
AMBITIEDOCUMENT

ONTWIKKELING VOORMALIGE KOAG-LOCATIE AAN DE DRIEKAMP KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

AMBITIES VOOR ONTWIKKELING & RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN
(INCL. SAMENVATTING STEDENBOUWKUNDIG KADER EN BESTEMMINGSPLAN)



RHO ADVISEURS

disclaimer

De samenvattingen zijn een weergave van de relevante onderdelen uit het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig ontwikkelingskader voor de ontwikkeling van de voormalige KOAG locatie aan de Driekamp. Het bestemmingsplan en de ruimtelijke kaders zelf zijn bindend voor de aanbesteding.

DATUM: 8 november 2023

PROJECT: Krimpen aan den IJssel, locatie Driekamp

OPDRACHTGEVER: Gemeente Krimpen aan den IJssel

PROJECTNUMMER: 20230933

STATUS: 2e concept



RHO ADVISEURS

01 AANLEIDING EN BEOOGD WOONCONCEPT

01 AANLEIDING EN BEOOGD WOONCONCEPT	4
02 LIGGING EN OMGEVING	6
03 SAMENVATTING STEDENBOUWKUNDIG KADER	8
04 SAMENVATTING BESTEMMINGSPLAN	13

01 AANLEIDING EN BEOOGD WOONCONCEPT

Aan de Driekamp in Krimpen aan den IJssel ligt de sportaccommodatie met de korfbal- en hockeyverenigingen. De locatie ligt ingesloten tussen de woongebieden aan de Trimbaan en de Groenplaats. Aan de noordzijde grenst dit complex aan de grote oude percelen met monumentale panden langs de IJsseldijk.

Aan de overzijde van de Driekamp zijn de nieuwe sportaccommodaties van het Krimpenewaardcollege ontwikkeld. Deze worden ook gebruikt door de korfbalvereniging KOAG. Hierdoor zijn de voormalige twee velden van de KOAG vrijgekomen voor herontwikkeling met nieuwe woningen.

In de accommodatie van de hockeyvereniging heeft de gemeente recent geïnvesteerd. Deze vereniging wordt gehandhaafd op de huidige locatie aan de Driekamp. De korfbalvelden kunnen als woongebied ontwikkeld worden. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwtaakstelling van de gemeente.

In dit document worden de ambities en ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van dit nieuwe woongebied meegegeven.

SENIORENHOF (50+)

Vanuit de gemeente is deze locatie aangewezen voor ontwikkeling van maximaal 40 woningen binnen een bijzonder woonconcept voor een specifieke doelgroep. Het uitgangspunt is dat deze locatie wordt ontwikkeld voor senioren (50+), waarbij een mate van collectiviteit onderdeel is van het woonconcept.

De achterliggende gedachte is dat een ontwikkeling voor senioren in verschillende leeftijdscategorieën de kans biedt dat bewoners elkaar aanvullen en elkaar in een bepaalde mate kunnen ondersteunen. Zo kan deze groep langer zelfstandig blijven wonen en is er voldoende aanspraak en een aantrekkelijk en veilig woonmilieu.

Dit vraagt om zorgvoorbereide (levensloopbestendige) woningen met onder andere brede doorgangen (scootmobiel, rolstoel toegankelijk), badkamer beneden en dergelijke. Het concept is gericht op het zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Collectief gebruik

Een belangrijke ambitie is dat er binnen de ontwikkeling functies collectief kunnen worden gebruikt. Denk daarbij aan relatief kleine eigen tuintjes en een grotere gemeenschappelijke tuin of zelfs een geheel collectieve buitenruimte zoals een hofstructuur. Onderdeel van het concept is in ieder geval één collectief gebouw dat kan worden gebruikt als ‘huiskamer’ of kan worden ingezet voor gemeenschappelijke activiteiten, bijeenkomsten of bezoek (bijvoorbeeld een verjaardag).

De gemeenschappelijke voorzieningen worden eigendom van een Vereniging van Eigenaren. Onderhoud van deze voorzieningen is voor rekening van deze VVE.

Doorstroming in de verhuisketen

Senioren laten vaak een grotere woning achter die weer voor een andere doelgroep beschikbaar komt en dit werkt door in de verhuisketen. Zo kunnen andere doelgroepen in Krimpen aan den IJssel weer doorstromen naar bijvoorbeeld een achtergelaten ééngesinswoning of een appartement.

Mede om deze reden krijgen mensen uit Krimpen aan den IJssel en mensen met een sociale en/of maatschappelijke binding aan de gemeente in eerste instantie voorrang bij dit project (zie ook onder Programma op de volgende pagina).

Duurzaam ontwikkelen

De gemeente Krimpen aan den IJssel vraagt om een toekomstbestendige ontwikkeling. In de Duurzaamheidsagenda 2021-2024 van de gemeente staat ten aanzien van energie het volgende:

‘Vanzelfsprekend realiseren we nieuwbouwprojecten volgens de geldende duurzaamheidswet- en regelgeving (sinds 2021 BENG). Bij ruimtelijke projecten op gemeenteground dagen we de markt uit. Dat doen we door in tenderdocumenten een zwaardere weging toe te kennen aan bovenwettelijke duurzaamheidsoplossingen.’

Wij dagen de markt daarom uit om een Energie Neutraal Gebouw (ENG) te ontwikkelen. De GPR-gebouwmethode zal worden gehanteerd om de duurzaamheidsscore van het ingediende project in beeld te brengen.

De gemeente gaat uit van een klimaatadaptieve inrichting van het project. Er wordt daarom expliciet gevraagd om innovatieve oplossingen voor de wateropvang en -afvoer en maatregelen voor het tegengaan van hittestress.

Daarnaast zal het project natuurinclusief moeten worden ontwikkeld.

Programma

De gemeente wil dat er voor verschillende portemonnees binnen het project wordt ontwikkeld. Om deze reden worden de volgende programmatische uitgangspunten meegegeven:

- Maximaal 40 woningen, waarvan maximaal 12 als Beneden-Bovenwoningen (BEBO) mogen worden uitgevoerd;
- Minimaal 6 woningen met VON prijs onder € 355.000 = eis (type woning kan zowel in EGW als MGW worden uitgevoerd)

- Minimaal 12 woningen met VON-prijs onder € 440.000 (NHG-grens 2024) = wens (type woning kan zowel in EGW als MGW worden uitgevoerd)
- In de eerste 3 maanden wordt uitsluitend aan Krimpenaren en mensen met een sociale en/of maatschappelijke binding aan de gemeente verkocht. Indien de woningen niet binnen drie maanden zijn verkocht, dan is er de mogelijkheid voor vrije verkoop aan belangstellenden buiten deze groep.

Ruimtelijke uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van dit nieuwe bijzondere woongebied is reeds een stedenbouwkundige kader opgesteld en door de raad vastgesteld. Daarnaast is een ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding (ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 1 november t/m 13 december 2023). Deze plannen zijn in een participatieproces afgestemd met de omgeving.

In dit document zijn samenvattingen opgenomen van het stedenbouwkundig kader en het bestemmingsplan, waarin de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten en regels zijn benoemd.

02 LIGGING EN OMGEVING

Het sportcomplex aan de Driekamp wordt in de huidige situatie geheel omgeven door singels met een breedte van circa 8 meter die onderdeel zijn van de waterhuishouding van de polder Kortland. Tussen de twee sportverenigingen ligt geen watergang. De singels aan de zuid- en westzijde betreffen hoofdwatgangen.

Aan de binnenzijde van de watergang staat momenteel een windsingel met verschillende volgroeide boomsoorten en onderbeplanting.

De ontwikkelingslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 1.67 hectare.

Er is een toegang tot het perceel vanaf de Driekamp met een voetgangersbrug.

Deze weg is een doorgaande buurtontsluitingsweg met een 50 k/pu regiem.

Langs de locatie ligt momenteel een lange rij haakse parkeervakken.

De woningen langs de westkant gelegen Groenplaats hebben een hoogte van twee bouwlagen en een kap met een flauwe helling. Deze woningen zijn op de begane grond naar achteren uitgebouwd. Daarachter ligt aan de Groenendaal gelegen het wooncomplex Plantage. Dit gebouw is vier lagen hoog en staat op een halfverdiepte parkeergarage.

Aan de noordkant grenst het gebied aan de dijkzone met ter plaatse twee Rijks-monumentale boerderijensembles met grote kavels.

Aan de oostkant grenst de locatie direct aan het complex van MHC Krimpen. Tussen de grondgebonden woningen aan de Groenplaats en het complex Plantage ligt een groene zone met een verbindend wandelpad.

Bij de ontwikkeling zijn belangrijke aandachtspunten dan ook:

- Geluid vanaf de hockeyvelden
- Aansluiting op de omgeving
- Waterstructuur
- Privacy van bestaande woonkavels aan de Groenplaats (door behoud van de windsingel aan deze zijde)

Op basis hiervan is in het stedenbouwkundig kader een randvoorwaardenkaart opgesteld, waarin de belangrijkste uitgangspunten zijn opgenomen. Wij gaan uit van een doorgaande logische waterstructuur, voldoende afstanden tot de randen en een logische ontsluiting voor de auto én langzaam verkeer.

Aanvullend wordt een set randvoorwaarden en uitgangspunten meegegeven voor de inrichting van dit nieuwe woongebied.

Oplevering terrein

Vanuit de randvoorwaarden is een aantal ingrepen op het terrein nodig.

De volgende ingrepen zijn voor rekening van de gemeente.

- Maatregelen geluid hockeyvelden: het geluidsschermbord is gerealiseerd
- Het verleggen van de watergang langs de Driekamp
- Nieuwe brug vanaf de Driekamp
- Inrichting strook tussen Driekamp en verlegde watergang
- Opgeschoonde groenstrook/windsingel oost- en noordzijde



Ontwikkellocatie aan de Driekamp

03 SAMENVATTING STEDENBOUWKUNDIG KADER



Geluid hockeyvelden

Omdat naast het plangebied de hockeyvelden behouden blijven is onderzoek gedaan naar mogelijkheden om overlast te voorkomen. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er maatregelen nodig zijn om een aanvaardbaar akoestisch klimaat te garanderen.

Wanneer een geluidscherm met een hoogte van 2,5 meter langs de velden wordt opgericht, is op een afstand van 30 meter van de hockeyvelden een aanvaardbaar akoestisch klimaat, mits bij een aantal woningen een dove gevel wordt toegepast op de tweede verdieping. Ook dienen de slagborden van veld 2 aan de zijde van de nieuwe woningen te worden voorzien van dempingsmateriaal.

Wanneer het de voorkeur heeft om geen dove gevels toe te passen op de tweede verdieping, dan wordt voldaan aan de criteria voor een aanvaardbaar akoestisch klimaat, wanneer een afstand van 40 meter wordt aangehouden tot de velden. Voor de oprichting van het scherm, het toepassen van dempingsmateriaal op de slagborden en de noodzaak van dove gevels is als een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, of borging op een andere wijze.

Het dempingsmateriaal en het geluidscherm tussen de hockeyvelden en de ontwikkelingslocatie zijn in de praktijk inmiddels gerealiseerd.

Geluid wegverkeer Driekamp

De Driekamp is een 50 km/u weg. In het kader van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï. Er vinden geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats.

Water en randen

- De bestaande watergangen aan de west- en noordkant worden gehandhaafd en zo nodig verbreed aan de zijde van het plangebied. Rond het sportcomplex van MHC Krimpen wordt de waterloop weer rondgetrokken door de aanleg van een watergang en groenstrook aan de oostzijde van het te ontwikkelen woongebied. De bestaande windsingels aan de west- en noordzijde worden gehandhaafd en krijgen een kwaliteitsimpuls. Er is inmiddels een inrichtingsvoorstel voor de te handhaven windsingel(s) van Bomenwacht Nederland (rapport 13 april 2023).
- Entree van de locatie wordt vormgeven met een verkeersbrug. Hierdoor wordt de doorgaande watergang goed zichtbaar gehouden.
- De haaksparkeervakken langs de Driekamp worden verwijderd en de hoofdwatgang wordt iets verlegd richting de Driekamp.
- De breedte van de singels rond de locatie is circa 9 meter. De definitieve breedte wordt bepaald door de regeling dat het waterbergend vermogen vergroot moet worden voor de benodigde watercompensatie door toevoeging van verharding.
- Te dempen water moet op/direct rond de locatie worden gecompenseerd.

Ontsluiting

De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats vanaf de Driekamp. Er worden geen andere verbindingen gemaakt.

- De hoofdontsluiting ligt minimaal 50 m uit de gevel van de woningen aan de Groenplaats.
- Er komt een langzaam verkeerverbinding aan de noordwestzijde van het terrein tussen de Plantage en het Uilenbos naar de Groenendaal.

Parkeren en deelmobiliteit senioren (50+)

Het autobezit van jongere senioren blijkt niet lager dan het landelijk gemiddelde, in tegenstelling tot 75 plussers. Volgens gegevens van het CBS is het gemiddelde autobezit van de categorieën '50 tot 65 jaar' en '65 tot 75 jaar' zelfs hoger dan het landelijk gemiddelde. Hierdoor worden vooralsnog geen lagere parkeernormen gehanteerd op basis van de beoogde doelgroep van en dergelijke ontwikkeling.

Bij een ontwikkeling van een specifiek woonconcept zal in de loop van het proces aan de hand van inventarisatie onder belangstellenden moeten worden beoordeeld of een aangepaste parkeernorm kan worden aangehouden, waarbij minimaal een norm van 1,3 pp/w wordt aangehouden (1 per woning + 0,3 voor bezoekers). In dat geval zouden er 52 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

De totale parkeervraag zal worden opgelost binnen het plangebied. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. Dit is geborgd in artikel 8.6.

Voor de ontwikkeling gelden dan ook vooralsnog de volgende parkeernormen op basis van de meest actuele kencijfers (CROW publicatie 381):

- rijwoning: 1,9 pp/w
- 2-onder-1-kapwoning: 2,1 pp/w
- vrijstaand: 2.2 pp/w
- Van de norm dient minimaal 0,3 pp/w in de buitenruimte te worden aangelegd (ten behoeve van bezoekers).

Mogelijkheden deelmobiliteit

Bij een collectieve ontwikkeling voor senioren kan worden ingezet op het toepassen van deelmobiliteit als onderdeel van het concept. Daardoor kan de parkeerbehoefte op de locatie worden reduceerd. Vanuit de gemeente is er (nog) geen beleid met specifieke richtlijnen voor het reduceren van de parkeerbehoefte van een ontwikkeling ten gevolge van het inzetten van deelmobiliteit. In CROW module 'Parkeren en duurzame gebiedsontwikkeling' wordt gehanteerd dat doorgaans per deelauto vier parkeerplaatsen minder gerealiseerd hoeven te worden. Deze deelauto's dienen dan wel binnen de ontwikkeling te staan en alleen beschikbaar te zijn voor bewoners van het plangebied.

Afstanden, hoogte, massa en oriëntatie

Bouwvlak

- Het bebouwingsvlak ligt aan de westkant minimaal:
 - 30 meter uit de gevel van het gebouw de Plantage;
 - met de voor- of achtergevels minimaal 22 m uit de achtergevel van de woningen langs de Groenplaats;
 - met een zijgevel minimaal 17 m uit de achtergevel van de woningen langs de Groenplaats;
- Het bebouwingsvlak ligt aan de oostkant 30 meter uit de bestaande hockeyvelden;
- Het bebouwingsvlak ligt aan de zuidzijde op een afstand van 23,5 m afstand evenwijdig aan wegkant van de Driekamp.
- Het bebouwingsvlak ligt aan de noordkant 9,5 m uit de waterlijn.

Hoogte en oriëntatie

- De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal respectievelijk 6,5 en 11 m;
- De woningen worden met voorzijden op de openbare ruimte georiënteerd, zoals paden en straten.

Programma

- Woningen worden grondgebonden of als beneden bovenwoningen gebouwd (BEBO);
- Maximaal 40 woningen, waarvan maximaal 12 als BEBO mogen worden uitgevoerd;
- BEBO uitsluitend langs de Driekamp
- De minimum woningbreedte is 5,40 meter.

Energie en klimaat

- De ontwikkeling zal minimaal moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Marktpartijen worden uitgedaagd om ENG te realiseren.

Beeldkwaliteit

- Voor de ontwikkeling wordt gestreefd naar een samenhangend beeld met voldoende rust. Dit betekent enerzijds een sterke ensemblewerking en anderzijds voldoende variatie om de individuele woningen te benadrukken, bijvoorbeeld door de kappen.
- De toegepaste hoofdmaterialen voor de gevels zijn (geverfd) hout en/of baksteen (aardse kleuren: rood tot bruin).
- Verbijzonderingen en details kunnen in afwijkende materialen worden uitgevoerd zoals beton of metaal.
- Erfscheidingen langs de openbare weg worden in het ontwerp en in de uitvoering meegenomen en zijn ter beoordeling van welstand.





Beeld van een collectieve huiskamer

04 SAMENVATTING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN KOAG/DRIEKAMP (24 OKTOBER 2023)

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. park;
- c. wegen, verkeers- en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bruggen en duikers;
- f. fiets- en/of voetpaden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming

van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 15 m² bedragen, tenzij anders aangeduid;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders aangeduid.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een hoogte van:
 - 1. maximaal 12 m voor palen en masten;
 - 2. maximaal 5 m voor speelvoorzieningen;
 - 3. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3.3 Voorwaardelijke verplichting ecologie

Werkzaamheden binnen de gronden zoals bedoeld in lid 3.1 zijn slechts toegestaan indien wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de maatregelen zoals genoemd in paragraaf 6.1 van Bijlage 9.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. verkeer te water;
- c. bruggen en duikers;
- d. een toegangsweg;
- e. steigers en vlonders;
- f. ondergeschikt groen.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting, bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de totale oppervlakte van een steiger of een vlonder bedraagt niet meer dan 10 m².

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen een aan-huis-gebonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit (inclusief webwinkels-aan-huis) met inachtneming van het bepaalde in lid 5.4;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, gemeenschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, installaties ten behoeve van energieopwekking, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en wegen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofdgebouwen en woningen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen en woningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen en woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het maximum aantal woningen bedraagt 40;
- c. de maximum bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen en woningen bedraagt ten hoogste de 'maximum bouw- en goothoogte (m)' zoals op de verbeelding is aangeduid;
- d. het splitsen van woningen is niet toegestaan;
- e. het samenvoegen van woningen is niet toegestaan;

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden op het achtererfgebied gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen, ten behoeve van geringe uitbreidingen aan het hoofdgebouw en de woning, alleen bijbehorende bouwwerken

alleen in de vorm van aan- of uitbouwen op het voorerfgebied worden gebouwd, onder voorwaarde dat de voorgevelrooilijn met maximaal 1 m wordt overschreden;

- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken is maximaal 3 m;
- d. op ieder perceel moet minstens 25 m² van het achtererfgebied onbebouwd blijven;
- e. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is maximaal 50 m²;
- f. voor bijbehorende bouwwerken die aan het hoofdgebouw en/of de woning worden gebouwd geldt dat ze niet plat afgedekt mogen worden, maar dient de helling van dakvorm overeen te komen met de dakhelling en dakvorm van het hoofdgebouw.

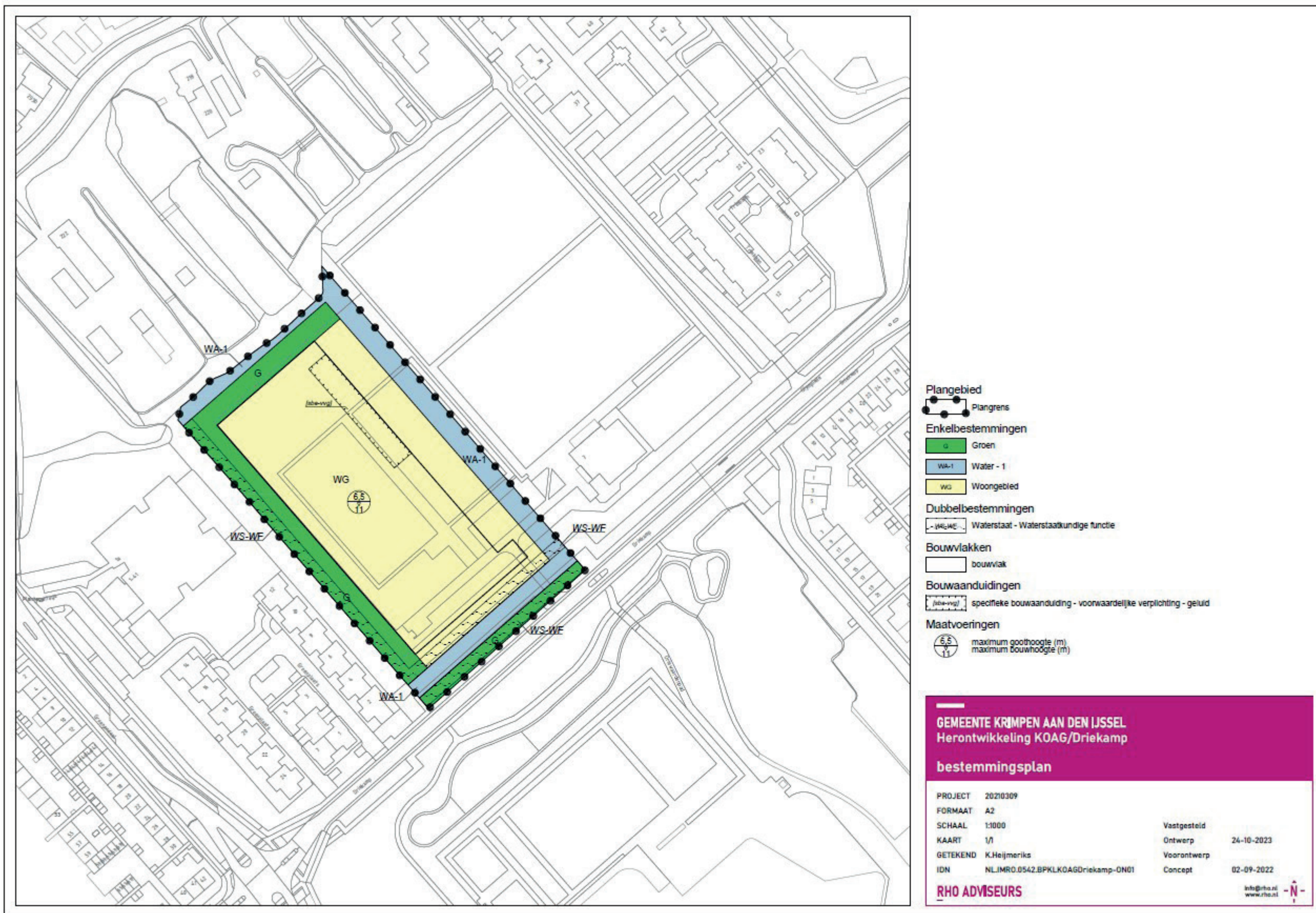
5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal:
 - 1. 1 meter voor erfafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn of op een afstand van 1 m of minder van openbaar toegankelijk gebied;
 - 2. 2 meter voor erfafscheidingen elders;
 - 3. 5 meter voor speelvoorzieningen
 - 4. 7 meter voor palen en masten;
 - 5. 2 meter voor terrasafscheidingen, waarvoor boven 1 m transparant;
 - 6. 3 meter voor overige andere bouwwerken.

5.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

Voorafgaand aan de ingebruikname van woningen ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting - geluid', dient te worden aangetoond dat de derde bouwlaag wordt voorzien van extra geluidwering van de gevels aan de zijde van de sportvelden. Zo voldoet een binnenwaarde bij gesloten ramen aan de maximale binnenwaarden van langtijdgemiddeld beoordelingsniveau 30/25/20 dB(A) en maximaal geluidniveau 50/45/40 dB(A) voor de dag-/avond-/nachtperiode.



Verbeelding bestemmingsplan herontwikkeling Koag/Driekamp