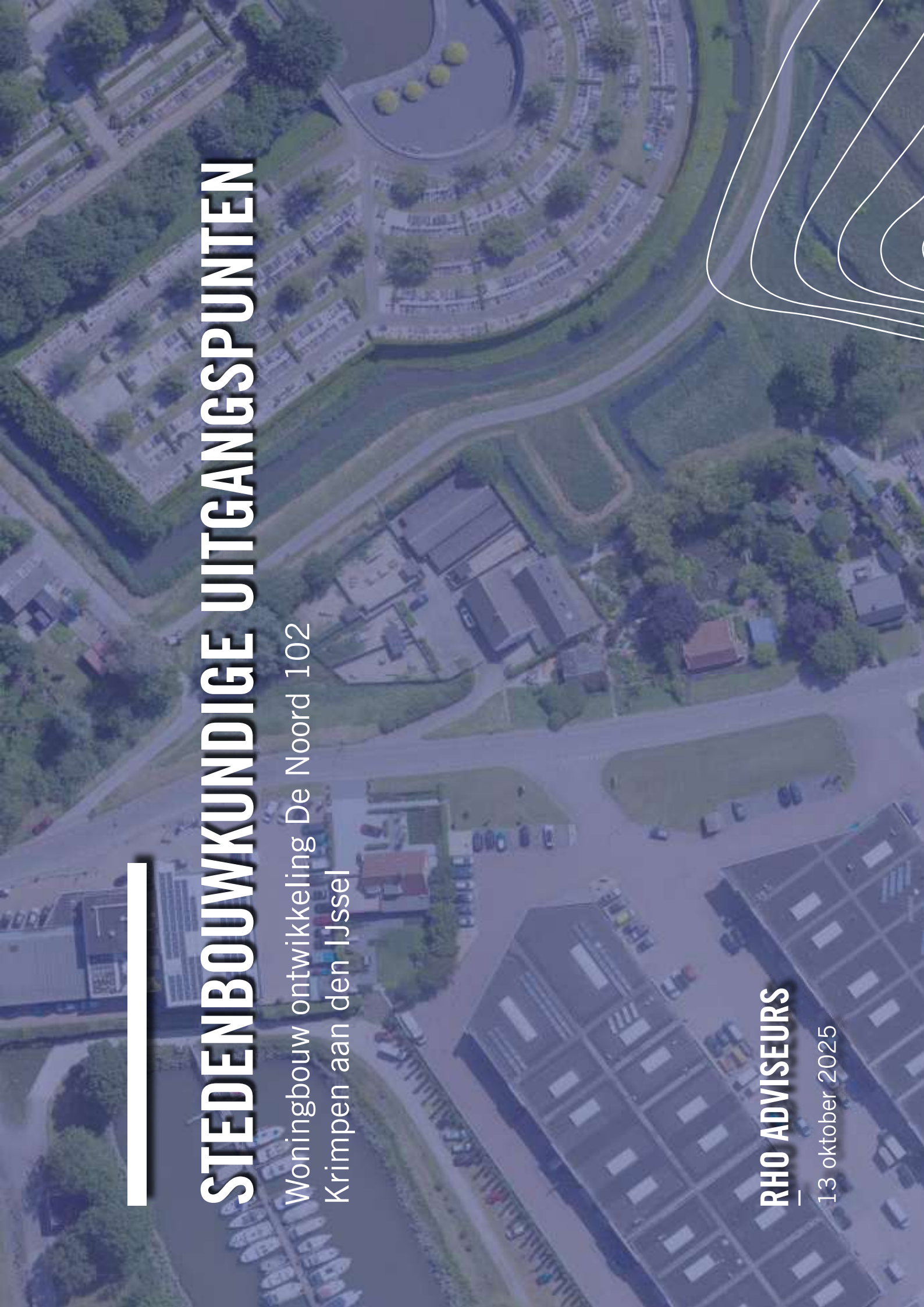


An aerial photograph of a residential area, likely in the Netherlands, showing a canal, a parking lot, and several buildings. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. In the top right corner, there are white contour lines. A thick white horizontal bar is positioned above the main title.

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Woningbouw ontwikkeling De Noord 102
Krimpen aan den IJssel

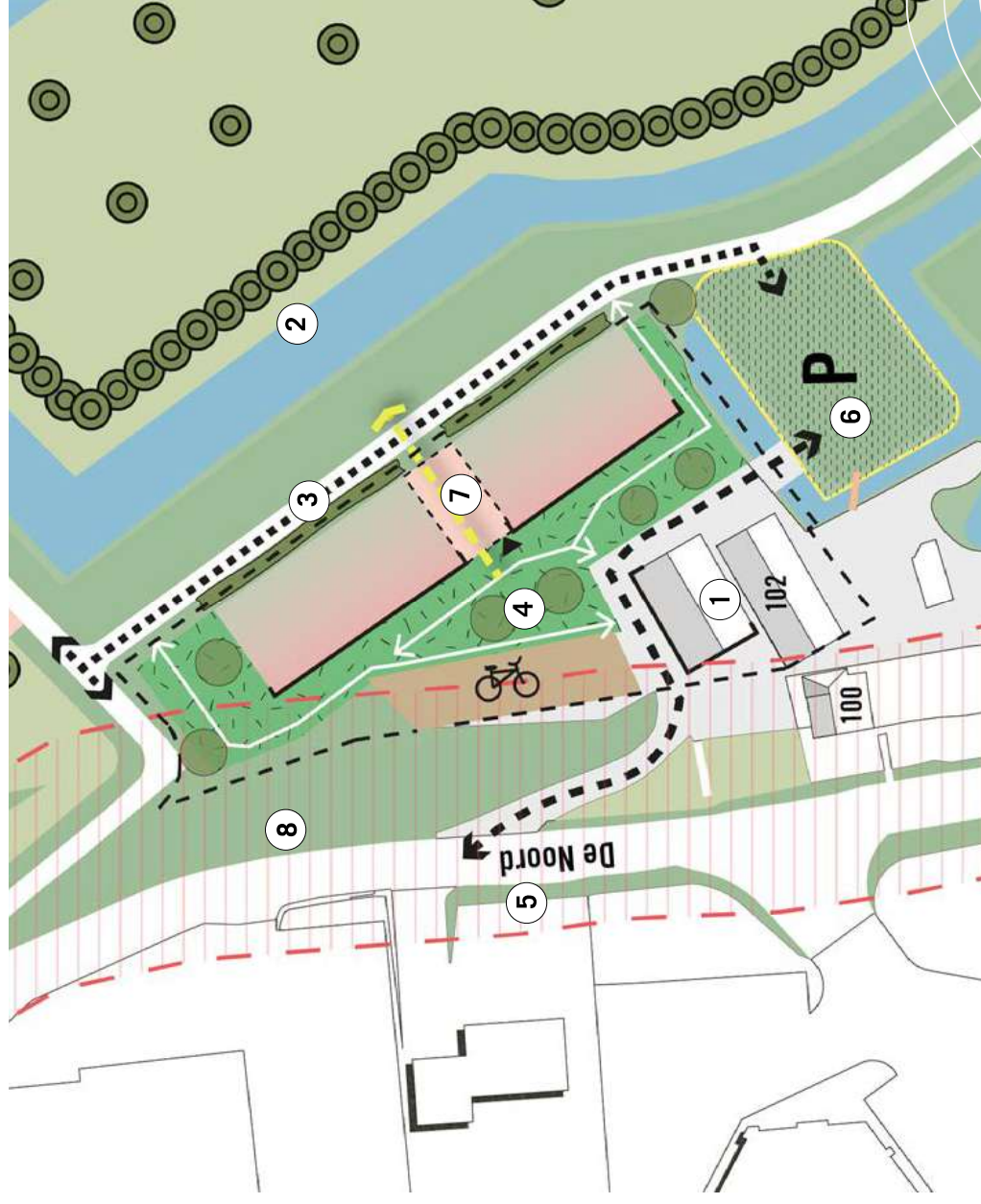
RHO ADVISEURS

13 oktober 2025

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Het behouden van de bestaande bedrijfswoning voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden.

1. Het zoveel mogelijk behouden van zichtlijnen die vanuit het plangebied naar het aangrenzende open gebied lopen.
2. Het aanleggen van een bomenrij of haagbeplanting om de groene kwaliteit en het woonmilieu te verbeteren en de recreatieve fietsroute op te waarderen.
3. Het streven naar een gedeeld openbare gebied, waarbij zoveel mogelijk ruimte wordt bewaard voor een woonomgeving. Binnen dit terrein wordt ruimte geboden voor gezamenlijke (fietsen) berging langs de dijk. Deze staat 1 meter uit de teen van de dijk.
4. De hoofdontsluiting via de Noord zonder de oprit van de Noord 100 te hinderen.
5. Parkeren op zuidelijk gelegen gebied. Zo blijft ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het woongebied gehandhaafd.
6. Hoofdentree van gebouwen heeft een transparante opzet om openheid tussen gebouwen en doorzichten te bewaren.
7. Plaats bebouwing buiten contour van dijklichaam. Circa 32 meter uit het hart van de dijk (zie legger waterschap).



Afbeelding 1: Kaartbeeld uitgangspunten

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Water

De bestaande watergangen aan de zuidkant worden gehandhaafd en zo nodig verbreed aan de zijde van het plangebied. Rond het nieuwe woongebouw wordt ruimte gemaakt voor groen en waterberging, aan de noordoost zijde van het gebouw wordt haagbeplanting geplaatst. De te compenseren omvang bij een bruto toename van 500 tot 1000 m² verhard oppervlak wordt (in m²) berekend als (bruto toename - 500)x2.

Watercompensatie

Footprint gebouw (bouwvlak incl. entree)	Oppervlak	Halfverhard (x0,5)
Paden half verhard (x0,5)	748 m²	
Weg karrespoor half verhard (x0,5)	338,7 m²	172,8 m²
Bergingen en fietsparkeren	529 m²	264,5 m²
Parkeerkoffer half verhard (x0,5)	130 m²	
	366 m²	183 m²
Totaal verhard waterbalans		1.498,3 m²

Bestaand verhard terrein

Bruto toename (totaal nieuw - bestaand) 1320 m²

De bruto toename van het verhard oppervlak is lager dan 500 m². Er is geen watercompensatie nodig.

De bruto toename van het verhard oppervlak is lager dan 500 m². Er is geen watercompensatie nodig.

Waterafvoer

- Hemelwaterafvoer van de gebouwen vindt plaats in de sloot ten zuiden.

Groen

- De randen van het gebied worden groen ingepast. Beplanting houdt voldoende afstand van de dijk zodat het dijklichaam niet wordt aangetast.
- Volgroeide beplanting staat 0,5 meter uit de teen van de dijk. Gras moet in de eerste 5 meter erosiebestendig zijn.

Ontsluiting en parkeren

- De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats vanaf de Noord, er worden geen andere verbindingen gemaakt.
- De ontwikkeling zorgt niet voor belemmeringen van de inrit van buurkavel de Noord 100;
 - De weg is een karrespoor met half-verharding die gedeeld wordt door fietsers, voetgangers en auto's;
 - Llangs de hoofdontsluiting en de bestaande woning ligt een voetpad om de entree naar de woning vrij te houden;
 - Door een overbrugging wordt het mogelijk om de zuidelijk parkeerkoffer te ontsluiten;
 - De parkeerkoffer wordt ingepast met haagbeplanting;



Afbeelding 2: Bestaand verhard oppervlak (blauw) hemelwaterafvoer (lichtblauw)





- De entree van de locatie zal gehandhaafd worden. Met een toegangsweg door het gebied heen zal het parkeerterrein ten zuiden van het woongebouw bereikbaar worden gemaakt.
- De inrit van de Noord 100 zal ten allen tijde vrij moeten blijven;
- Minimaal 18 parkeerplaatsen binnen het gebied;
- Naast de bestaande woning liggen 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden of calamiteitenverkeer.

Bouwvlak

- Het bebouwingsvlak ligt 32 meter buiten het hart van de dijk;
- De afstand tussen bebouwing en de teen van de dijk is 1 meter;
- Minimaal een afstand van 11,5 meter tussen de bestaande woning en nieuwe bebouwing;
- Minimaal een afstand van 3,5 meter tussen het fietspad en het nieuwe woongebouw;
- Tussen de twee gebouwen in is een ruimte van 7 meter gereserveerd voor een open en transparant vormgegeven entree en trappenhuis.

Hoogte en oriëntatie

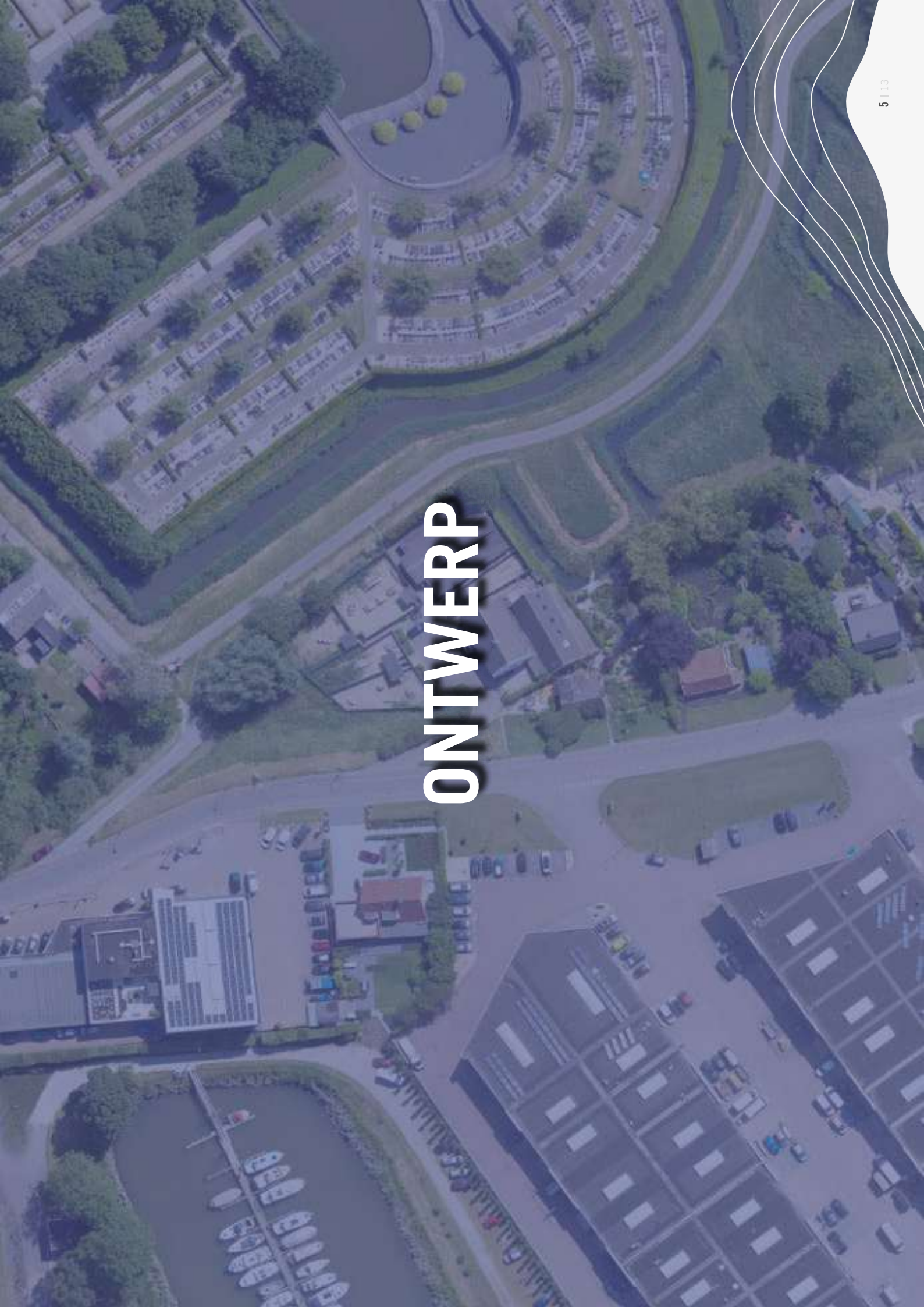
- De bouwhoogte is maximaal 10 meter;
- Het gebouw oriënteert zich op het binnenterrein als woongebied met een representatieve achtergevel die uitkijkt over de begraafplaats en fietsroutes ten oosten.

Energie en klimaat

- De ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Programma

- Uitsluitend appartementen;
- Maximaal 21 woningen;
- De minimum woningbreedte is 3,60 meter;
- De minimum breedte van de galerij is 1,2 meter.

An aerial photograph of a residential and commercial area. In the top left, there's a curved canal with several small trees in the water. To the right of the canal is a large residential complex with many houses. Below the canal, there's a commercial area with several large buildings, parking lots filled with cars, and a marina with many boats docked. The word "ONTWERP" is written vertically in the center of the image.

ONTWERP

ONTWERP

Een hoofdweg maken via het eigen terrein naar het parkeerterrein van het recreatiegebied is beter dan een parkeeroplossing binnen het perceel. Dit geeft meer ruimte in de woonbuurt, wat belangrijk is voor een prettige leefomgeving.

Na verandering van doelgroep wordt ook de openbare ruimte nog belangrijker. Het gebied zal veranderen in een woonbuurt, vooral voor starters. Om hier prettig te kunnen wonen, zijn mooie buitenruimtes en ontmoetingsplekken nodig.

Om het parkeerveld te bereiken zal een duiker moeten worden aangelegd. Het huidige wandelpad vanaf de Noord 100 kan hierbij worden behouden.

Programma wooneenheden fase 1

Woonblok 1	9
Woonblok 2	12
Totaal	21

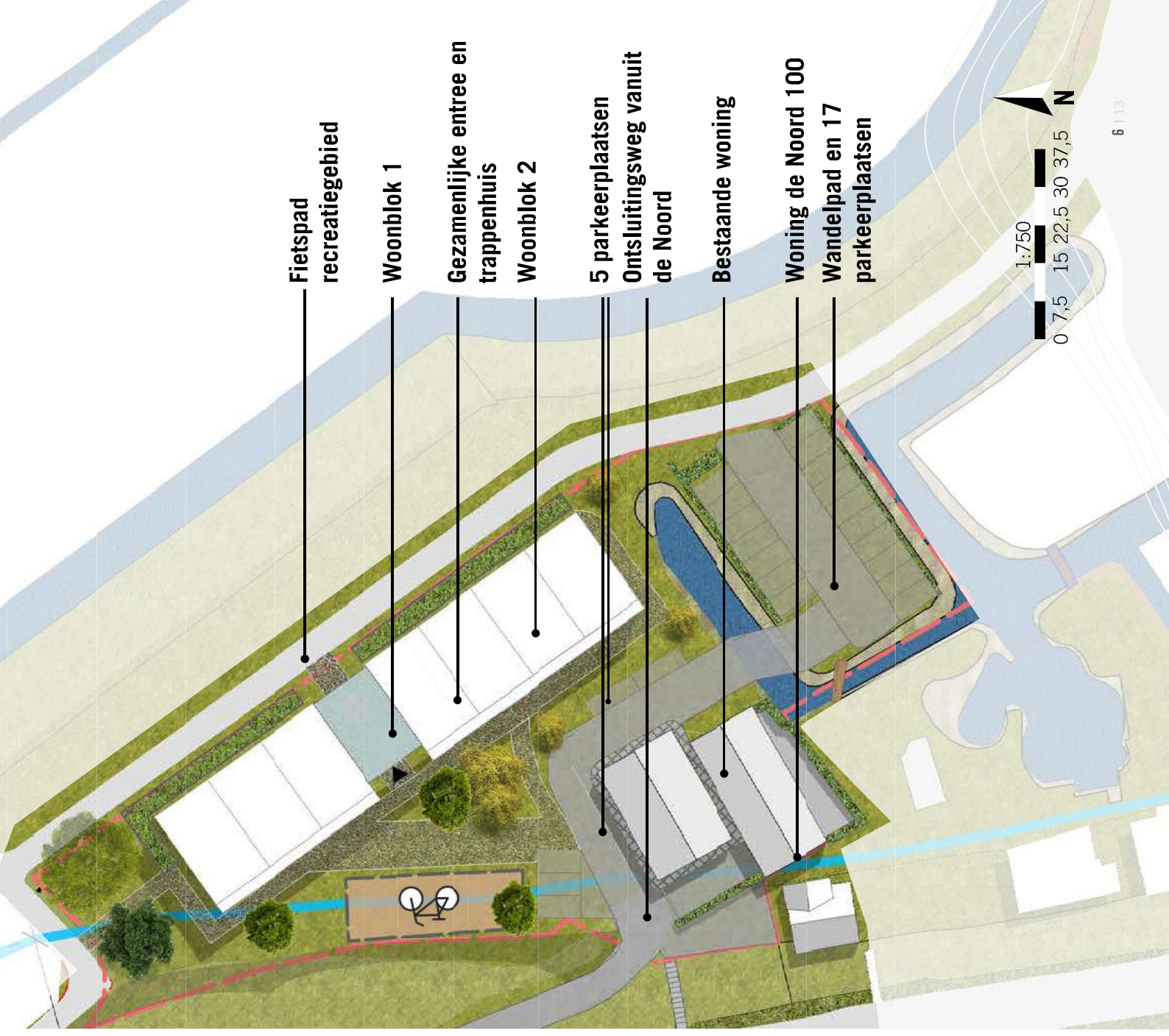
Bewoners aantal bestaand
Doelstelling bewoners nieuwbouw

	circa 15
Totaal	90
	105

Programma wooneenheden fase 2 (één woning wordt berging)

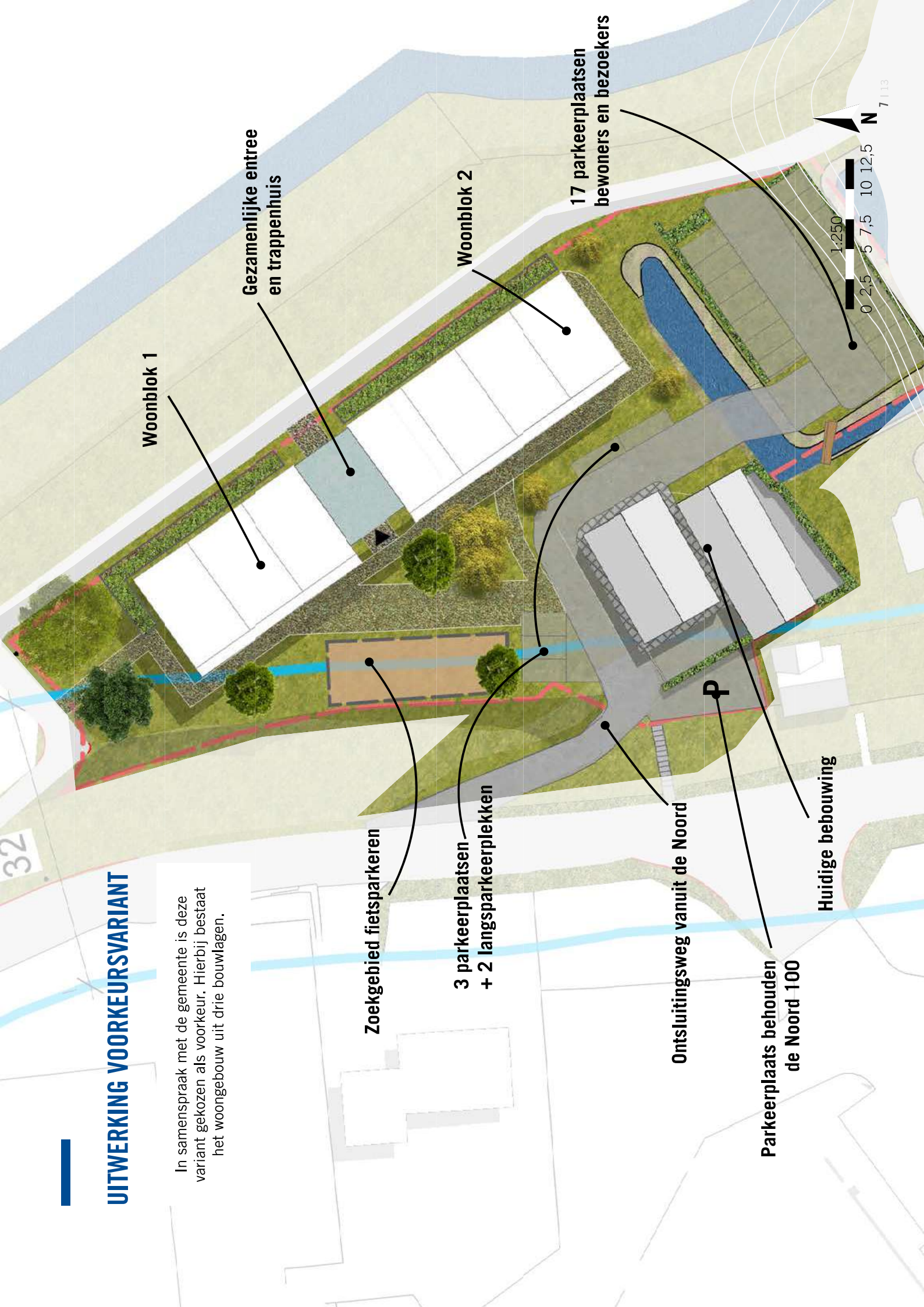
Woonblok 1	8
Woonblok 2	12
Totaal	20

Woonblok 1 heeft één wooneenheid gereserveerd voor berging in fase 2.



UITWERKING VOORKEURSARIANT

In samenspraak met de gemeente is deze variant gekozen als voorkeur. Hierbij bestaat het woongebouw uit drie bouwlagen.



Woonblok 1

Gezamenlijke entree
en trappenhuis

Woonblok 2

17 parkeerplaatsen
bewoners en bezoekers

Zoekgebied fietsparkeren

3 parkeerplaatsen
+ 2 langspaarkeerplekken

Ontsluitingsweg vanuit de Noord

Parkeerplaats behouden
de Noord 100

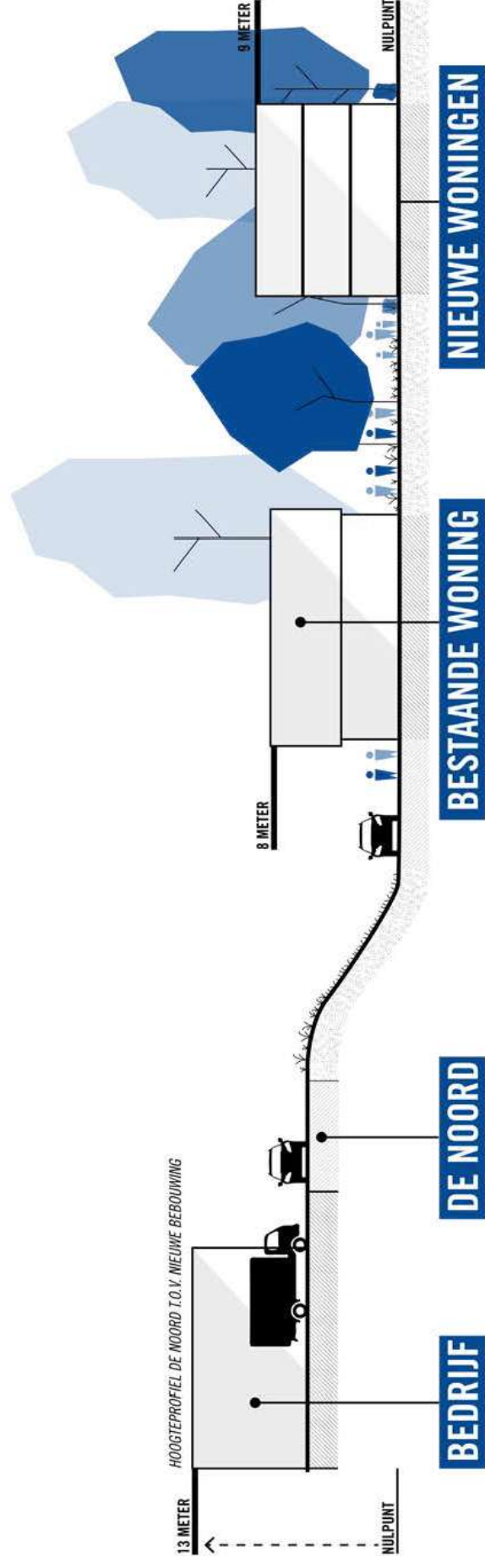
Huidige bebouwing

0 2,5 5 7,5 10 12,5

N

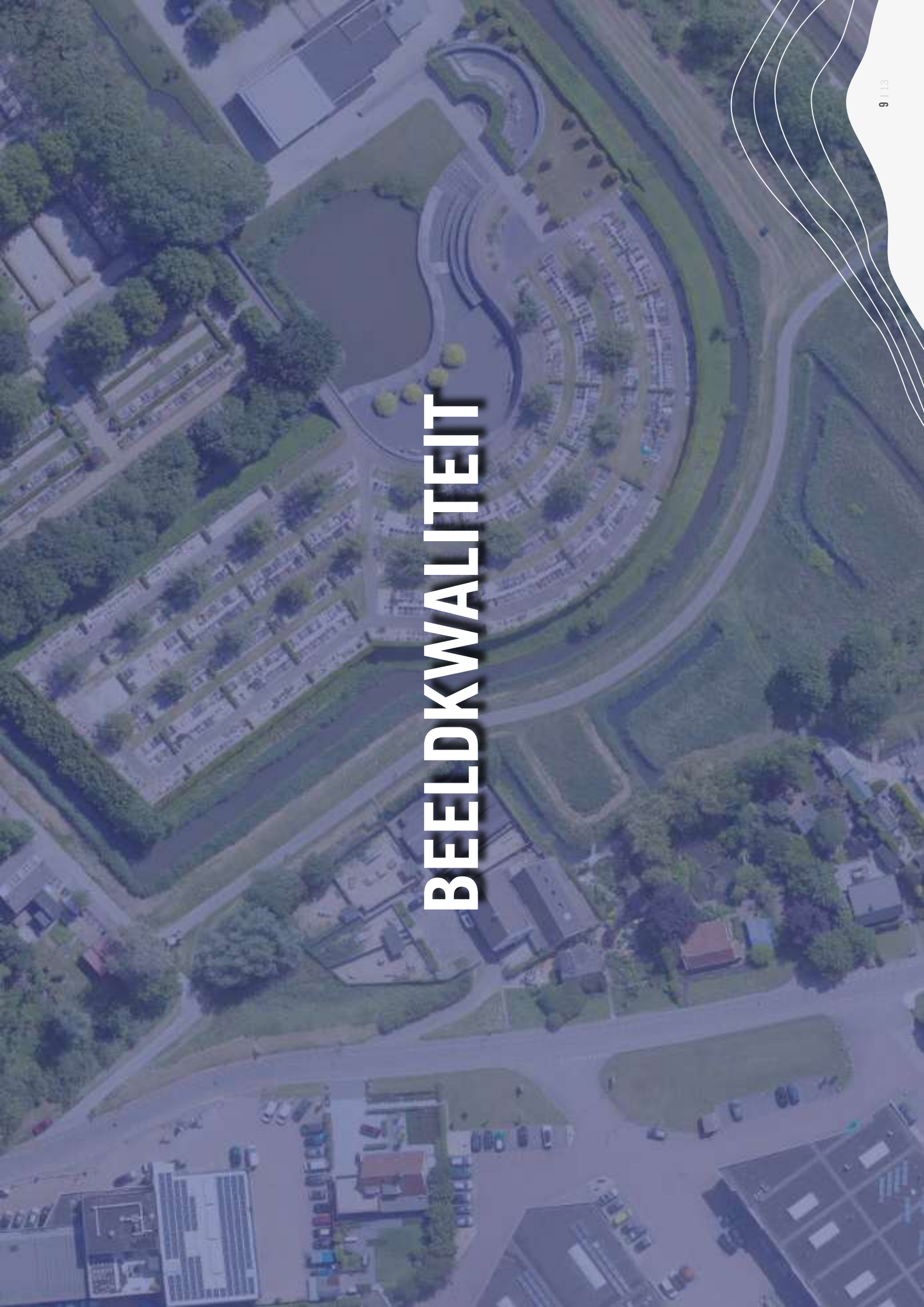
7 | 13

HOOGTEPROFIEL



Afbeelding 3: Dwarsdoorsnede toekomstige situatie

De voorgestelde maximale bouwhoogte is drie bouwlagen (circa 9 meter hoogte). Bij een hoogte van 12 meter, wat overeenkomt met de hoogte van de bedrijfsgebouwen aan de andere kant van de dijk, wordt het gebouw te zichtbaar en afwijkend met het straatbeeld. Gebouwen van een dergelijke hoogte op deze locatie zijn ten opzichte van het eigen maaiveldniveau te massaal en daarom niet wenselijk.

An aerial photograph of a residential development. In the center, there is a large, irregularly shaped pond. To the right of the pond, there are several tiers of concrete seating or steps that curve around the water's edge. The area is surrounded by green grass, trees, and paved roads. In the foreground, there are more buildings, parking lots with cars, and a road intersection. The overall scene depicts a well-planned community space.

BEELDKWALITEIT

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

De architectuur van het gebouw sluit aan bij de omgeving en draagt bij aan een aangenaam straatbeeld. In deze paragraaf wordt beschreven hoe de gebouwen worden vormgegeven, welke materialen en vormen gewenst zijn en hoe zij zich verhouden tot de openbare ruimte.

- Voor de gevelmaterialen wordt een natuurlijke en neutrale uitstraling nagestreefd, waarmee het gebouw niet dominant wordt in het landschap;
- De gebruikte materialen moeten duurzaam zijn in herkomst en zodanig verwerken dat de kwaliteit en uitstraling behouden blijft;
- Om de wandwerking naar de omgeving te verzachten en zicht naar het achterliggende groen te behouden, wordt het hoofdvolume opgedeeld in twee delen met daartussen een transparant bouwdeel;
- Tussen de twee volumes in moet een ruime gezamenlijke hoofdentree gerealiseerd worden met trappenhuis. De hoofdentree ligt aan de openbare ruimte, naast een vlucht/- privéuitgang aan de zijde van het Toepad;
- Om de wandvorming van het gebouw verder te beperken, is een parcellering van de gevel gewenst, evenals verticale geleding van het gevelontwerp;
- Ten behoeve van de verticale geleding en de relatie met het maaiveld moet de eerste bouwlaag een onderscheidende uitstraling krijgen door het gebruik van andere materialen en/of kleurstelling;
- Aan de kopgevels worden eveneens hoge eisen gesteld, aangezien blinde,

vlakke gevels onwenselijk zijn. De geleding van het gebouw dient daarom te worden doorgezet tot in de kopgevels, die met groen, het toepassen van plasticiteit en/of transparante geveldelen van een passende uitstraling worden voorzien;

- Op maaiveldniveau komt een fietsenstalling; de bergingen worden binnen de appartementen ondergebracht;
- Voor bergruimte op verdiepingsniveau is een lift nodig, die centraal tussen de twee woongebouwen in de transparante entree ruimte wordt geplaatst;
- De representatieve zijde en hoofdentree ligt aan de gezamenlijke buitenruimte, een doorsteek naar de achterliggende fietsstraat (Sluisvlietpad) is voorstelbaar;
- De galerijen beschikken over een open uitstraling;
- Voordeuren op de begane grondvloer zijn gesitueerd aan de gezamenlijke buitenruimte;
- Door middel van gevelgroen moet aansluiting gevonden worden bij de natuurlijke uitstraling van de omgeving;
- De gevel aan de zijde van de begraafplaats dient een open uitstraling te krijgen, met raampartijen die voldoende daglicht in de woningen toelaten;
- Het volume dient een duidelijke afronding te krijgen, bijvoorbeeld in de vorm van een plat dak met verzorgde dakrand of een geparceleerd flauw zadeldak.



Abbeelding 4: Referentiebeelden flexwoningen hout, transparant stijgpunt en opgaand groen

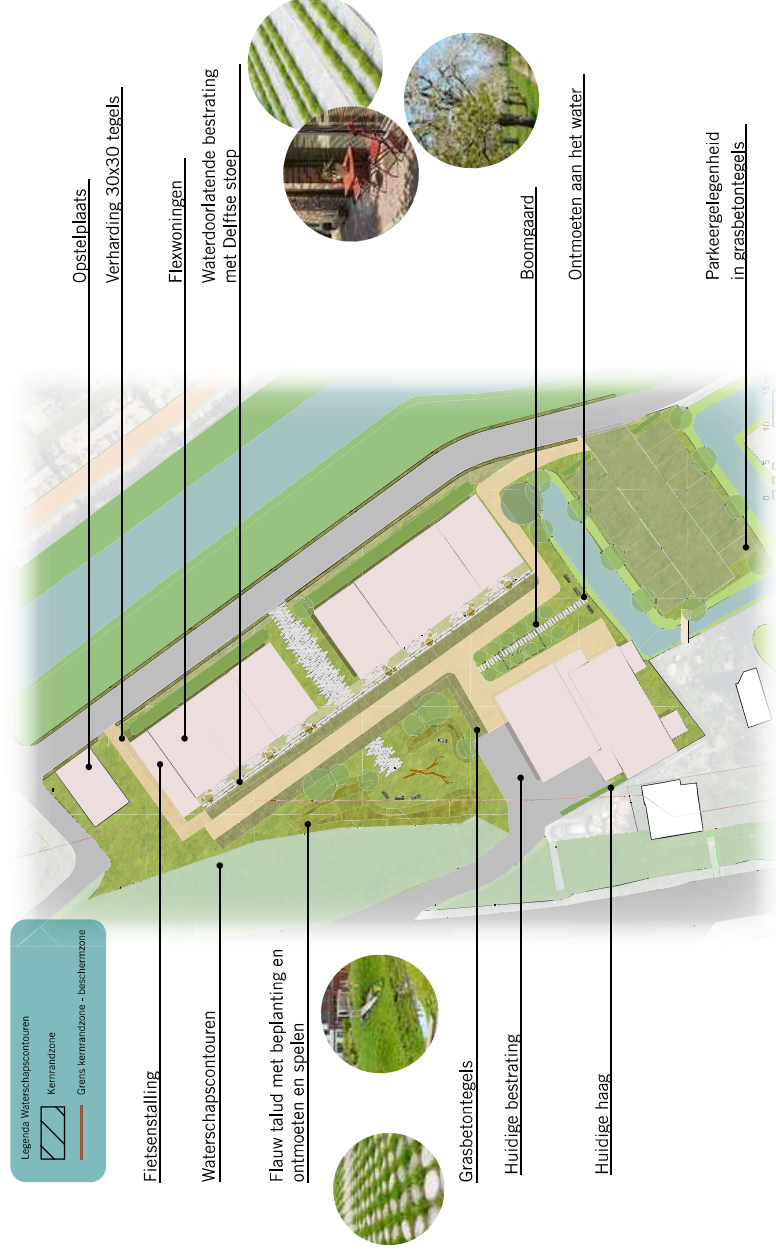


Afbeelding 5: Referentiebeelden flewoningen hout, groene inrichtingen plint en halfverharding wegen



BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

- Erfafscheidingen langs de openbare weg worden in het ontwerp en in de uitvoering meegenomen als onderdeel van het totaal ontwerp;
- Op het maaiveld zijn voordeuren direct gesitueerd aan een gezamenlijk pad. Om deze woningen te markeren en een overgang van openbaar naar privé te geven wordt een Delftse stoep, geïntegreerde plantenbakken of geveltuinten toegepast;
- Bestrating wordt zoveel mogelijk uitgevoerd in halfverharding mits constructief toelaatbaar is;
- Er moet een zorgvuldig ontworpen overgang komen tussen het fietspad en de bebouwing;
- Er wordt geen beplanting tegen of in het talud geplaatst;
- Fietsparkeren wordt in kleine clusters geplaatst tegen de noordelijke kop van het ge-bouw.



DUURZAAM ONTWIKKELEN



Afbeelding 6: Referentiebeeld regenwater



Afbeelding 7: Referentiebeeld nestkast



Afbeelding 9: Referentiebeeld insectenhotel



Afbeelding 8: Referentiebeeld duurzame flora

Bij de uitwerking van het plan wordt extra aandacht gevraagd voor de versterking van de biodiversiteit van Krimpen aan den IJssel. Verschillende kansen binnen het ontwerp van de bebouwing en de openbare ruimte worden aangegrepen om het gebied natuurinclusief in te richten.

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

Daarnaast wordt het aandeel verharding zo veel mogelijk beperkt. Dit betekent dat parkeerplekken in een open bestrating worden aangelegd en profielen smal worden gehouden of zelfs worden uitgevoerd als karrespoor voor klimaatadaptatie.