

Krimpen aan den IJssel Meerkoetstraat

Bouwregels voor de voormalige locatie van het Gezondheidscentrum

Inleiding

Na de verhuizing van het gezondheidscentrum naar het nieuwe gebouw aan de Groenendaal en de sloop van het oude gebouw is de locatie beschikbaar voor herontwikkeling. De gemeente is inmiddels een aantal jaren eigenaar van deze locatie. Quawonen heeft belangstelling voor de bouw van sociale huurappartementen op deze locatie. Die woningen zullen ruimte kunnen bieden aan de bewoners van het gebied Centrum-zuid die in verband met de herontwikkeling van dat gebied geherhuisvest moeten worden.

De locatie ligt langs de Nieuwe Tiendweg tussen de bebouwing van het gebouw Kortland en de bebouwing van het Facet en tegenover de eengezinswoningen langs de Meerkoetstraat. De herontwikkeling van deze locatie zal aan moeten sluiten op de bestaande omgeving.

Plangebied

Het oppervlak van de locatie is circa 3350 m². De in het verleden voor het gezondheidscentrum aangelegde parkeerplaatsen aan de noordzijde zijn bij de laatste herstrating opnieuw aangelegd. Aan de noordoost zijde van de locatie ligt de hiervoor genoemde bebouwing van het Facet met als burenhet zorgcentrum en basisschool het Kompas. De bouwhoogte van de bebouwing langs de Nieuwe Tiendweg is 5 lagen (15 meter) van de nieuwe basisschool 2 lagen, circa 8 meter.

Aan de zuidwest zijde ligt het bedrijfsverzamelgebouw Kortland dat met dakvlakken in hoogte verloopt van 5 lagen bij de rotonde tot 1 laag met kap bij de locatie van het gezondheidscentrum. Aan de noordwest zijde grenst het kavel aan de Meerkoetstraat, met eengezinswoningen uit de jaren '60 die onlangs ingrijpend zijn gerenoveerd. Deze woningen zijn eigendom van Quawonen.



De locatie gezien in noordelijke richting.

Bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Kortland heeft de locatie de bestemming Maatschappelijk, bedoeld voor openbare en maatschappelijke dienstverlening. De maximale goothoogte is 8 meter, waarvan B en W vrijstelling kunnen verlenen tot een hoogte van 15 meter indien het straatbeeld niet wordt aangetast en de breedte van de aangrenzende openbare ruimte ten minste tweemaal de goothoogte bedraagt. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak is ten hoogste 100%. B en W kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing.



Voor de beoogde omzetting naar wonen zal het bestemmingsplan herzien moeten worden.

Stedenbouwkundige overwegingen.

De omzetting van de huidige bestemming Maatschappelijk van een druk bezocht gezondheidscentrum naar wonen (woongebied) is gunstig voor de vermindering van de drukte in de openbare ruimte, met name door de vermindering van de hoeveelheid verkeer en de parkeerdruk. Het ligt voor de hand om op deze locatie een appartementengebouw te realiseren dat door opzet, maatvoering en karakteristiek aansluit bij de bebouwing van het Facet, waarmee dat plan in feite wordt voltooid.

Het is, zoals hiervoor vermeld, de bedoeling van Quawonen om de sociale huurappartementen te gebruiken voor de herhuisvesting van bewoners uit Centrum-zuid, het gebied tussen de Albert Schweitzerlaan en de Boerhavelaan. Voor de oudere bewoners is de aanwezigheid van een Zorgcentrum op het aangrenzende kavel gunstig, het is wenselijk om daarmee rekening te houden en mede om die reden de woningen levensloopbestendig uit te voeren.

Quawonen is voornemens om hier circa 40 woningen van 50 tot 80 m² GBO te realiseren die onder andere geschikt zijn voor senioren. Dat sluit aan bij de woonkarakteristiek van de omgeving.

Bouwhoogte, rooilijnen, bouwvelop

De maximum bouwhoogte van het woongebouw op deze locatie wordt gelijk aan die van de woonbebouwing van het Facet, 5 lagen en 15 meter bouwhoogte. De bebouwing wordt ook plat afgedekt.

De rooilijn langs de Nieuwe Tiendweg wordt gelijk aan die van het naastgelegen gebouw van het van het Facet en ligt tenminste 21 meter uit de kant van de weg. De voorgevel van de bebouwing wordt in die rooilijn gebouwd. De afstand tot de woonbebouwing aan de andere zijde van de Nieuwe Tiendweg (de breedte van het profiel) is dan circa 43 meter, dat is 2,9 maal de bouwhoogte.

De diepte van de bebouwing is maximaal 22 meter; de diepte van de bebouwing van het Facet is circa 24 meter, de afstand van de gevel aan de andere zijde tot de tegenover liggende eengezinswoningen langs de Meerkoetstraat is dan tenminste 51 meter.

De afstand van de langshevels tot de tegenoverliggende bebouwing is in beide gevallen tenminste 2* de hoogte, zoals in de gemeente gebruikelijk is. Hierdoor is voldoende bezonning en daglichttoetreding verzekerd.

Het woongebouw wordt deel van de noordwestelijke randbebouwing langs dit deel van de Nieuwe Tiendweg. Het is wenselijk dat de kopgevels van de bebouwing voldoende dicht bij elkaar staan om de gewenste samenhang in de randbebouwing te bereiken.

Een goede maat zou de helft van de diepte van de bebouwing zijn, zodat men alleen dwars tussen de gebouwen door kan kijken en niet achterlangs. Dat betekent een profielmaat van de doorgangen van circa 12 meter breedte. De woonvertrekken van het Facet hebben ramen in de kopgevel. Er wordt van uit gegaan dat die woningen voldoende zon en daglicht via de voor en achtergevel of eventueel diagonaal via de doorgang krijgen. Dit zal nog met een bezonningsstudie vastgesteld worden (!).

Het gebouw Kortland heeft ten opzichte van het gepland woongebouw in hoogte oplopende dakvlakken, beginnend op circa 3 meter hoogte. De doorgang kan hier smaller zijn wat de samenhang tussen de bebouwing bevordert. Bezonning en daglicht toetreding zijn hier geen beperkende factoren. Een doorgang met een breedte van 5 meter is hier voldoende voor de aanleg van een voetpad en een groenvoorziening.

Daarmee is de maximale lengte van het woongebouw bepaald. De afstand tussen het gebouw Kortland en het Facet is circa 68 meter; de grootste lengte van het woongebouw is dan circa 51 meter.

Karakteristiek van het woongebouw

De karakteristiek van het gebouw sluit aan bij de bebouwing van het Facet; eigentijdse baksteenarchitectuur, plat afgedekt met ruime balkons. Het reageert ook op de karakteristiek van de omgeving. Enerzijds de schaal en de allure van de Nieuwe Tiendweg, de hoofdontsluiting van de gemeente; hier worden gebouwen gerealiseerd met een herkenbare eigen karakteristiek door architectuur en kleur en anderzijds de informele karakteristiek van de Meerkoetstraat en de woonbuurt met traditioneel vormgegeven eengezinswoningen.

Materiaalgebruik en kleurstelling

Het woongebouw wordt gebouwd in baksteen en met duurzame mooi verouderende materialen (natuursteen, glas, hout en metaal). De overheersende kleurstelling heeft aardse tinten voor de steenachtige materialen en, naast wit, gedekte tinten voor de overige materialen. Voor een beschrijving en de gehanteerde welstandcriteria wordt verwezen naar de welstandsnota van de gemeente.

Ontsluiting woongebouw

Het is wenselijk dat het woongebouw zowel vanaf de Nieuwe Tiendweg als vanaf de zijde van de Meerkoetstraat een ontsluiting krijgt, het adres is aan de Meerkoetstraat, daar komt

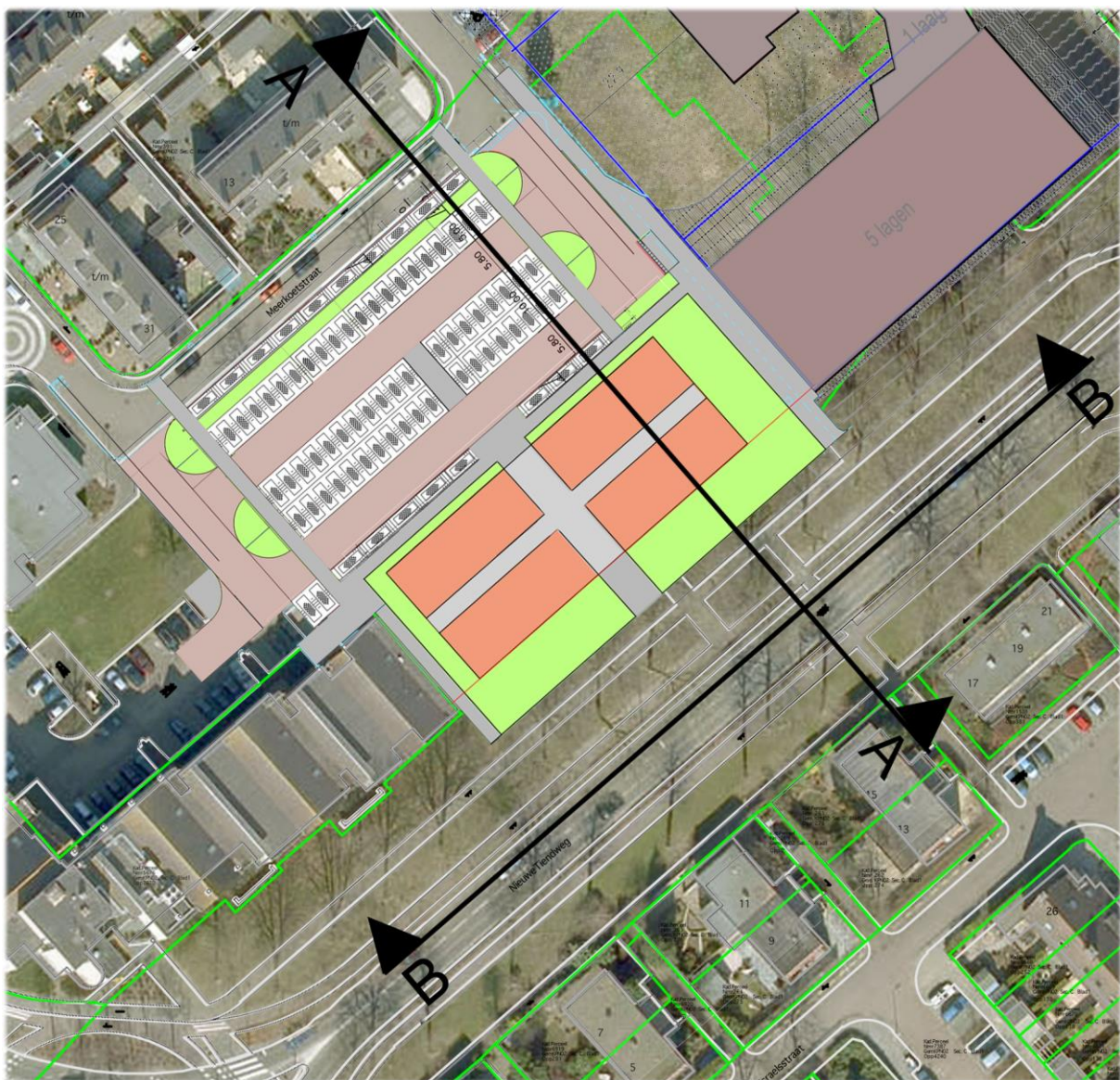
de hoofdentree. Op het maaiveld wordt voldoende ruimte voor bergingen en de stalling van vervoermiddelen (scootmobiel oa.) gesitueerd. Het gebouw wordt omsloten door openbare ruimte en heeft daarmee 4 voorkanten. De bebouwing wordt met voorzielen op de openbare ruimte gericht. De ontsluiting van de woningen wordt in pandig opgelost. De opzet van de woonbebouwing van het Facet met op iedere woonlaag een centrale corridor met woningen aan weerszijden is een goede oplossing voor deze stedenbouwkundige opgave.

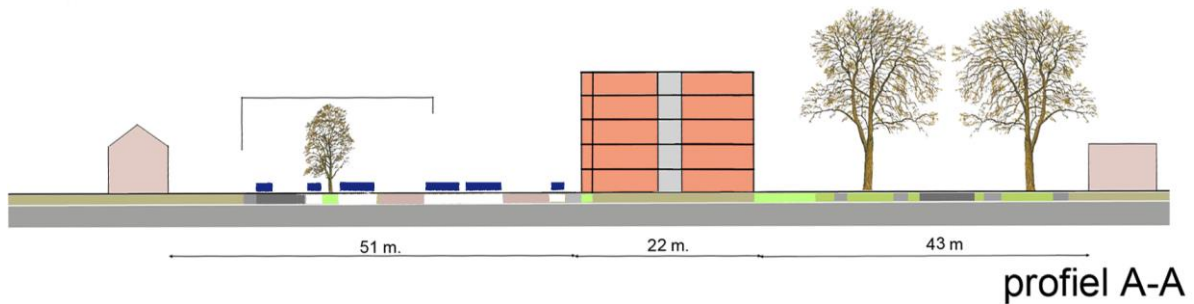
Bouwenvelop en uitwerking

Met de hiervoor genoemde overwegingen en uitgangspunten is de bouwenvelop voor de bebouwing en de indeling van het maaiveld bepaald.

De tekeningen footprint van het gebouw en inrichting maaiveld en de beide profielen (A en B) geven de plaats en de omvang van de bouwenvelop voor het woongebouw en het gewenste ruimtegebruik van de locatie aan.

Footprint gebouw en mogelijke inrichting maaiveld





Parkeren

Het parkeren wordt opgelost in de ruimte tussen het woongebouw en de Meerkoetstraat.

Door de verkeerskundige is aangegeven dat gerekend moet worden met 1.4 parkeerplaatsen per woning; bij 40 woningen 56 parkeerplaatsen. Voor de 5 woningen langs de Meerkoetstraat zijn dat er bij een gelijke normering 7.

In de noordoost hoek van dit gebied zijn parkeerplaatsen blijven liggen die aangelegd werden voor het gezondheidscentrum. Hoewel ze door hun ligging goed gebruikt worden door het Facet of het Kompas zijn ze in feite boventallig. Voor die functies is de parkeerstrook tussen het Facet en de woonbuurt achter de Zwaluwhof aangelegd.

De ruimtelijke structuur van de Meerkoetstraat en omgeving is door alle deelbeslissingen in het verleden rommelig geworden en daarmee de benadering van de nieuwbouw. Om dit te verbeteren worden de bestaande structuurlijnen doorgetrokken in het plangebied: de Fazantstraat, de Patrijzenstraat en de parkeerstraat voor(achter) het gebouw Kortland. Dat brengt meer rust en duidelijkheid.

De ligging van de parkeerstraat van gebouw Kortland, de ligging van het woongebouw (in de rooilijn) en het aangrenzende ruimtegebruik dicteert langsparkeren langs het woongebouw. Voor het wonen is dat gunstig. Er worden drie rijen dwarsparkeren aangelegd; het huidige dwarsparkeren langs de Meerkoetstraat wordt vervangen door langsparkeren. Het trottoir tussen de parkeerplaatsen vervalst en wordt groenstrook (vergelijk de begrenzing van de parkeerterreinen van het Facet langs de Rondweg). Dit voetpad is hier niet nodig; er kan eventueel gebruik gemaakt worden van het trottoir voor de woningen. Voordeel van langsparkeren langs de Meerkoetstraat is dat het meer aansluit bij de inrichting van de woonstraten in de aangrenzende buurt.

Gezien de parkeerdruk in dit gebied van het gebouw Kortland, Umam, Kompas, Facet, woongebied en het geplande woongebouw is het wenselijk dat de ruimte optimaal wordt ingericht voor parkeren. Dat betekent ook dat de parkeerplaatsen goed bereikbaar zijn, dat het parkeer terrein overzichtelijk is en dat de parkeerplaatsen ook dubbel gebruikt kunnen worden door bewoners, werkers en bezoekers.

Door de ruime bochten naar het nieuwe parkeerterrein wordt het zoeken vereenvoudigd en de toegankelijkheid optimaal, kan de Meerkoetstraat ontlast worden en wordt duidelijk gemaakt dat het parkeerterrein openbaar is, bedoeld voor het woongebouw maar ook voor het gebouw Kortland, Umam en het Facet.

In de bestrating worden 68 parkeerplaatsen aangegeven bij het woongebouw en 10 in de Meerkoetstraat. Langs de kant van de weg is ruimte voor 10 extra plaatsen in de Meerkoetstraat, 6 in het verlengde van de Fazantstraat en 5 in het verlengde van de Patrijzenstraat. Totaal $78+21=99$ plaatsen. In het verlengde van de Fazantstraat verdwijnen 16 plaatsen, de toevoeging is per saldo 83 parkeerplaatsen. Voor de nieuwe woningen is de toevoeging ruim voldoende, ook als geen rekening wordt gehouden met dubbel gebruik

Duurzaam bouwen

Vanzelfsprekend moet voldaan worden aan het bouwbesluit en de daarin geëiste EPC van 0,4 of minder.

Voor de nieuwbouw in de gemeente is minimalisering van het energieverbruik een centraal thema. Het woongebouw dient gasloos te worden uitgevoerd, zodat het toekomst bestendig is. Het, eventueel in de toekomst, aanbrengen van PV panelen of warmtecollectoren zal meegenomen worden in het ontwerp.

De woningen worden levensloopbestendig ontworpen, het casco is eenvoudig aanpasbaar zodat veranderende eisen kunnen worden aangebracht zonder dat het casco gesloopt hoeft te worden. Het gebruik van duurzame, niet vervuilende materialen, is voorgeschreven.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

De woningen zullen voldoen aan het "politiekeurmerk veilig wonen voor nieuwbouw"

RS 24102017