

Stedenbouwkundige visie



Voor de herontwikkeling van

Locatie

Timmerfabriek De Jong van Aatrijk, Brandweerkazerne en Randweg

Locatie

De Bongerd

Voorwoord

Aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V. te Hardinxveld – Giessendam heeft het voornemen om op de voormalige locatie van Timmerfabriek De Jong en Van Aatrijk aan de Dorpstraat te Streefkerk woningbouw te gaan ontwikkelen, in deze ontwikkeling wordt tevens opgenomen de herontwikkeling van het terrein van de voormalige gemeente werkplaats-brandweerkazerne aan de Molenakker alsmede de locatie van HBC Planontwikkeling B.V. gelegen aan de Randweg.

Gemeente Liesveld en Aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V. hebben daartoe reeds op 19 juni 2007 een overeenkomst gesloten om aan dit voornemen uitvoering te geven. Voor de invulling van woningbouw in het sociale segment is aansluitend contact gezocht met Woningbouwvereniging Beter Wonen te Streefkerk.

In opdracht van de gemeente is door bureau Terra Incognita, bureau voor stedenbouw en landschapsarchitectuur, een rapport gepresenteerd 'Eindrapport Toekomstvisie Streefkerk' gedateerd november 2010. In dit rapport worden diverse mogelijke projectenveloppe gepresenteerd tevens wordt daarin de gevolgen en mogelijkheden voor de Klimaatdijk gepresenteerd.

Het voornoemde 'Eindrapport Toekomstvisie Streefkerk' is inmiddels vastgesteld door zowel Gemeente als Woningbouwvereniging Beter Wonen.

De eerder genoemde locaties van de voormalige timmerfabriek, locatie Randweg en gemeente werkplaats-brandweerkazerne is één van de genoemde projectenveloppe. Door op deze locatie ook een fiks aandeel woningen in het sociale segment te realiseren ziet Beter Wonen hier kansen om vervangende woonruimte voor de gedateerde locatie De Bongerd hier te realiseren.

Gelijktijdig met de herontwikkeling van de eerder genoemde locaties zijn partijen voornemens op of nabij locatie De Bongerd woningen in het vrije sector segment te ontwikkelen grenzend aan een open groene ruimte.

Op 7 februari 2012 hebben zowel gemeente Liesveld, Woningbouwvereniging Beter Wonen en Gebr. Blokland B.V. een intentie overeenkomst getekend waarin partijen de intentie uitspreken te onderzoeken of er voor beide locaties een financieel, kwalitatief en ruimtelijk haalbaar woningbouwprogramma is te realiseren.

Daar partijen van mening zijn dat het voornoemde haalbaar en realistisch is, zal een vervolgstap zijn het College te verzoeken in te stemmen met het voornemen tot wijziging bestemmingsplan(nen). Daartoe zal binnenkort de vereiste WABO- procedure worden opgestart.

In deze presentatie stellen wij ons als doel het vastleggen van de stedenbouwkundige visies voor de herontwikkeling van de voornoemde locaties, inzicht te geven in reeds uitgevoerde onderzoeken en een doorkijk te geven richting bestemmings- en beeldkwaliteitsplan, alsmede matenplan.

In deze presentatie treft u alle daartoe thans beschikbare informatie aan.

Inhoud

1	Toekomstvisie Streefkerk	4
2	Randvoorwaardenkaart locatie Timmerfabriek.....	7
3	Verkavelingsschets locatie Timmerfabriek.....	10
4	Stedenbouwkundig matenplan.....	16
5	Bestemmingsplan.....	17
6	Beeldkwaliteitsplan	18
	6.1 Welstandsnota	
	6.2 Gebiedsgerichte criteria	
7	Impressie architectuur.....	21
8	Planning.....	28
9	Onderzoeken.....	28
10	Locatie De Bongerd.....	32

1. Toekomstvisie Streefkerk

Deze dorpsvisie biedt de nodige kaders voor deze ontwikkelingen. In de visie wordt aansluiting gezocht bij de bestaande karakteristieken van het dorp, zodat deze met de toekomstige ontwikkelingen kunnen worden versterkt. Immers, met de ontwikkeling van een locatie kan ook een bijdrage worden geleverd aan de versterking van de identiteit van het dorp.

De toekomstvisie op Streefkerk kan worden samengevat in het motto: "Het prettigste dorp om te wonen tussen Lek en Waard".

Het is belangrijk dat Streefkerk ook in de toekomst een vitale en leefbare gemeenschap blijft. Ontwikkeling (en herontwikkeling) van gebieden in het dorp is daarbij van groot belang.



Door de bestaande initiatieven en opgaven met elkaar in verband te brengen (en niet los van elkaar te beschouwen en te ontwikkelen) ontstaat meer dan de som der delen. Het gezamenlijk ontwikkelen biedt een unieke en eenmalige kans voor een grote kwaliteitssprong voor het dorp Streefkerk



Kaart met deelgebieden
(bron toekomstvisie Streefkerk)

- 3 en 6 locatie Timmerfabriek de Jong van Aartrijk / Brandweerkazerne / Randweg
- 5 locatie De Bongerd.

1.2 Projectenveloppen

Binnen de centrumvisie voor Streefkerk worden zeven projectenveloppen onderscheiden. Nummer acht wordt gevormd door de locatie Kooikerspad. In de enveloppen wordt het toekomstig ruimtelijke beeld beschreven en opgesomd. Als basis voor verder ontwikkeling worden vervolgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven en de betrokken actoren op een rij gezet.

Binnendijks dijklint

Beschrijving

Aan de binnenzijde van de dijk wordt de continuïteit van het dijklint hersteld. Vergelijkbaar met veel bestaande woningen die nu aan de binnenzijde van de dijk staan worden de nieuwe woningen in de teen van de dijk gebouwd. Daarbij ontstaat een niveauverschil van een bouwlaag in de oriëntatie op de dijk en op het dorp. Het karakteristieke beeld van afwisseling en kleinschaligheid wordt bereikt door verschillende woningtypen met afwisselende rooilijnen te bouwen.

De woningen zijn voor voetgangers aan de dijk ontsloten en zijn voor auto's ook aan de dorpszijde/zuidzijde bereikbaar.

Programma

Circa 16 grondgebonden vrijstaande en geschakelde woningen. Starterswoningen kunnen daar onderdeel van uitmaken. De woningen spelen in op het hoogteverschil in de teen van de dijk.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aansluiting bij het dijklintkarakter is het belangrijkste uitgangspunt. De woningen zijn gezien vanaf de dijk één of twee bouwlagen met een kap. Dat betekent een afwisselend kleinschalig beeld dat bereikt wordt door verschillende woningtypen van vrijstaand, twee- en driekappers te combineren met een verspringende rooilijn. De woningen kennen twee voorkanten. Specifiek voor voetgangers richten ze zich op de dijk. De tweede voorkant richt zich op de woonwijk aan de zuidzijde.



Impressie architectuur

Voormalige Timmerfabriek en Brandweer alsmede Randweglocatie

Beschrijving

De ontwikkellocaties van (delen van) de voormalige timmerfabriek, de oude brandweerkazerne en de randweg worden als één dorpse buurt met een eigen karakter ontwikkeld. De buurt kent een besloten karakter en grote diversiteit in woningtypen en bewoners. Binnen een palet van vergelijkbare architectuur, dakvormen en bouwmaterialen ontstaat een samenhangende buurt. Het nog aanwezige slotenpatroon van het veenweidelandschap blijft herkenbaar in de buurt waar korte straten en pleintjes elkaar afwisselen. Bestaande waardevolle grote bomen geven de buurt bij oplevering direct een groene dorpse uitstraling.

Programma

Hoofdzakelijk grondgebonden woningen in zowel rij als twee onder een kap met een enkele vrijstaande woning. Sociale woningbouw voor onder andere starters vindt op deze plek zijn plaats. Specifiek voor de doelgroep ouderen is ruimte voor gestapelde bouw ter vervanging van de Bongerd.

Op basis van een nadere uitwerking kan het programma bepaald worden. Het voorlopige programma bestaat uit: 2 vrijstaande en 4 twee-onder-een-kap woningen. Een 20 tal starterswoningen in rijtjes. Voor de huidige senioren van de Bongerd worden 20 appartementen opgenomen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De woningen vormen tezamen een dorpse buurt van Streefkerk. Binnen een palet van vergelijkbare dakvormen en materialen ontstaat een buurt die de opstreckende verkaveling van het veenweide landschap volgt. Het is zaak om het bestaand groen in de wijk te integreren en het slotenpatroon zichtbaar te houden.

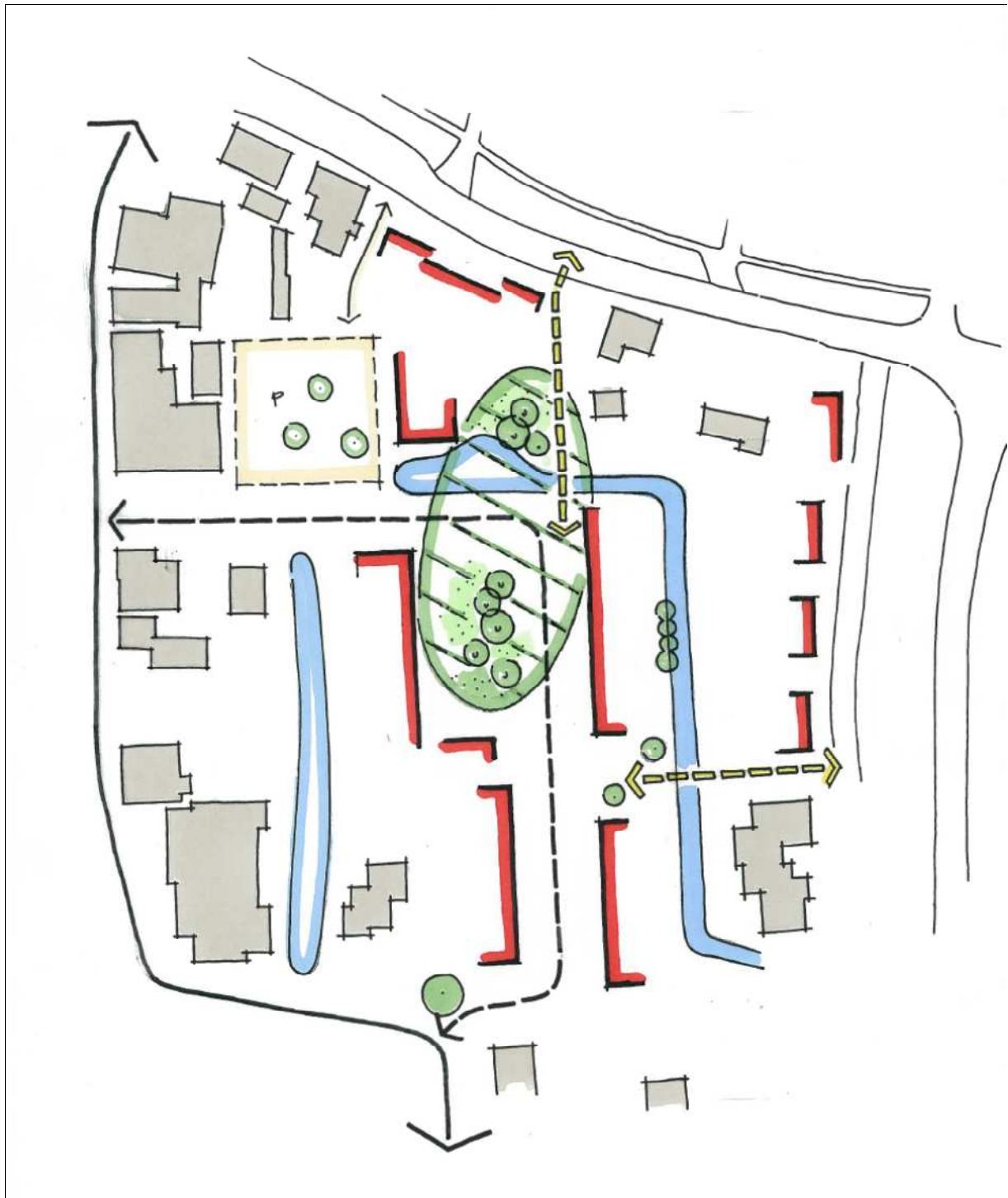
De grondgebonden woningen kennen één of twee bouwlagen met een kap. Appartementen kunnen in drie bouwlagen met een kap worden uitgevoerd. Wegen kennen een verloop van aan elkaar geschakelde korte rechtstanden die aansluiten bij het dorpse karakter.



Impressie architectuur

2. Randvoorwaardenkaart

Op basis van eerste ontwerpschetsen is in overleg met de Terra Incognita een randvoorwaarden kaart voor de locatie Timmerfabriek/ Brandweerkazerne / Randweg uitgewerkt. Deze randvoorwaarden kaart geeft op hoofdlijnen weer aan welke eisen het verkavelingsplan moet voldoen.



Randvoorwaarden kaart

Toelichting randvoorwaarden kaart

Verkeersstructuur

Het plangebied is bereikbaar vanaf de Kerkstraat (zwart onderbroken lijn) om vervolgens via een lus weer aan te sluiten op de Molenakker. Het bestaande parkeerterrein achter de bebouwing aan de Kerkstraat wordt uitgebreid voor het parkeren ten behoeve van het appartementengebouw op en onderaan de dijk (Dorpsstraat).

Voor de voetgangers (geel geblokte lijn) komt er een hoofdroute naar de dijk aan de oostzijde van dit gebouw.

Tevens voorziet de randvoorwaardenkaart in de mogelijkheid tot het maken van een openbare route aan de westzijde van het appartementengebouw. De bebouwing aan de Randweg krijgt wordt via een langzaam verkeersroute in oost- westrichting een directe verbinding richting de bestaande voorzieningen aan de Kerkstraat.

Groen- waterstructuur

In het hart van het plangebied komt een open gebied met een groen karakter. In het centrum van het plangebied komen de seniorenwoningen. Tegenover deze woningen komt een openbaarplantsoen. Bij het appartementencomplex op en onder aan de dijk komt een privé tuin met een openbaar karakter.

De waterstructuur sluit aan op het de bestaande slotenpatroon en volgt het oorspronkelijke patroon van het landschap. Door de watergangen te verbreden kan worden voldaan aan de benodigde hoeveelheid oppervlaktewater. De bestaande bomen worden waar mogelijk met zorg ingepast. Waardevolle bomen die niet ingepast kunnen worden krijgen een nieuwe plek binnen de locatie (verplantingseis).

Situering bebouwing.

De voorgevel van de toekomstige bebouwing staat met een rode lijn aangegeven op de randvoorwaardenkaart. De woningen staan altijd met de voorgevel gericht naar de open ruimte.

Het dorpse karakter van afwisseling en kleinschaligheid wordt bereikt door verschillende woningtypen met een verspringende rooilijn te bouwen.

Bouwhoogte

Op en aan de dijk komt een appartementencomplex. De bebouwing aansluitend op de bestaande bebouwing heeft aansluitend op de bestaande bebouwing een hoogte van één laag met een kap.

Een bebouwing met een hoogte van maximaal twee lagen met kap is mogelijk in het middendeel.

De seniorenwoningen vormen het hart van het plangebied. De hoogte is hier twee lagen met een kap. In de kap komen ook woningen. Een mansardekap behoort tot de mogelijkheid. (maximale goothoogte 7.00 meter, maximale nokhoogte 11.0 meter).

De rijwoningen en de twee onder één kapwoningen hebben een hoogte van maximaal twee lagen met een kap. Aan de zuidzijde van het seniorencomplex komen seniorenwoningen met een hoogte van één laag met kap.

Woningaantallen projectenveloppen

De projectenveloppen gaan uit van een totaal programma van 62 woningen.
Deze zijn als volgt verdeeld:

Locatie Timmerfabriek en Brandweer alsmede Randweglocatie <i>2 vrijstaande</i> <i>4 twee-onder-een-kap</i> <i>20 starterswoningen in rijtjes.</i> <i>20 senioren appartementen</i>	46 woningen
Locatie Binnendijks dijklint <i>16 grondgebonden vrijstaande en geschakelde woningen.</i>	16 woningen.
Totaal	62 woningen



3. Verkavelingsschets



Toelichting verkavelingsschets

De hoofdopzet van de verkaveling volgt conform het uitgangspunt zoals beschreven in de Toekomstvisie Streefkerk het patroon van het onderliggende landschap en sluit daarmee aan op de bestaande historische structuur van Streefkerk. De bestaande sloten zijn waar mogelijk behouden en verbreed.



Door de bestaande sloten zoveel als mogelijk in het plan op te nemen is er sprake van een vanzelfsprekende aansluiting op de bestaande bebouwing.

Groenstructuur

De openbare ruimte voor de seniorenwoningen moet hoogwaardig worden ingericht als dorpstuin voor bewoners van het plangebied. Samen met de tuin van de dijkappartementen vormt dit plantsoen de centrale groene ruimte in het gebied. Het groene hart van het plan zorgt voor ontspanning en ruimte. Het groen wordt aan alle zijden begrensd door voorkanten van de woonbebouwing waardoor het openbare /sociaal veilige karakter wordt versterkt. Het verkavelingsplan geeft een eerste impressie weer van de inrichting van de buitenruimte. Bij de uitwerking van het plan wordt de detaillering van de buitenruimte in nauwe samenhang met de architectuur van de bebouwing uitgewerkt.

Verkeersontsluiting

Het wegenpatroon en de routes voor de fietsers en voetgangers zijn conform de uitgangspunten zoals benoemd in de randvoorwaardenkaart uitgewerkt. Tot en met het parkeerterrein achter de bestaande bebouwing aan de Kerkstraat kan autoverkeer in twee richtingen rijden. Het overige deel van de lus is eenrichtingsverkeer.

Voor het bepalen van de benodigde aantallen parkeerplaatsen is uitgegaan van de volgende parkeernormen.

Vrijstaand, twee onder één kap woningen	2.0 parkeerplaatsen per woning
Rijwoningen	1.7 parkeerplaats per woning
Seniorenwoningen	1.5 parkeerplaats per woning
Appartementen	1,5 parkeerplaats per woning

Programma verkavelingsplan

Op basis van het programma zoals in het verkavelingsplan uitgewerkt zijn de volgende aantallen parkeerplaatsen nodig.

	Woningaantallen/ typologie	parkeernorm	Parkeerplaatsen nodig
HBC planontwikkeling	6 twee onder één kap wo.	2,0	12,0
	1 vrijstaande woning	2,0	2,0
Gebr. Blokland	14 rijwoningen.	1,7	23,8
	18 seniorenwoningen app.	1,5	27,0
	6 senioren laagbouw	1,5	9,0
	16 appartementen	1,5	24,0
Totaal	61 woningen (7 wo. HBC Planontwikkeling) (54 wo. gebr.Blokland)		97,8pp nodig (getekend 99 parkpl.)

De 54 woningen in het plangebied van de gebr. Blokland en de 7 woningen in het plandeel HBC Planontwikkeling moeten worden gezien als het maximum aantal woningen voor dit gebied.

Bebouwing

Rondweg

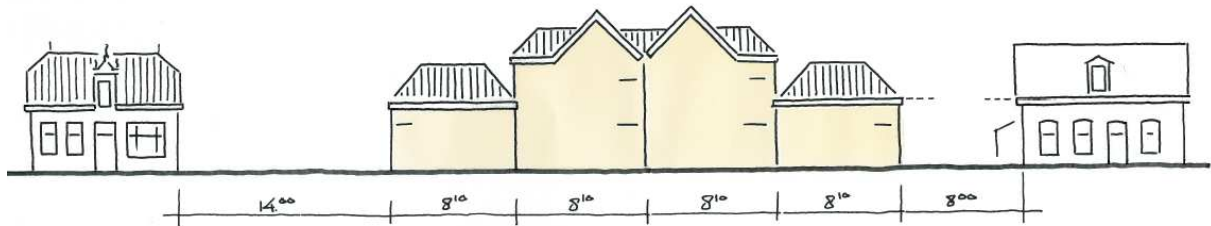
Aan de zijde van de Rondweg komen 6 twee onder één kap woningen. De bebouwing heeft een maximum hoogte van twee lagen met een kap. Uitgegaan wordt van een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van maximaal 11,00 meter.



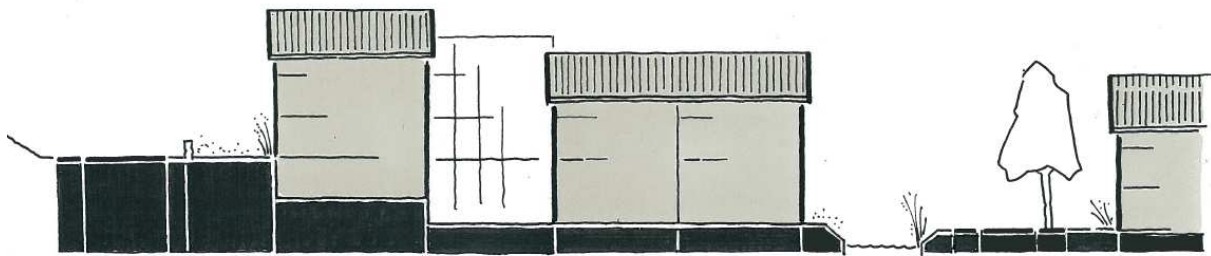
De vrijstaande woning onderaan de dijk heeft een hoogte één laag met een (mansarde) kap vanwege de aansluiting op de aangrenzende laagbouwwooning.

Dorpsstraat.

De appartementen aan de dijk tonen zich als ware het drie of vier dijkwoningen waarbij onderscheid wordt gemaakt door o.a. rooilijn, hoogte en kaprichting
Conform de randvoorwaardenkaart is er gekozen voor een bouwvolume met een hoogte van deels één laag en deels twee lagen met een kap. Onder de woningen die aan de dijk staan komt een ruimte voor inpandige bergingen.

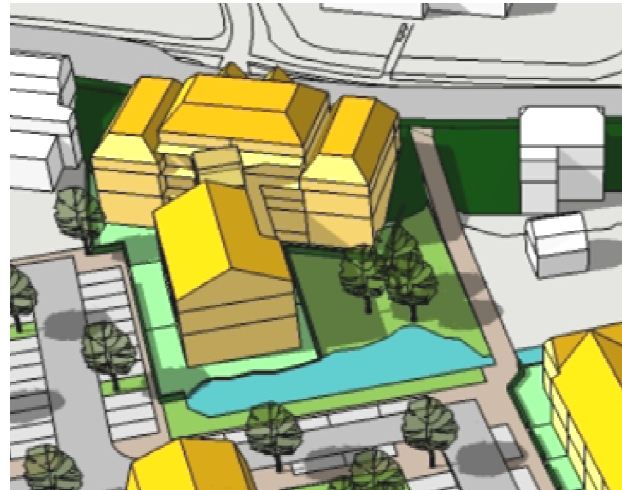
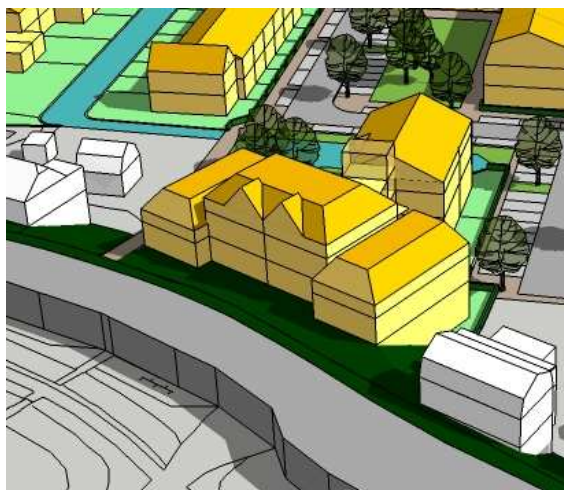


Aanzicht Dorpsstraat



Dwarsprofiel

Het gebouw heeft als hoofdopzet een T vorm zodat onderaan de dijk hier een groene ruimte ontstaat. De groene ruimte wordt ingericht als een gemeenschappelijk tuin.
De gebouwen zijn onderling met elkaar verbonden via een transparant koppelstuk met lift en entree. Door een duidelijke geleding van het volume is er sprake van een schaal die aansluit op de korrel van de bestaande bebouwing. Door het toepassen van kappen wordt dit effect versterkt.



Seniorenappartementen.

Centraal gesitueerd in het plan komen seniorenwoningen. Aan het groene buurtparkje komt een appartementengebouw met een hoogte van twee lagen met een kap. In de (mansarde) kap komen ook woningen. Ten zuiden van dit gebouw komen seniorenwoningen met een hoogte van één laag met een kap.

De éénlaagse uitbouw van het appartementengebouw vormt de schakel tussen het blok met de appartementen en de seniorenwoningen. Dit deel wijkt in vorm en materiaal gebruik af van het materiaal gebruik van de rijwoningen.



De openbare ruimte voor de seniorenwoningen moet hoogwaardig worden ingericht als dorpstuin voor bewoners van de voormalige Bongerd. Samen met de tuin van de dijkappartementen vormt dit plantsoen de centrale groene ruimte in het plangebied.

Aan de oostzijde van het groene buurtparkje/ de laagbouw seniorenwoningen komen rijwoningen met een hoogte van twee lagen met een kap. De koppen van deze rijwoningen hebben een verbijzondering in de vorm van een gedraaide kap en een uitbouw in de vorm van een erker of entree.

De woningen op de hoek van de straat hebben een dubbele oriëntatie.

Op de grens van openbaar naar privé komen hagen.



Beeld richting dijk



Vogelvlucht perspectief vanuit het zuiden richting dijk.

De situering van de bebouwing rondom een centraal groene 'dorpstuin' in combinatie met de kappenstructuur en de diversiteit van de bebouwing draagt bij dat er sprake is van een dorpse identiteit die aansluit op de aangrenzende bebouwing.



Beeld vanaf de Kerkstraat

4. Stedenbouwkundig matenplan

Het plangebied is uitgewerkt in een stedenbouwkundig matenplan. (SMP). De maatvoering voor de openbare ruimte is gebaseerd op de standaard maatvoering zoals deze wordt toegepast in de gemeente.

Het stedenbouwkundig matenplan vormt de basis voor de uitwerking van het architectonisch ontwerp en het inrichtingsplan voor de buitenruimte.

De ontwerpen voor de bebouwing, de situering van de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) en de buitenruimte worden in het vervolgproces verwerkt op het stedenbouwkundig matenplan.



Uitsnede van het matenplan

5. Bestemmingsplan

Een eerste aanzet voor het bestemmingsplan is op onderstaande kaart uitgewerkt. Per bouwblok staat de goot en nokhoogte aangegeven. In het plandeel van de Gebr. Blokland kunnen maximaal 54 woningen worden gerealiseerd.

In het plandeel van HBC planontwikkeling kunnen maximaal 7 woningen worden gerealiseerd. Om te voorkomen dat hier een gesloten wand ontstaat, zijn de garages apart bestemd. Deze hebben een hoogte van maximaal 3 meter.

Het water (Wa) en het centraal gelegen buurtparkje zijn als zodanig bestemd. De wegen inclusief de bermen zijn bestemd als verkeersdoeleinden (V)



6. Beeldkwaliteitsplan

De welstandscommissie toetst de bouwplannen aan de criteria zoals deze staan aangegeven in de welstandsnota. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden (beoordelingskader), waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst worden. Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie.

Voor grootschalige nieuwbouw of herontwikkeling van een bestaand gebied zijn de criteria zoals aangegeven in de welstandsnota te beperkt. In dat geval vindt de toetsing ook plaats met behulp van het beeldkwaliteitsplan. Naast de architectonische uitgangspunten zoals die verwoord zijn in het beeldkwaliteitsplan zijn ook de algemene criteria van toepassing.

Deze fungeren als vangnet wanneer een bouwplan gemotiveerd afwijkt van de gebiedgerichte criteria

De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten.

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke realiteit.

- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door eenvoud verloren gaat.

- Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het ruimtelijke een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

- Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving, of de te verwachten ontwikkeling daarvan, duidelijk maken.

6.1 Welstandscriteria

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden (beoordelingskader), waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst worden. Bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus andere criteria.

Welstandstoezicht is niet simpelweg een vraag van mooi of niet mooi, maar een beoordeling van de kwaliteit van het bouwwerk aan de hand van duidelijk benoembare criteria. Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie.

De toetsingscriteria gaan in op de volgende aspecten:

- Ligging in de omgeving
- Massa en vorm van het gebouw
- Detaillering materiaal en kleur
- Criteria voor bouwen aan en bij monumenten en beeldbepalende panden.

Deze criteria zijn niet of slechts deels bruikbaar bij een herontwikkeling van deze locatie. Om deze reden is het noodzakelijk dat er aanvullende criteria in combinatie met stedenbouwkundige randvoorwaarden worden uitgewerkt. Na vaststelling door de gemeenteraad hebben deze regels een juridische status.

6.2 Gebiedsgerichte criteria

Architectuurstijl

De herkenbaarheid van de verschillende delen passende binnen de eenheid van het totaal, bepaald in hoge mate de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. In de directe omgeving van de locatie zien we bebouwing met een herkenbare architectuur bepaald door de tijdsperiode waarin zij ontstaan zijn.

Kenmerkend voor de bestaande architectuur is de herkenbaarheid van de individuele woning / gebouw zonder de samenhang van het geheel aan te tasten.

De herkenbaarheid wordt versterkt door:

- de geleding van de panden
- verhouding hoogte / breedte
- wisselende goothoogte binnen een beperkte marge
- metselwerk
- kap / nokrichting
- kleur

Oriëntatie

- de woningen zijn met de voorzijde op de straat georiënteerd. Kopgevels en zijgevels van de bebouwing grenzend aan het openbare gebied als voorgevel detailleren.

Bouwmassa

- een als zodanig herkenbaar hoofdgebouw.
- geleding in het volume of de volumes aanbrengen.
- de hoofdmassa kan worden verbijzonderd door toepassing van loggia's, verbijzonderde hoeken en bijzonder metselwerk

Gevel

- verticale geleding waardoor de verschillende delen herkenbaar worden.

Dak

- divers, zadeldak, tentdak of een afgeleide daarvan.
- de nokrichting is vrij, mits er sprake is van een evenwichtige stedenbouwkundige structuur.
- ondergeschikte één laagse gebouwdelen kunnen een plat dak krijgen.

Materiaalgebruik

- Alle woningen ademen de dorpse sfeer uit door materiaal- en kleurgebruik en fijne detaillering
- eenheid in materiaalgebruik.
- traditioneel, natuurlijke materialen.
- metselwerk, baksteen in aardetinten (geel, rood of bruin) als basis voor de gevel. Een afwijkende kleur voor bijzondere elementen is toegestaan mits deze ondergeschikt ten opzichte van het totaal.
- gebakken, keramische pannen, in natuurrood of donkere kleur (blauw gesmoord).
- kozijnen gemaakt van hout hebben de voorkeur.

Detailering

- samenhangend en evenwichtig, moet sfeer en architectuurbeeld ondersteunen.
- verticale ramen.
- wisselende goothoogte.
- prominente dakranden.
- plasticiteit in de gevel.

Bijgebouwen

- bijgebouwen moeten in eenzelfde architectuur als het hoofdgebouw worden ontworpen.
- bijgebouwen zijn qua volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Kleurgebruik

- sterk met de omgeving contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.

Kappen

- Alle woningen dienen met kappen te worden uitgevoerd. In de straten komen langskappen met op de kop een verbijzondering door bijvoorbeeld de nok te verdraaien.

De koppen

- de koppen van de rijwoningen moeten zich verbijzonderen met een dwarskap, rooilijnverspringing of erker/uitbouw. In de extra ruimte in de zijtuin moet een goede projectmatige (groene)erfafscheiding worden gerealiseerd die bij de dorpse kwaliteit past.

7. Impressie architectuur

Appartementen op en onder aan de dijk



Bouwvolume op de dijk met verschillende bouwhoogtes. De geleding van het gebouw maakt iedere woning zodanig herkenbaar.



Appartementen senioren



Twee lagen met een kap. De kaplaag (mansardekap) wordt gebruikt als derde woonlaag.



Rijwoningen



Verbijzondering op de hoek door gedraaide nokrichting. Verschillende kleuren metselwerk zorgen voor een levendig beeld.



Verbijzondering van de hoekwoning door gedraaide kap en uitgebouwde entree in combinatie met een dakkapel

Seniorenwoningen laagbouw



Sfeerbeeld van bebouwing met een hoogte van één laag met een kap.



Twee onder één kap woningen en vrijstaande woning aan de Randweg



Geschakelde twee onder één kap woning



Sfeerbeeld vrijstaande woning met mansardekap op de hoek Randweg Dorpsstraat

Openbare ruimte



Voetgangersbrug de transparantie van de leuning in combinatie met de dikte van het brugdek maakt dat het water als een ruimtelijke eenheid wordt ervaren.



Klinker bestrating met parkeervak



Routevoor langzaamverkeer

Dorpstuin



Sfeerbeeld dorpstuin



Verbijzondering aan de oever

8. Planning

WABO procedure

Afgelopen jaren zijn er diverse wetswijzigingen en nieuwe wetten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling tot stand gekomen.

Een nieuwe variant voor procedure wijziging bestemmingsplan en omgevingsvergunning is dat beide procedures tegelijkertijd doorlopen kunnen worden.

Het gevolg hiervan is echter dat zowel tegen het bestemmingsplan als tegen de omgevingsvergunning rechtstreeks beroep bij de Raad van State open staat. Voor de omgevingsvergunning hoeft dan niet eerst beroep bij de rechtbank te worden ingediend en vervolgens eventueel hoger beroep bij de Raad van State. Bovendien wordt ook in deze variant tijd in de voorbereiding bespaart, omdat procedures gelijktijdig doorlopen worden. Deze coördinatie is echter alleen mogelijk indien de gemeenteraad dat voor het betreffende project heeft bepaald. De gemeenteraad moet dan echter wel aangeven welke besluiten gecoördineerd kunnen worden.

Nadelig bij deze variant is dat we afhankelijk zijn van gemeenteraad en het nemen van een besluit kan mogelijk tot tijdsverlies leiden.

- Bron: Poelmann v.d. Broek , De Wabo, wat nu ?

9. Onderzoeken

Archeologie

In vervolg op eerder uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken en na overleg met het daartoe bevoegde gezag (Gemeente Liesveld) is er recent een nader archeologische vooronderzoek uitgevoerd op de locatie Timmerfabriek.

Bureau RAAP te Leiden heeft eind maart-begin april 2012 een inventariserend veldonderzoek, karterende fase uitgevoerd. Voor de locatie aan de Randweg heeft HBC Planontwikkeling al in 2007 de gewenste inventariserende onderzoeken uitgevoerd.

Conclusies van deze onderzoeksresultaten is dat bij de voorgenomen realisering van woningbouw binnen de onderzoeksgebieden géén archeologische waarden zullen worden verstoord op het rivierduin of in het veen direct boven het rivierduin.

Aanbevelingen van het rapporten is dan ook géén aanvullende archeologische maatregelen te treffen en/of nadere onderzoeken te verrichten.

Bodem

Voor bepaling van de milieukundige staat van de ondergronden zijn in het verleden diverse verkennende- en nadere bodemonderzoeken uitgevoerd.

Aan de hand van deze onderzoeksrapporten kan worden geconcludeerd dat er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig is, wat bij herbesteding tot woningbouw sanering noodzakelijk maakt. Sanering zal zijn een financieel, technische functionele saneringsvariant, waarbij mobiele verontreinigingen in grond en grondwater verwijderd zullen worden.

Bij immobiele verontreinigingen zal worden gesaneerd middels deels verwijdering en afvoer, waar mogelijk herschikken al of niet in combinatie met het aanbrengen van een leeflaagconstructie. Deels zal dit worden gerealiseerd door plaatselijke verhoging van vloerpeilen en openbaar gebied ten opzichte van het huidige maaiveld. Rekening dient te worden gehouden met wettelijke kaders en mogelijkheden in deze, uiteraard in afstemming met Gemeente en bevoegd gezag.

Ecologie

In het kader van Flora en Fauna heeft er tot op heden op de locatie Timmerfabriek geen nader onderzoek plaatsgevonden, bestaande gegevens met betrekking tot flora en fauna zijn nog niet geraadpleegd binnen het “natuurloket”.

Voor de locatie van HBC Planontwikkeling aan de Randweg is reeds in 2007 een quick-scan uitgevoerd met betrekking tot Flora en Fauna, ter zake van gebieds- en soortbescherming zijn er geen negatieve effecten aan de orde.

De percelen vormen geen onderdeel van een provinciale ecologische hoofdstructuur en/of een ecologische verbindingszone met andere locaties. Gelet op het voormalig gebruik is het verwachtingspatroon laag.

Uiteraard dient in de verdere uitwerking en ruimtelijke onderbouwing dit te worden onderzocht c.q. te worden geactualiseerd.

Externe veiligheid

Voor wat betreft externe veiligheid is ons inziens alleen van belang de aanwezigheid van rivier De Lek, rivier De Lek wordt als vaarweg aangeduid als “zwarte vaarweg”.

Gevaren van een mogelijk “plasbrand” hebben invloed op bebouwingen binnen een straal van 25 meter vanaf de waterlijn. De huidige locatie ondervindt daarvan geen hinder, zeker na realisatie van de Klimaatdijk behoeft hiermede in de verdere uitwerking geen rekening te worden gehouden.

Overige invloeden met betrekking tot externe veiligheid zijn ons thans niet bekend.

Luchtkwaliteit

Ten aanzien van luchtkwaliteit is ons geen beperkingen c.q. belemmeringen kenbaar gemaakt door gemeente. Voor ontwikkelingen als de nu voorgestelde planinvulling (ontwikkeling ‘niet in betekenende mate’ bijdrage aan luchtverontreiniging) behoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Geluid

Wat betreft verkeerslawaaï dient in een nader stadium op grond van de Wet Geluidhinder nader onderzocht te worden of er sprake is van een hogere geluidsbelasting van 48 dB op de gevels (voorkeursgrenswaarde) Indien alle wegen rondom een 30 km zone zouden zijn dan is geen aanvullende akoestisch onderzoek vereist.

Geur

Het plan bevindt zich ons inziens niet binnen een geur- en/of stankcirkel waardoor het aspect geur/stank belemmeringen zouden kunnen opleveren.

Een punt van nader onderzoek zou kunnen zijn de invloed van een agrarisch bedrijf ten oosten van de Randweg, en mogelijk invloeden van horecalocaties aan de Kerkstraat.

Planschade

Op korte termijn zal een planschade inventarisatie rapport worden opgesteld door een daartoe gespecialiseerd bedrijf. De ruimtelijke invloeden van de voorgenomen woningbouw ten opzichte van de omgeving en de invloeden ten opzichte van de voormalige bebouwingen zal worden beoordeeld.

Indien van toepassing worden eveneens mogelijke claims van planschade geïnventariseerd en gewaardeerd.

Verkeer en parkeren

Voor de inrichting van openbaar gebied is ons door de gemeente een Programma van Eisen ter hand gesteld, voor de verdere uitwerking zal dit als uitgangspunt worden gehanteerd.

Mogelijke afwijkingen daarop, eventueel ten gevolge van nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan, dienen altijd de instemming van gemeente te hebben.

Voor wat betreft parkeernormen zijn de standaard CROW normen het uitgangspunt, gemeente heeft echter de vrijheid om daar mee flexibel en afgestemd op realisatie van woningcategorieën mee om te gaan.

Ontsluiting van het gebied, aansluiting op bestaande wegstructuren, ontwerp wegprofielen, OV-verlichtingen e.d. dienen in een nadere uitwerking met de dienst Buitenruimte van de Gemeente te worden vastgesteld.

Water

Voor wat betreft het onderwerp “watercompensatie” zijn er in overleg met Waterschap Rivierenland de nodige berekeningen uitgevoerd.

Daar in de voormalige situatie veel verhardingen en bebouwingen aanwezig waren, daar we tevens enig wateroppervlak toevoegen, is extra watercompensatie niet vereist.

In de nadere planuitwerking dient echter een definitieve afstemming met het Waterschap plaats te vinden. Ten aanzien van de voorgestelde waterberging parallel aan de Dorpsstraat dient te zijner tijd nader gedetailleerd bodemonderzoek plaats te vinden om het mogelijke gevaar van “piping” uit te sluiten.

Bestaand aanwezige bomen

De bestaand aanwezige beplantingen en bomen zijn zowel door Gebr. Blokland B.V. als door Terra Incognita geïnventariseerd, qua beplantingen en lage begroeiingen is niets geschikt voor hergebruik.

Wat betreft de aanwezige bomen en opschietende “scheuten” van met name de populieren is de mening deze allen te verwijderen.

Op bijgevoegde bijlage van Terra Incognita zijn een aantal waardevolle bomen gemarkeerd onder andere rode wilgen langs de watergang, kastanje, lindes, berk, walnoot, els en prunus.

In een nadere uitwerking zal moeten worden beoordeeld of hergebruik en verplanten tot de mogelijkheden behoort, tevens zal daartoe de status van de onderhavige bomen door deskundigen moeten worden beoordeeld.

Het voornemen is waar mogelijk bestaand groen hergebruiken.



Kaart waardevolle bomen
Inventarisatie Terra Incognita

Uitgangspunten

- Programma van Eisen Molenwaard infrastructuur
- Bouwbesluit versie april 2012
- Politie Keurmerk Veilig Wonen
- PVE Beter Wonen ?
- Molenwaard Duurzaam ?

10 Locatie De Bongerd

Locatie de Bongerd wordt pas ontwikkeld als de bewoners van het bestaande seniorencomplex zijn verhuisd naar de locatie Timmerfabriek. In tijd gezien duurt dit nog een paar jaar. De stedenbouwkundige visie voor de locatie de Bongerd beperkt zich daarom tot een eerste aanzet die later verder zal worden uitgewerkt.

De projectenvelop voor de locatie de Bongerd geeft het volgende aan:

Beschrijving

De groene ruimte van de Bongerd in het dorp biedt de ideale locatie om na verplaatsing van de seniorenwoningen, nieuwe woningen te ontwikkelen voor gezinnen (met jonge kinderen). Het cluster van woningen vormt in eigen ensemble in Streefkerk met een gezicht waarbinnen individuele verschillen tot uiting komen in de maat van aan- en bijgebouwen, erkers en dakkapellen. Binnen deze variatie wordt een familie van woningen gebouwd voor deze specifieke jonge doelgroep die aansluit bij het plantsoen. Het plantsoen kan daarbij worden heringericht en is wellicht om te vormen tot een dorpse boomgaard, de Bongerd.

Programma

Circa 10 grondgebonden woningen. Twee ruime vrijstaande woningen op een ruime kavel en 6 twee-onder-een-kappers aan het gemeentelijke groen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Woningen gaan samen een ensemble vormen met een unieke woonkwaliteit. Alle woningen hebben derhalve twee lagen met een kap met steeds hetzelfde kleurenschema en vergelijkbare details. Verschillen in maat, aan en bijgebouwen zorgen voor een variatie in de familie van woningen. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen erf.



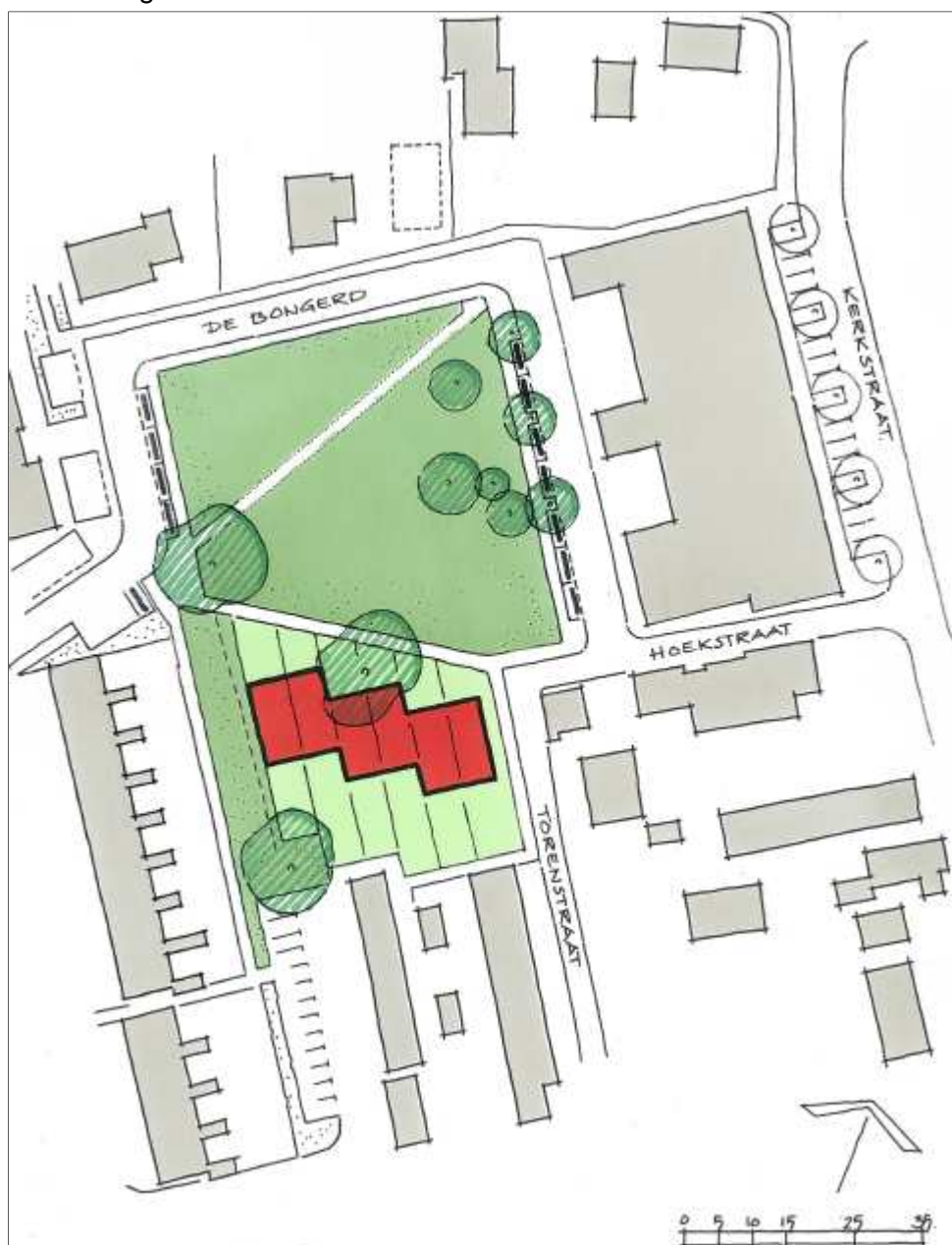
Dit toekomst perspectief is vertaald in een tweetal verkennende schetsen. Model A met 6 woningen aan de zuidzijde van de bestaande groene ruimte en model B met 8 woningen aan de noordzijde.

Model A

Door de woningen op de kop van het bestaande bouwblok te situeren krijgt het groen een duidelijke begrenzing. De bestaande woningen onderaan de dijk staan nu met de voorzijde gericht naar de straat respectievelijk het openbaargroen. Het parkeren vindt plaats langs de kant van de openbare weg. De woningen hebben een hoogte van twee lagen met een kap. De drie bestaande grote bomen zijn in het plan als zodanig opgenomen.

In dit voorstel is rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding aan de achterzijde van de bestaande winkels.

Verkavelingsschets



Model B

In dit model is gekozen voor een rij van 8 woningen ter plaatse van de bestaande bebouwing. De woningen staan met de voorzijde aan het groene veld met de drie bestaande grote bomen. De achtertuinen grenzen aan de straat de Bongerd. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein in de achtertuin. Voor bezoekers parkeren is ruimte gereserveerd in het openbaar gebied. In dit model is (nog) geen rekening gehouden met een mogelijke vergroting van het bestaande winkelcentrum.



Voorkeur

Ruimtelijk gezien heeft model A de voorkeur. De definitieve keuze kan pas worden gemaakt als er duidelijkheid is ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van het winkelcentrum.