg 8
Beneden Tiendweg 9
Beneden Tiendweg 10
Bergstoep 12
Bergstoep 13
Bergstoep 14
Bergstoep 28
Bergstoep 29, 30
Bergstoep 80
Kerkstraat 38
Nieuwe Veer 42
Nieuwe Veer 81
Nieuwe Veer 83

Groot-Ammers

Rijksmonumenten

Binnenhaven 46
Achterland 3
Binnenhaven 48
Kerkstraat (groot monument N.H.-kerk)
Binnenhaven (boogbrug)
Liesveld (slot) 3
Binnenhaven (gewelfd sluisje)
Molenkade 2
Buitenhaven 1
Molenkade 3
Buitenhaven 3
Molenkade 4
Buitenhaven 5
Molenkade 5

Buitenhaven 6
Molenkade (roedenloods)
Buitenhaven 9
Wilgenweg 3
Buitenhaven 10
Buitenhaven 11

Nieuwpoort-Langerak

Rijksmonumenten

Langerak

Buitenhaven 13
Lekdijk 17
Buitenhaven 14
Lekdijk 19
Buitenhaven 29
Lekdijk 96
Buitenhaven (schuur) 29
Lekdijk 121,
47 Hoogstraat 20
Lekdijk (groot monument N.H.-kerk)
48 Hoogstraat 35, 37
Lekdijk (groot monument toren)
Hoogstraat 44
Nieuwpoortseweg 1
Hoogstraat 45
Nieuwpoortseweg 3
Hoogstraat 53
Hoogstraat 58

Nieuwpoort

Nieuwpoortseweg (boogbrug)

Gemeentelijke monumenten

Nieuwpoortseweg 4
Nieuwpoortseweg 6
Singel (tuinhuisje)
Tiendweg (tuinhuisje)

