

SPRING

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE ABELENLAAN, OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Januari 2014

STEDENBOUWKUNDIGE STUDIE ABELENLAAN

Een stedenbouwkundige studie naar de bebouwingsmogelijkheden op de lange kavel tussen de Abelenlaan en het bedrijvenpark "Zijdepark" in Ouderkerk aan de IJssel. De Hersteld Hervormde Gemeente is voornemens op deze kavel een kerkgebouw te ontwikkelen. Het gaat om een kerkgebouw met een kerkzaal met 700-900 zitplaatsen en voldoende nevenruimten. De gemeente Ouderkerk wil inzicht hebben in wat de bebouwingsmogelijkheden in dit deel van Ouderkerk zijn, wat de kaders zijn die daarbij in acht moeten worden genomen en heeft Spring architecten gevraagd hiervoor een studie te verrichten.

ANALYSE VAN DE OMGEVING

Ter analyse van de omgeving zijn een aantal kaarten vervaardigd die thematisch weergeven waar rekening mee gehouden dient te worden.





DE VISIE

DE GROTE LIJN

Het idee is om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de wensen die er binnen de gemeente leven om de karakteristieke structuur van het dorp te behouden of waar mogelijk te versterken. Het verstevigen van de buffer tussen het wonen en het werken ter plaatse van de Abelenlaan is er één van. Als er bebouwing wordt gepositioneerd in de groenzone langs de Abelenlaan moet het recht doen aan "de entree" van Ouderkerk. Als deze nieuwe bebouwing daarbij zichtbaar wordt vanaf de Abelenlaan, wat onontkoombaar lijkt, dan zal deze bebouwing qua maat en schaal moeten aansluiten bij het stedelijk grid van de dorpskern en dus passend moeten zijn in een gebied waar het dorpse wonen manifest is. Kleinschalig dus. Op die manier kan er een nieuwe balans gaan ontstaan.

POSITIONERING VAN EEN NIEUW GEBOUW

Om meerdere reden ligt het voor de hand om eventuele bebouwing zo noordelijk mogelijk op de kavel, zo dicht mogelijk tegen de dijk aan, te positioneren.

- Het nieuwe gebouw komt in het blikveld van het bedrijvenpark te staan en vraagt om haar eigen aandacht. Het uitzicht op de zakelijke achterkanten van de bedrijven maakt plaats voor een gebouw dat zich oriënteert op de Abelenlaan.
- Omdat het nieuwe gebouw op die plek deel gaat uitmaken van het stedelijke grid van de dorpskern (en dat is een voorwaarde), kom je Ouderkerk binnen in deze kleinschalige/ fijnkorrelige structuur.
- De karakteristiek van het gebied wordt op dit punt mede sterk bepaald door de ruimtelijke werking van de loop van de Bakwetering. Het nieuwe gebouw op die plaats vormt een nieuwe begrenzing in die ruimtewerking. Daar waar de Bakwetering onder de Abelenlaan door gaat, staat een bijzonder gebouw dat mede de entree markeert van het dorp.
- Door het parkeren bij het nieuwe gebouw te positioneren aan de zuidkant op de kavel ontstaan de mogelijkheid om aansluiting te maken op zowel de Abelenlaan als op de Zijdeweg. Deze gunstige werking van de spreiding van de verkeersbewegingen is aan de noordzijde niet te realiseren. Hier kan uitsluitend aangesloten worden op de Abelenlaan.

Uit deze duiding blijkt dat het noordelijke deel van de kavel de plek is voor een belangrijk gebouw.

HET CONCEPT

De gedachte is om het nieuwe gebouw een geleed gebouw te laten zijn. De mate van geleding wordt door de omgeving bepaald. Voor de uiterste beukmaat bij deze geleding wordt gekeken naar de vier geschakelde woningen aan de Dorpsstraat aan de dijk (genoemde beukmaat van 9 m) en de maat van 11 m van de boerderij. Het is denkbeeldig dat het hoofdgebouw van de nieuwbouw bestaat uit 4 beuken van 10 m. Conform de karakteristiek van de omgeving worden de onafhankelijke volumes van de nieuwbouw gedacht met een kap, waarbij in beginsel de goothoogte niet hoger is dan de hoogte van de dakranden in het bedrijvenpark (7,7 m) en de nokhoogte niet hoger is dan de nok van de eerder genoemde geschakelde woningen (12 m gemeten aan de voet van de dijk).

Op deze wijze ontstaat een nieuw gebouw dat is opgedeeld in onderdelen die qua maat en schaal herkenbaar zijn in de directe omgeving. Aan weerzijde van het hoofdgebouw is het toegestaan om één-laags tot maximaal 7 m nokhoogte en 4 m goothoogte een beukmaat toe te voegen in de vorm van nevenruimten, met dien verstande dat deze nevenruimten tot 10 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd mogen worden. De kaprichting van de onderdelen is haaks op de Abelenlaan. De diepte van het hoofdgebouw kan maximaal 25 m bedragen. Het parkeerterrein moet uitgevoerd worden in de vorm van groene kamers die met groene hagen worden omzoomd. Aan de zijde van het bedrijvenpark is over de volledige lengte van de kavel een bomenrij vereist.

MODELLEN

Bij deze studie zijn een aantal modellen gevoegd waarmee zichtbaar wordt hoe omgegaan kan worden met deze uitgangspunten. Zo is denkbeeldig dat één onderdeel hoger is dan 12 m, maar daar hoort dan bij dat één onderdeel navenant lager is. Mits daaraan voldaan wordt kan tot 14 m hoogte worden gebouwd. Zo ontstaat er een vrijheid in bouwen waarmee bijvoorbeeld een hiërarchische gebouwstructuur ontwikkeld kan worden.

PROCES

Deze stedenbouwkundige verkenning zou de input kunnen vormen voor het ontwikkelen van het beeldkwaliteitsplan dat wij bij voorkeur in samenspraak met de architect van de kerk zouden willen ontwikkelen.

Spring architecten, 30 januari 2014

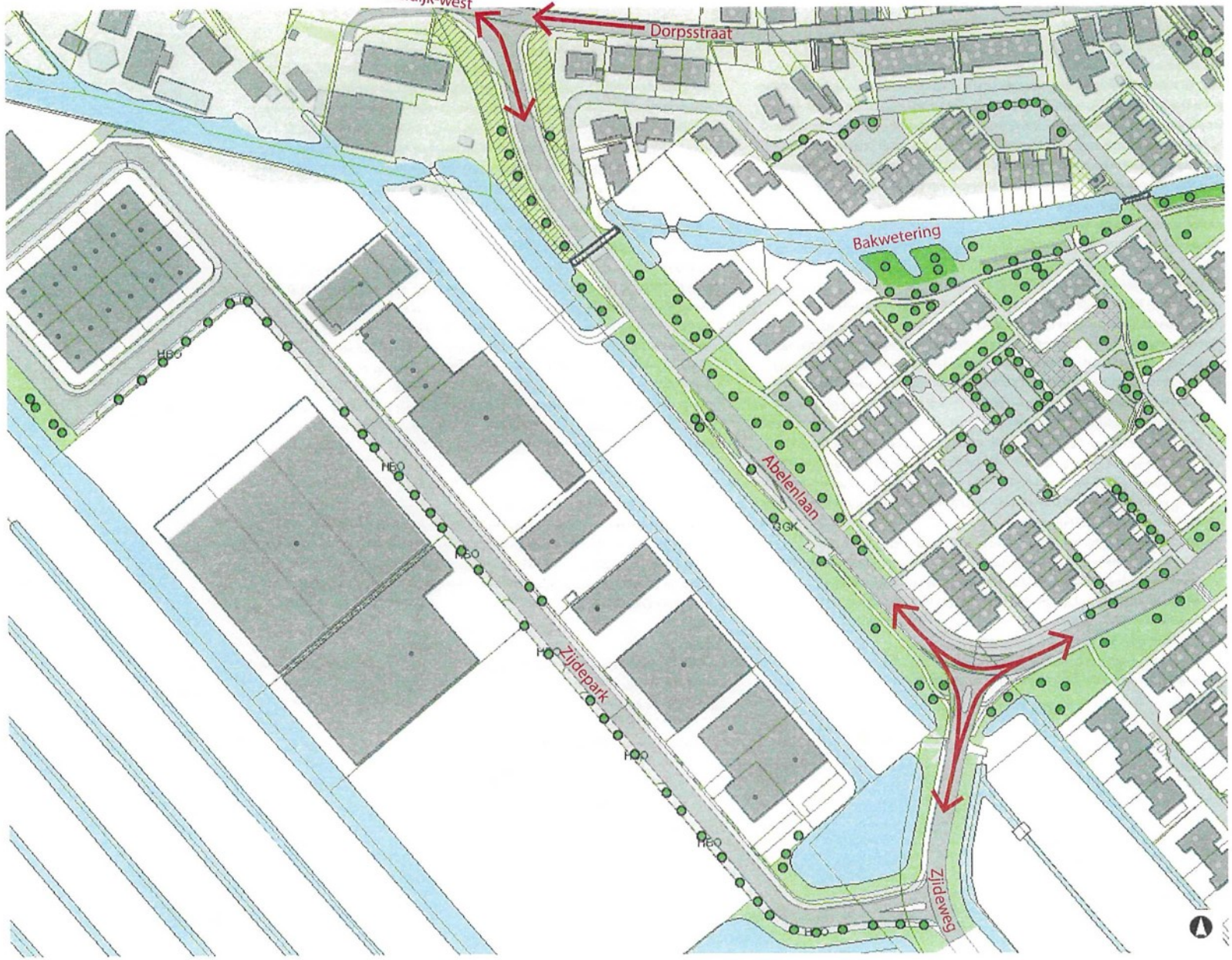
WATER & GROEN

Verkeer

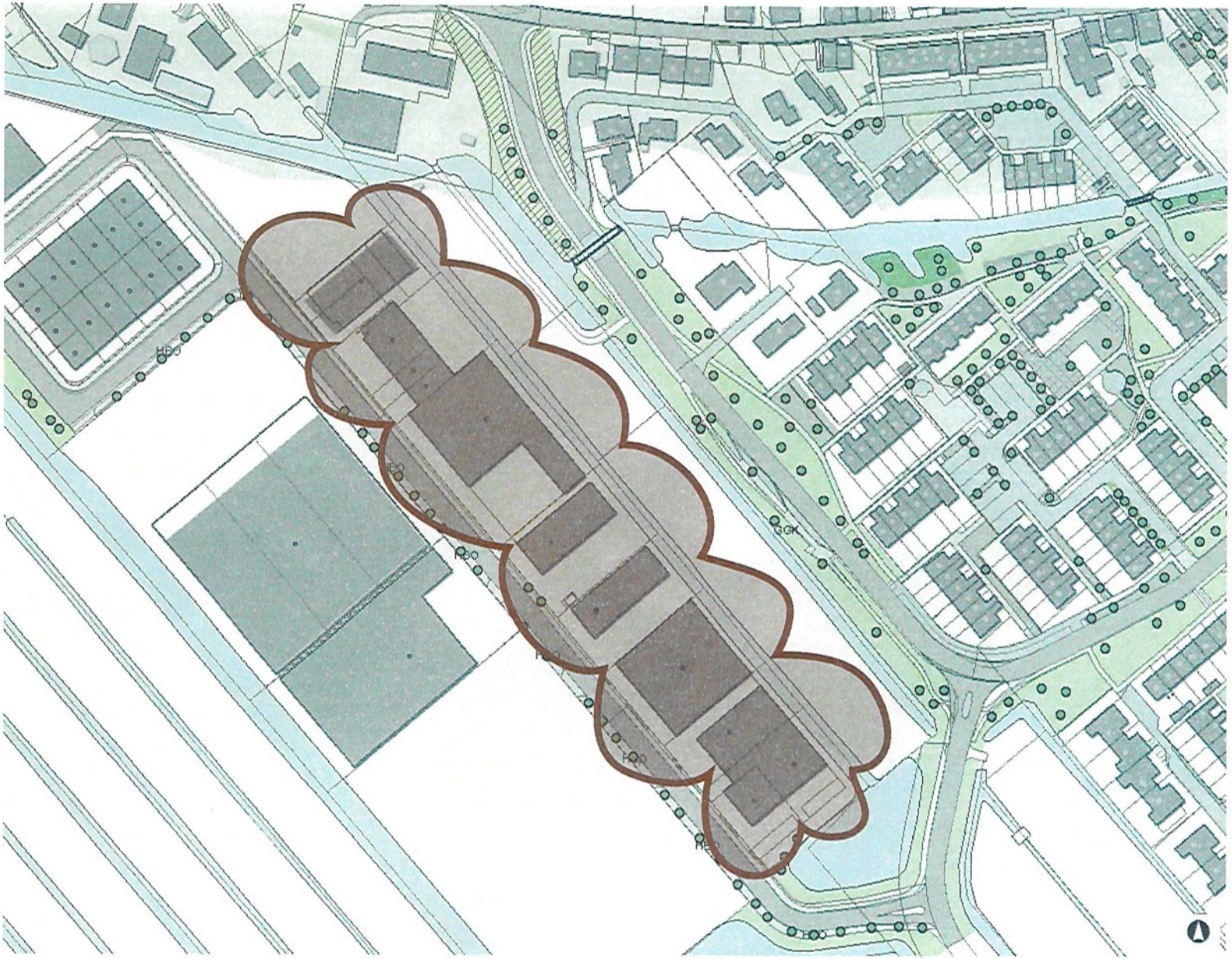
De Abelenlaan is een tweerichtingsweg die samen met de Burgemeester Neetstraat de rondweg om het centrum van het dorp vormt. Vanaf de IJsseldijk-west is het vanwege eenrichtingsverkeer niet mogelijk om met de auto de Dorpsstraat in te rijden. De entree van Ouderkerk vanaf de IJsseldijk verloopt dus via de Abelenlaan. Vanuit de polder aan de zuidzijde sluit de Zijdeweg aan op de Abelenlaan.

Water en groen

De lange kavel is op dit moment weideland en heeft een oppervlak van ca. 9.197 m². Opgemerkt moet worden dat de kavelgrenzen zich middenin de omringende waterlopen bevinden. Effectief is nog 7.700 m² beschikbaar. Parallel aan de lange kavel bevinden zich de waterlopen die het "slagenlandschap" in de omgeving zo kenmerkend maken en die uitmonden in de Bakwetering die vanzelfsprekend parallel aan de IJsseldijk loopt. De Abelenlaan heeft aan beide zijden royale bermen/groenstroken met een groot aantal bomen (Abelen o.a.). Toch wordt het beeld van het binnenkomen in Ouderkerk voor de helft bepaald door de aanwezigheid van de bedrijven en hun bedrijvigheid aan de westzijde omdat het groen nog redelijk transparant is gebleven. De gemeente Ouderkerk heeft destijds toen de positie van het bedrijvenpark moest worden vastgelegd er wel bewust voor gekozen dat er een substantiële maat moet zitten tussen het bedrijvengebied en het woongebied, zodat er sprake is van een buffer tussen het werken en het wonen. Let op! Voor het bouwen in en aan de Bakwetering zijn de voorschriften van het Hoogheemraadschap van toepassing.



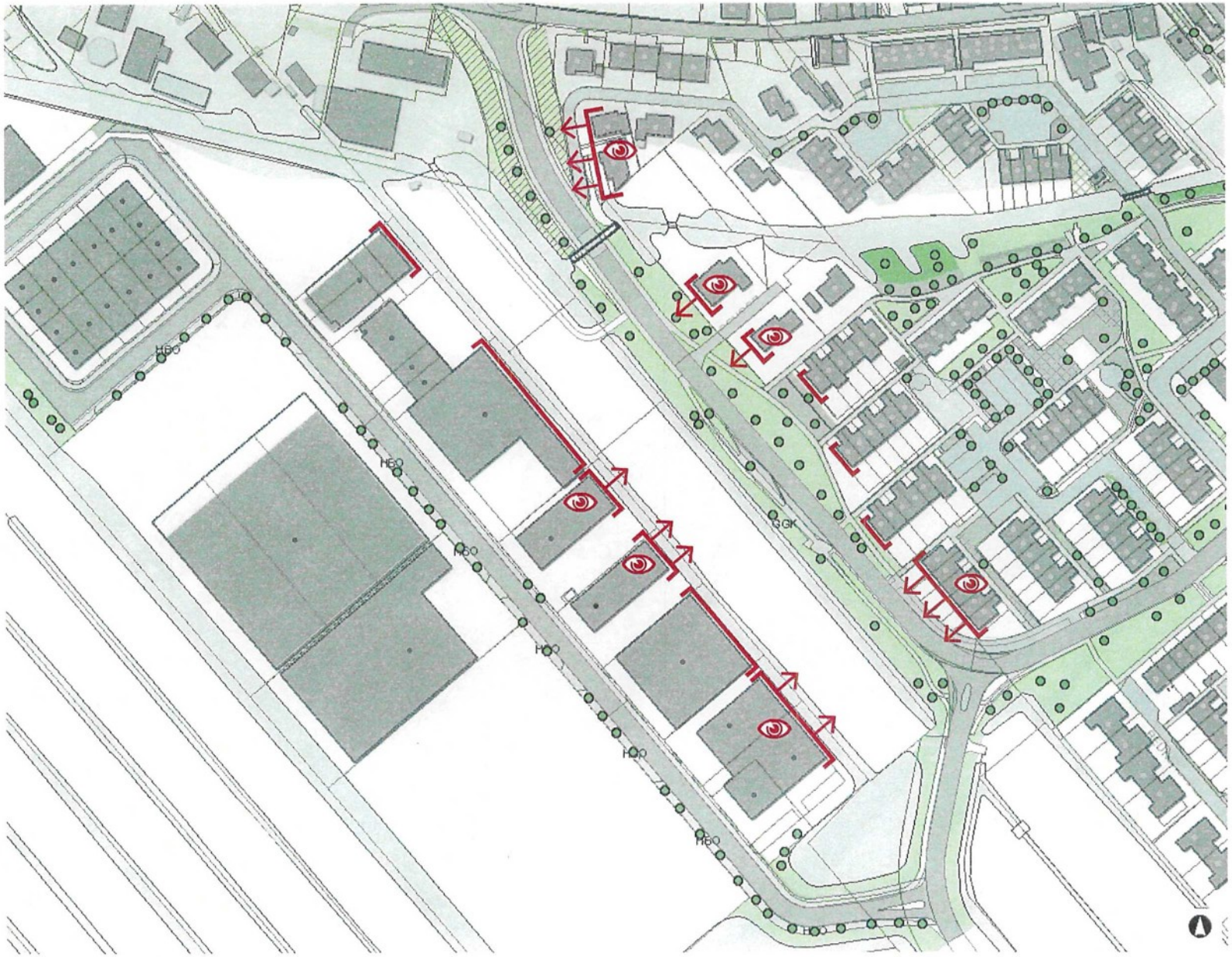
HINDER



Hinder

De uitstraling van het bedrijvenpark is vergelijkbaar met het doorsnee bedrijvenpark in Nederland. Met een hoge mate van rationaliteit zijn de gebouwen adequaat vormgegeven. Ze hebben een dakrandhoogte van maximaal 7,7 m en hebben de uitstraling van 'werkgebouwen'. Er zal nog geïnventariseerd moeten worden wat de hoeveelheid geluid, stof of andere hinderlijke invloeden zijn die door de bedrijven geproduceerd mogen worden. Gebruikers/bewoners van de beoogde kavel moeten er op gewezen worden dat ze moeten inventariseren of de overlast acceptabel is en tegen welke overlast maatregelen getroffen moet worden.

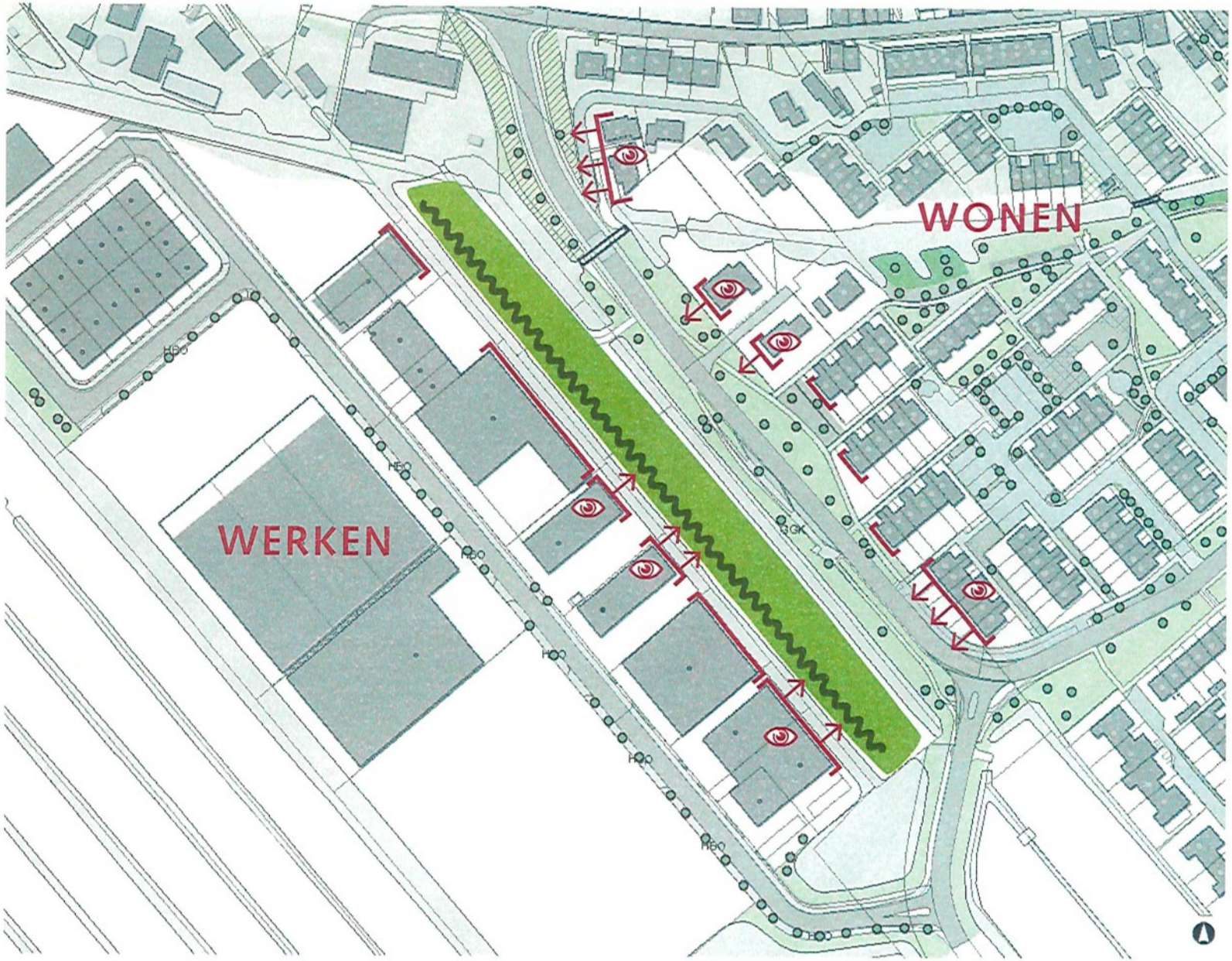
UITZICHT



Uitzicht

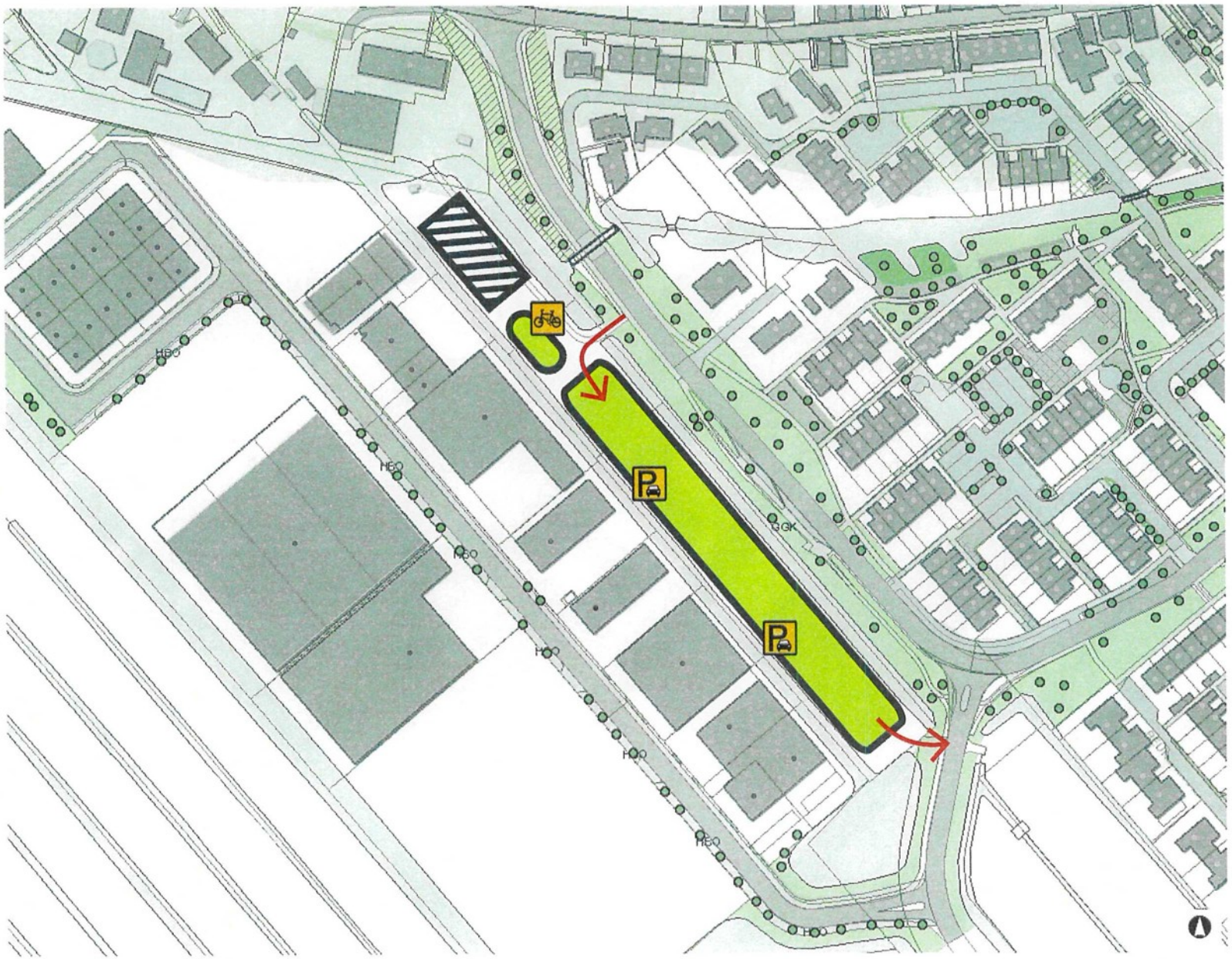
Voor alle omwonende en de aangrenzende bedrijven geldt dat de (woon)gebouwen waarin ze wonen of waarin ze werken zich ergens op oriënteren. Van belang is te weten welke gebouwen op dit moment direct en frontaal uitzicht hebben op de lange kavel aan de Abelenlaan. De kaart "uitzicht" laat zien welke gebouwen dat zijn. Van belang is om te weten dat als er gebouwd wordt op deze kavel er ingegrepen wordt op een gebiedseigen balans.

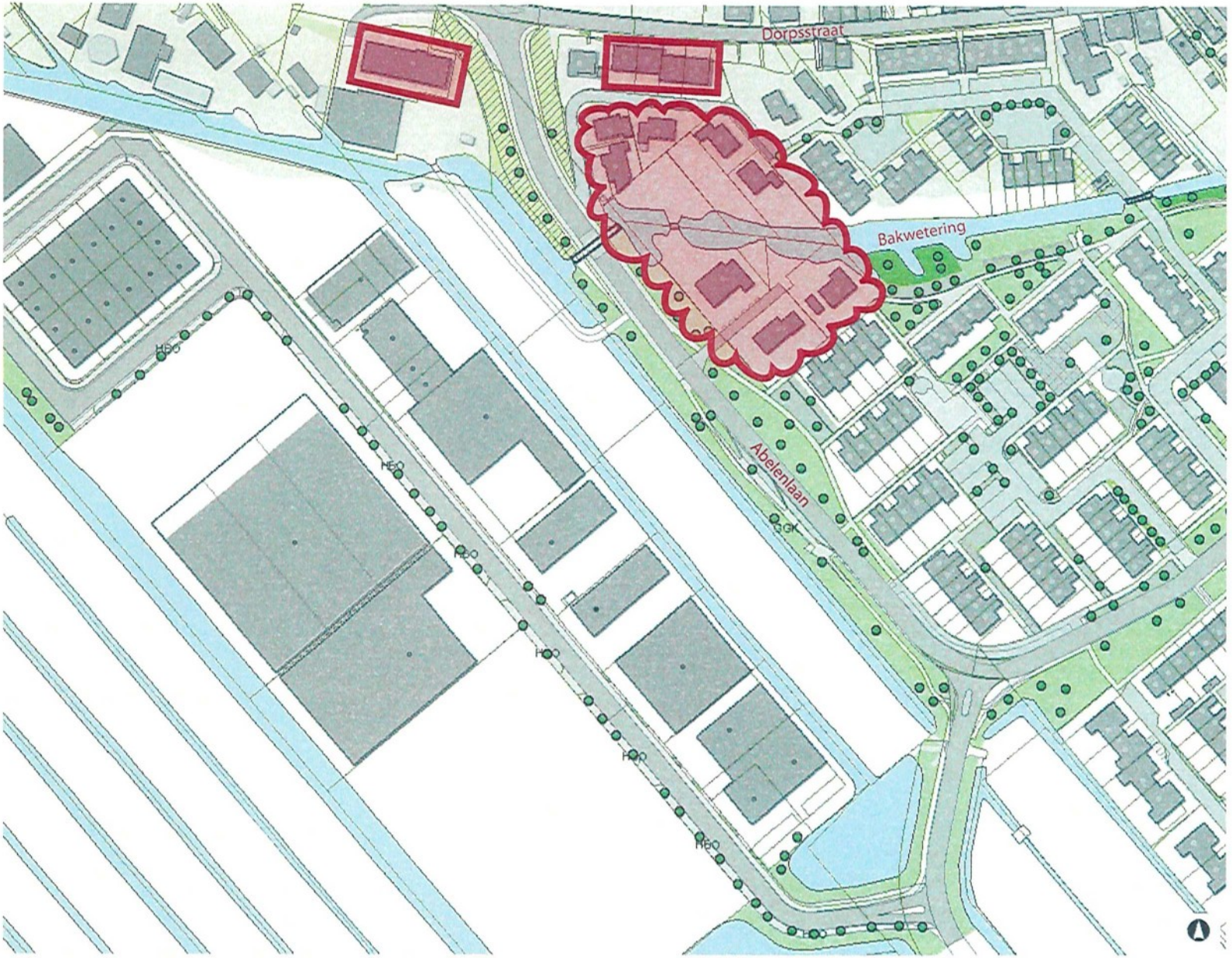
BUFFER



SPRING

POSITIONERING VAN EEN NIEUW GEBOUW

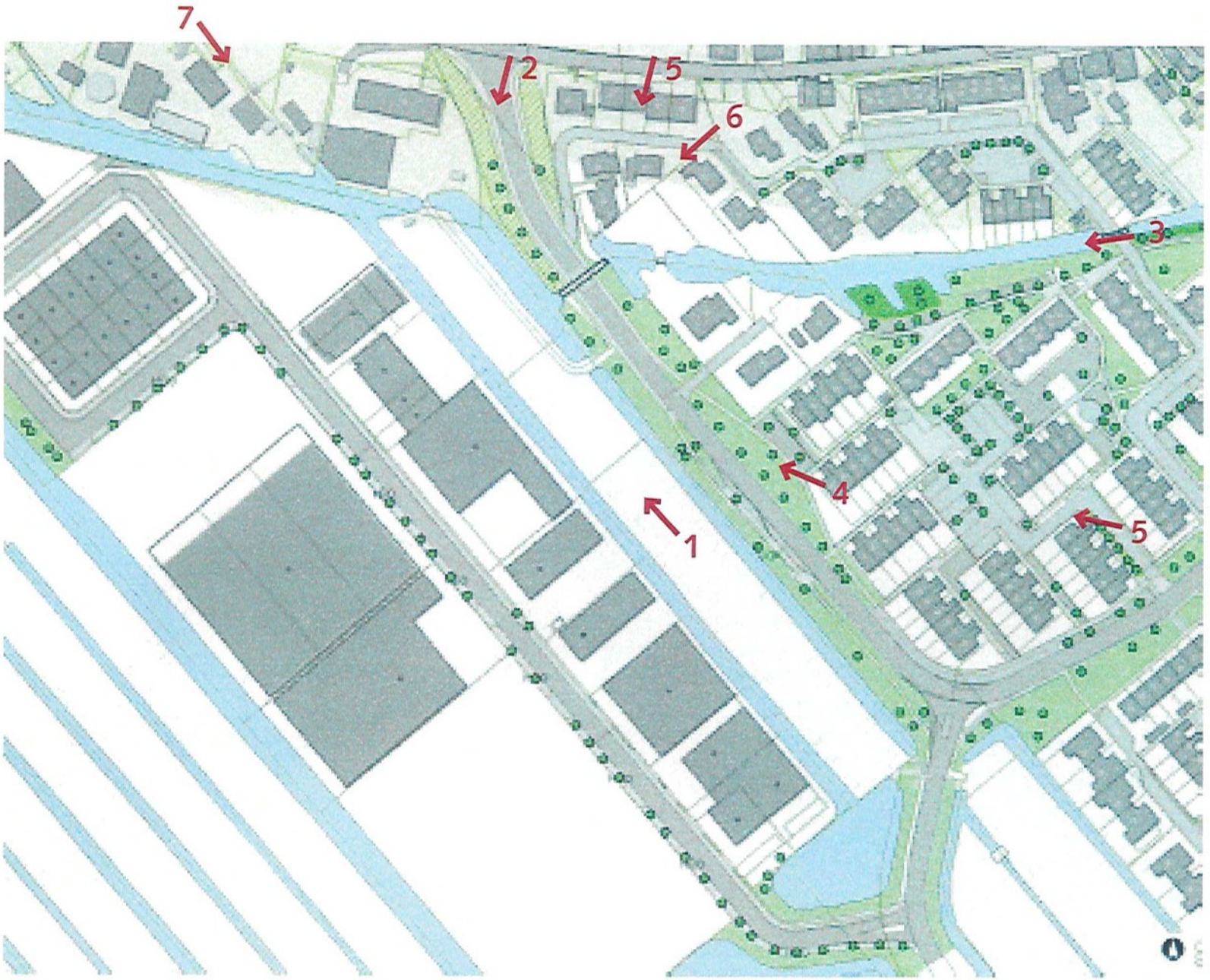




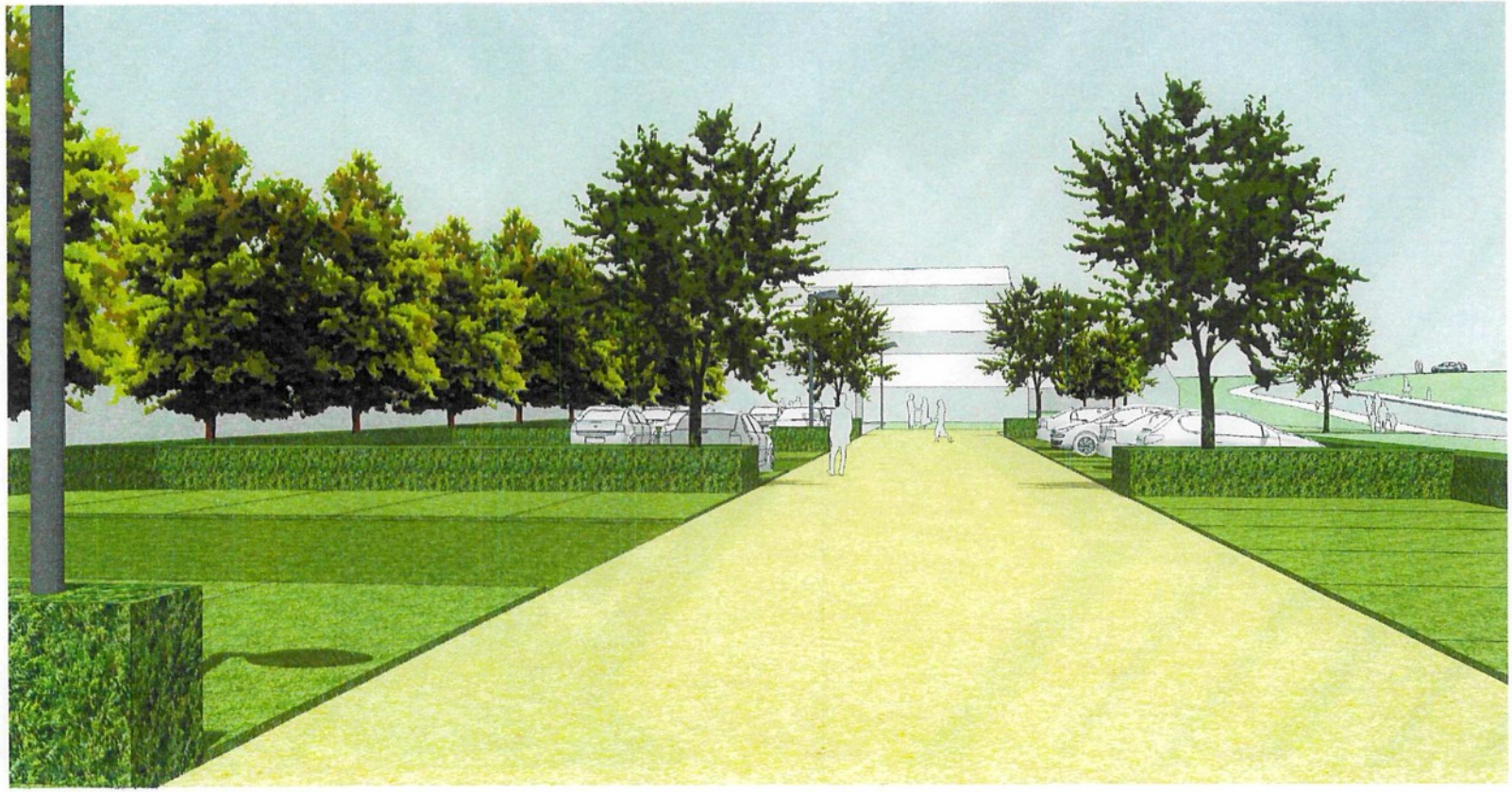
MARKANTE GEBOUWEN

De markante gebouwen in de omgeving
Enkele panden in de directe omgeving vallen op. Bijzonder is de boerderij aan de voet van de dijk bij de afslag naar de Abelenlaan, deze heeft een breedte van 11 m en een nokhoogte van ongeveer 9 á 10 m. De vier geschakelde woningen aan de dijk met de nok gericht naar de dijk vallen op door de hoogte en de breedte maar ook door de (noord-zuid)oriëntatie. De nokhoogte zal ongeveer 12 m zijn (vier lagen inclusief kap); de breedte is ± 4 x 9 m = 36 m. Van belang en interessant zijn nog de vrijstaande woningen die zich bevinden ter plaatse van plek waar de Bakwatering aan de oostzijde onder de Abelenlaan doorsteekt. Het stedelijk grid dat hier wordt ingezet is karakteristiek en indicatief voor wat er verderop in het centrum ook voorkomt.

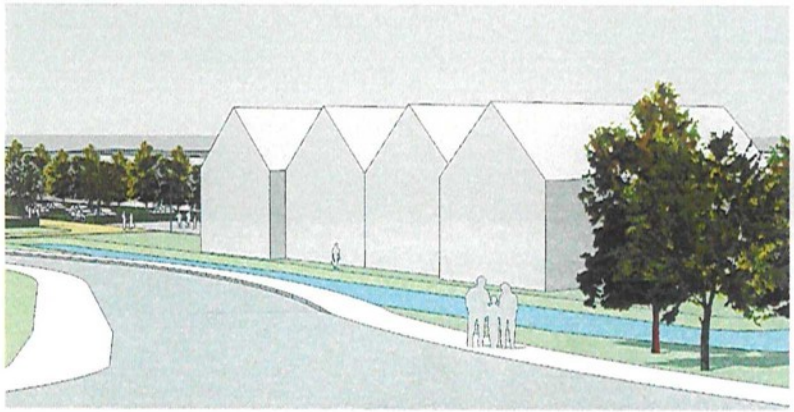
SPRING

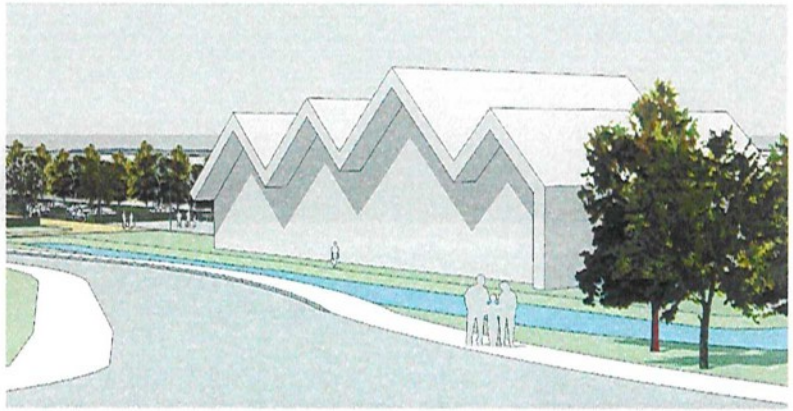


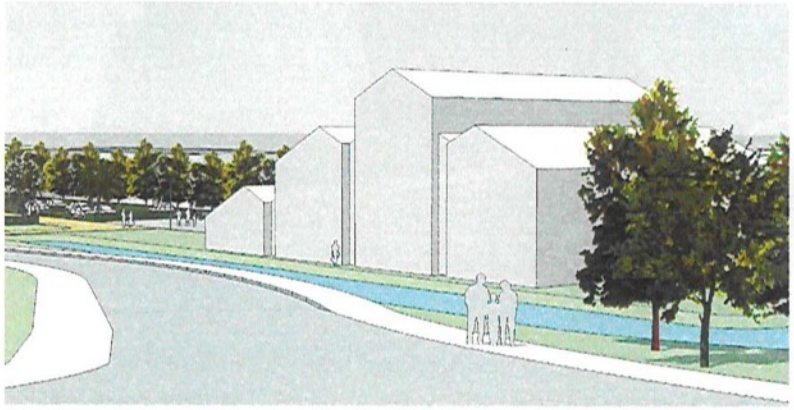
VIEWS

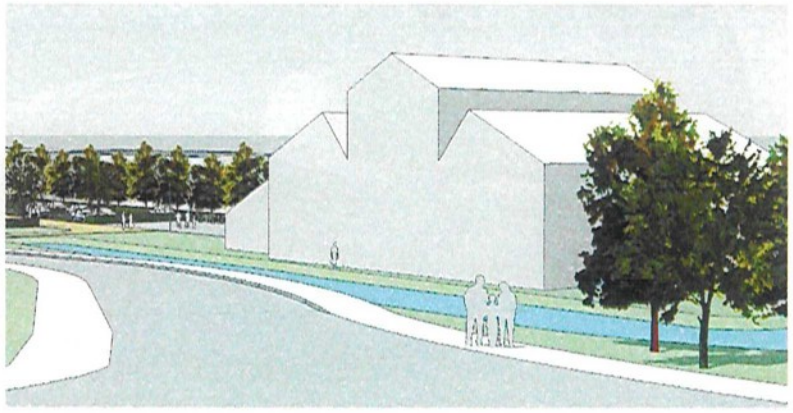


VIEW_1
PARKEREN
IN HET GROEN



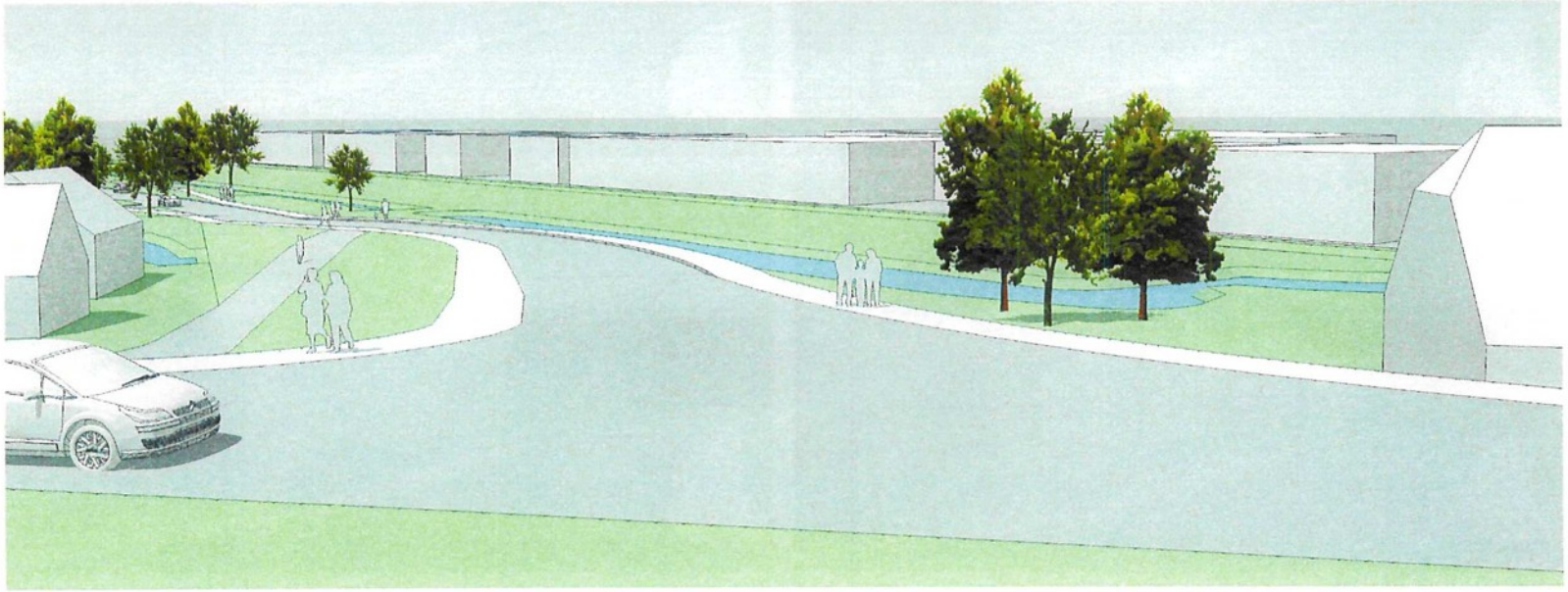




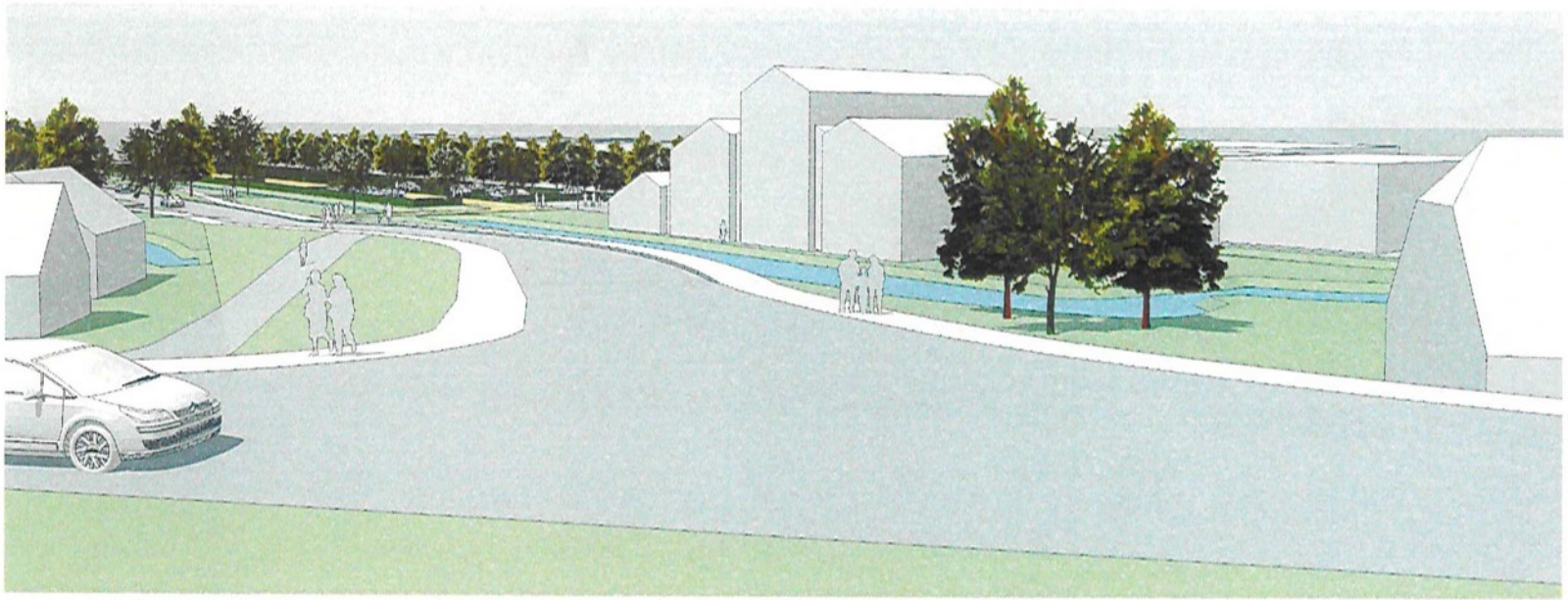


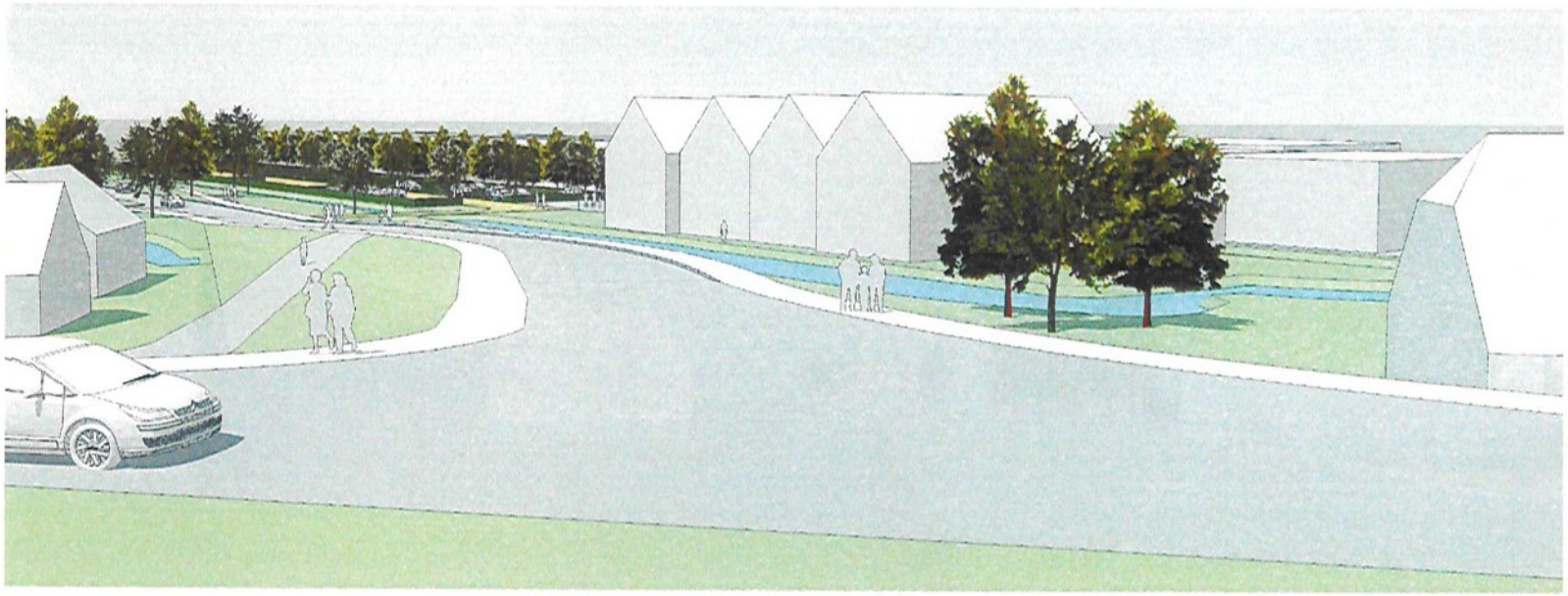
MODELLEN





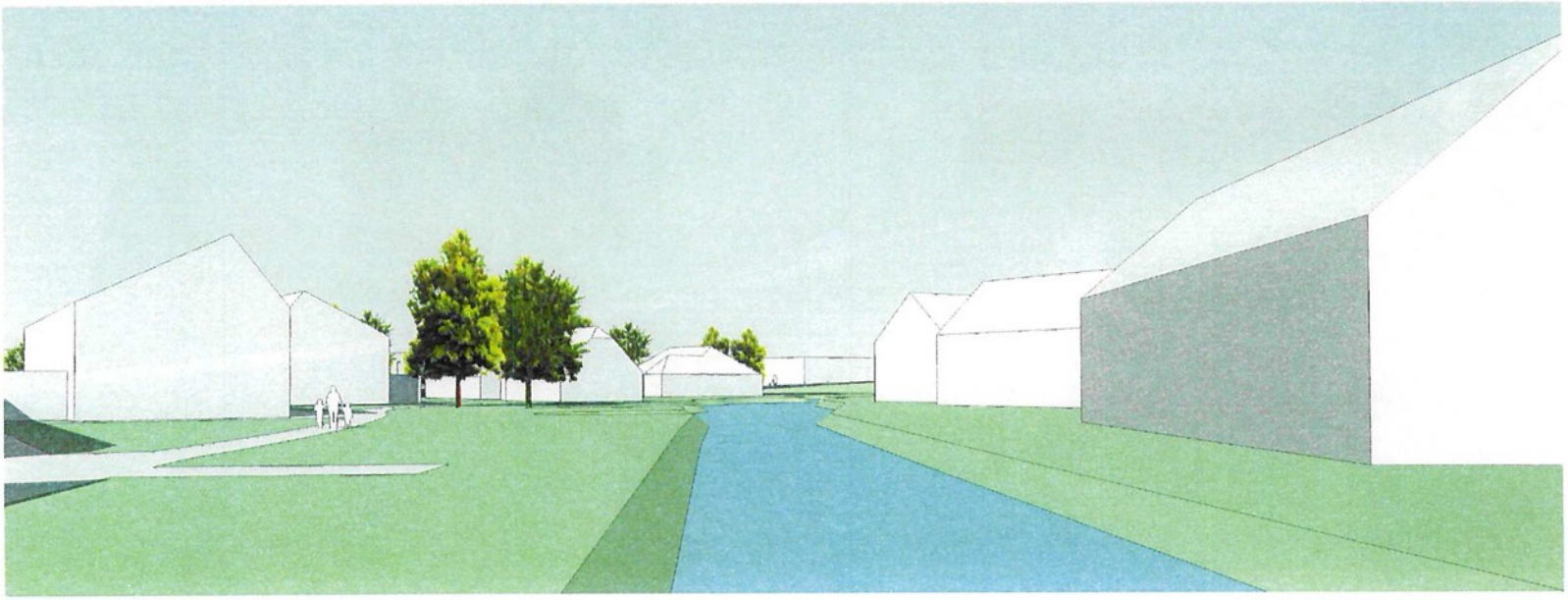
VIEW_2
HUIDIGE SITUATIE



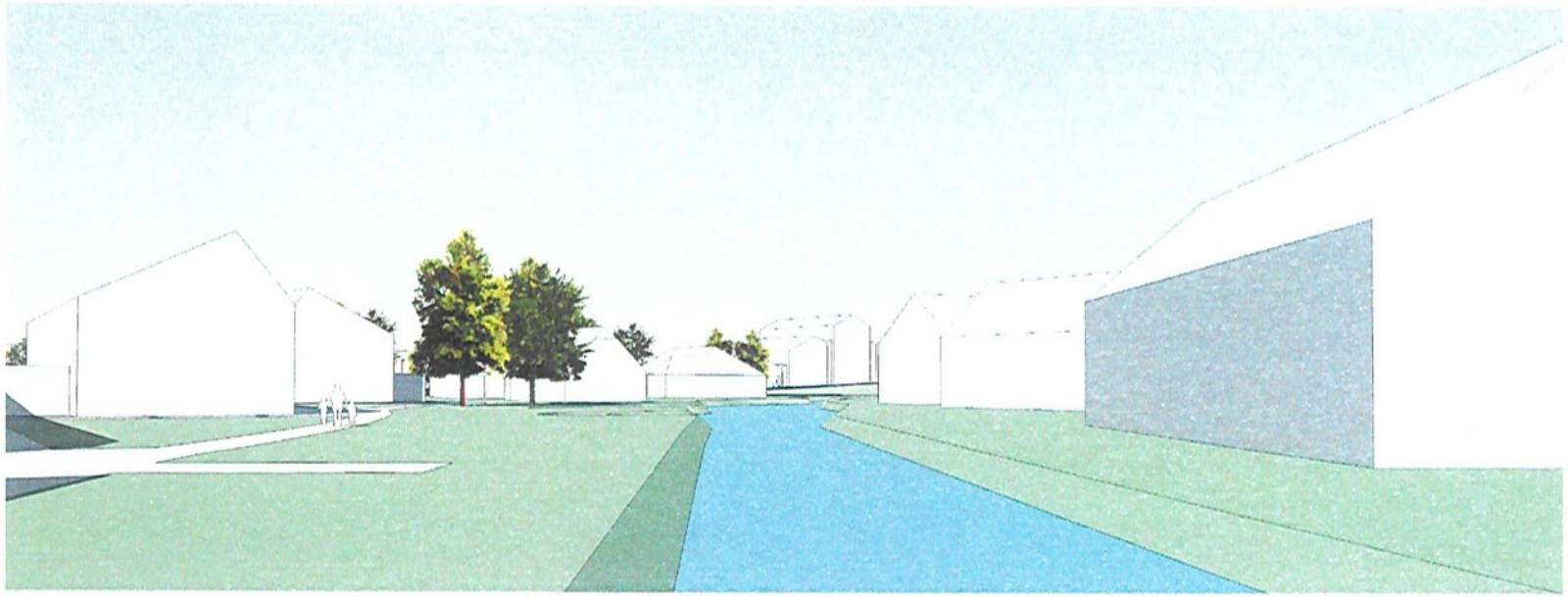


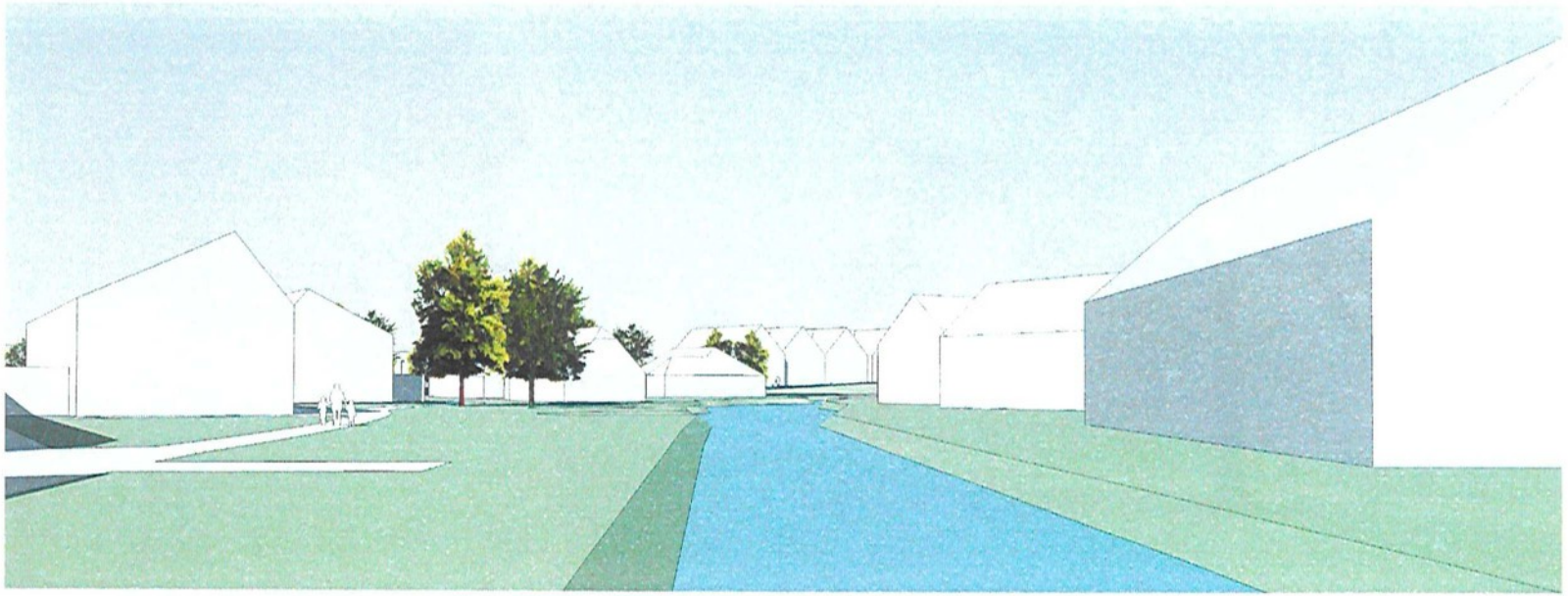
VIEW_2
NIEUWE SITUATIE



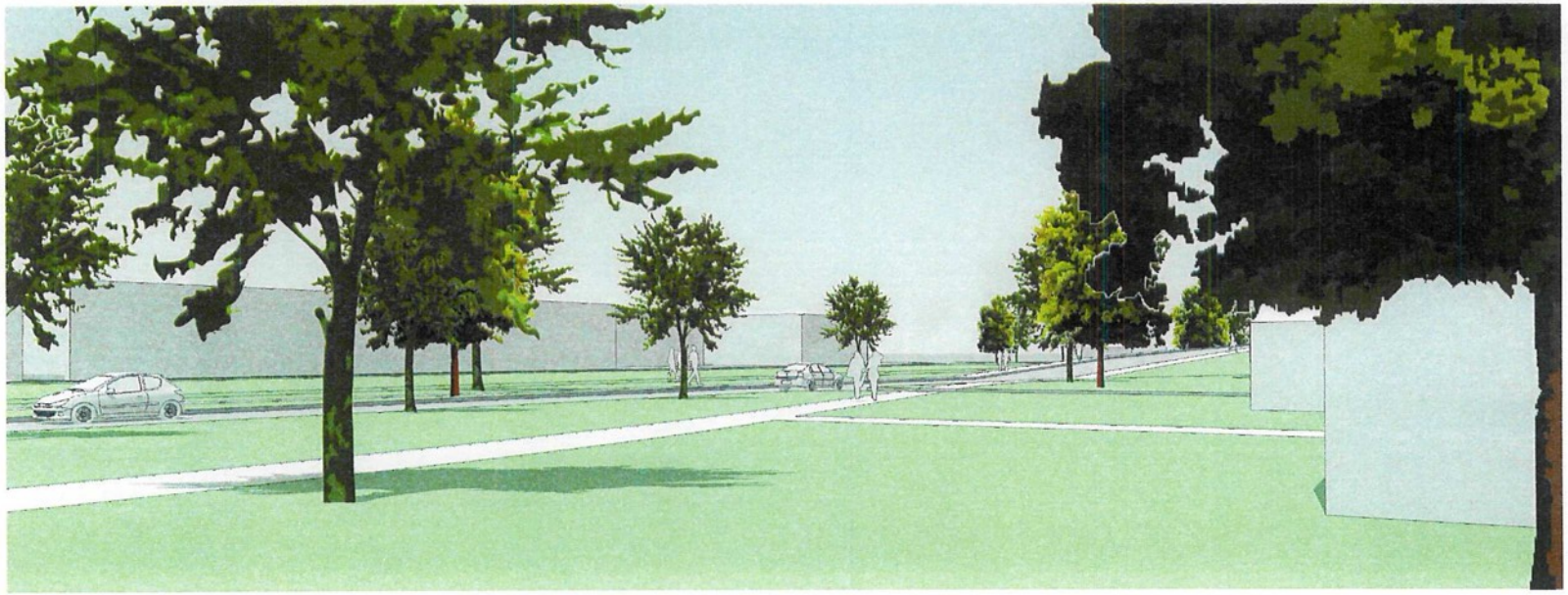


VIEW_3
HUIDIGE SITUATIE

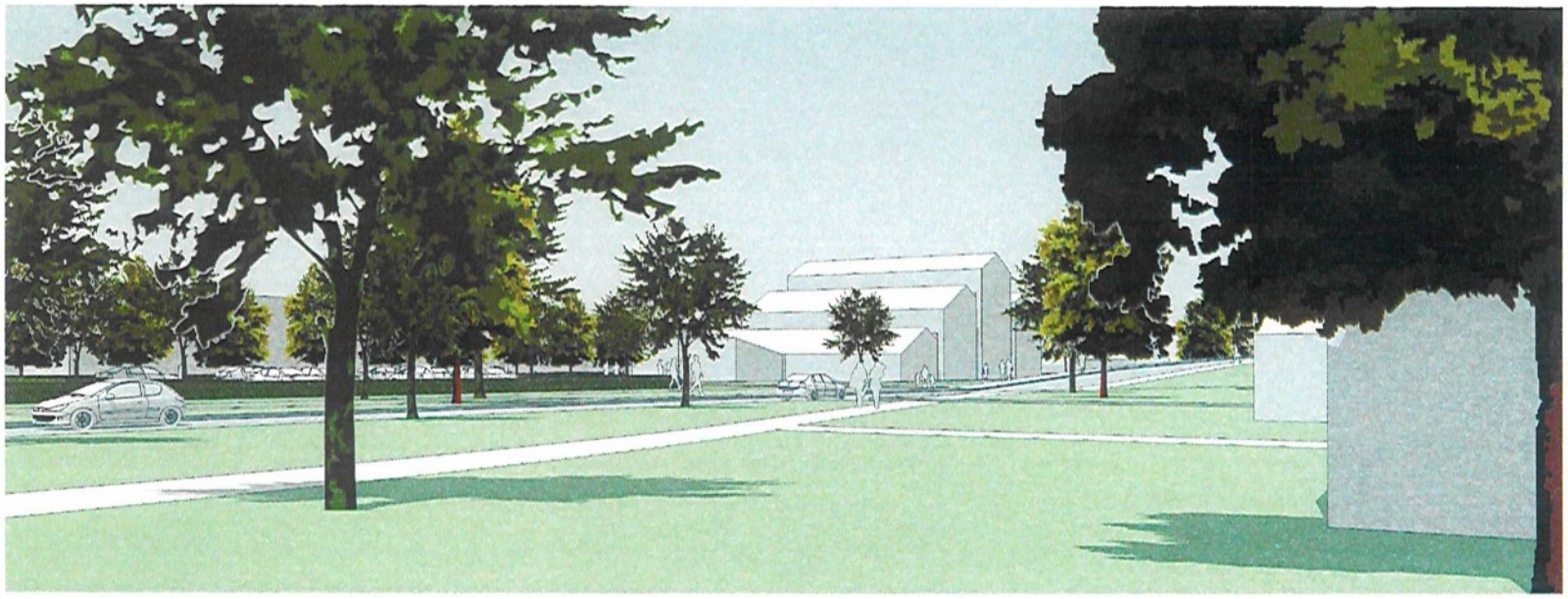


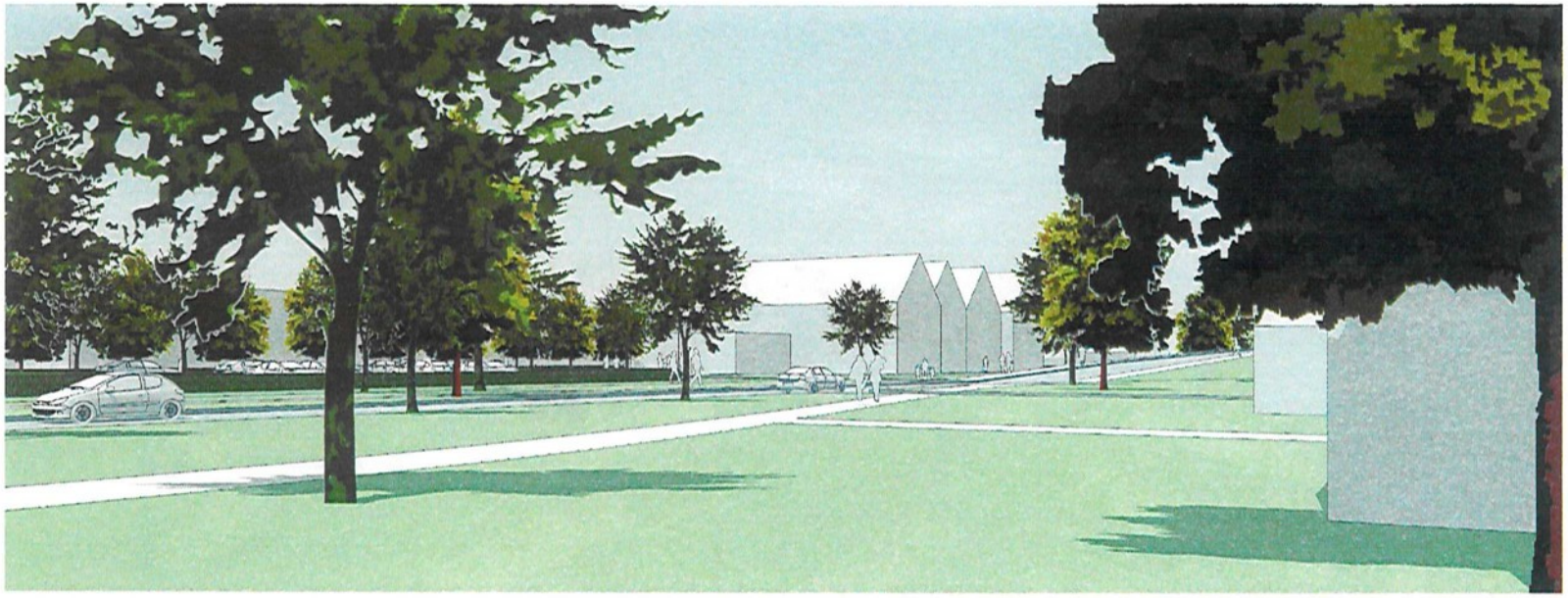


VIEW_3
NIEUWE SITUATIE

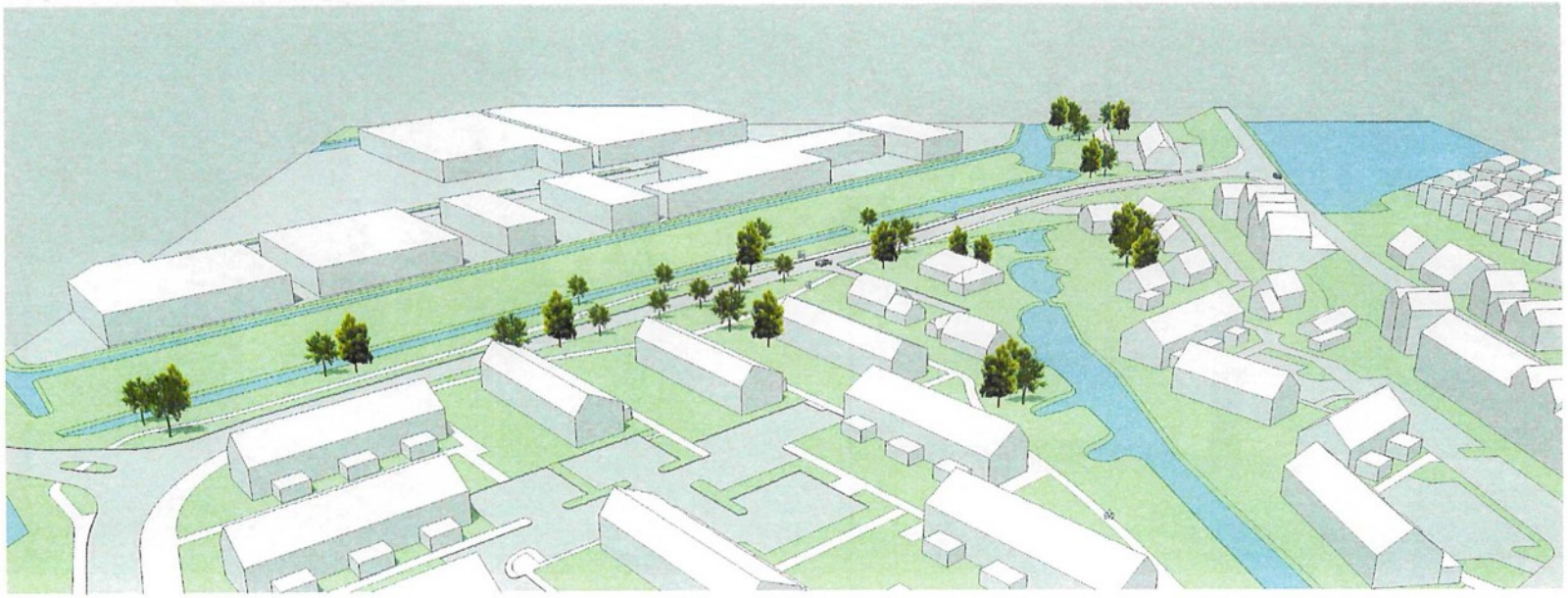


VIEW_4
HUIDIGE SITUATIE

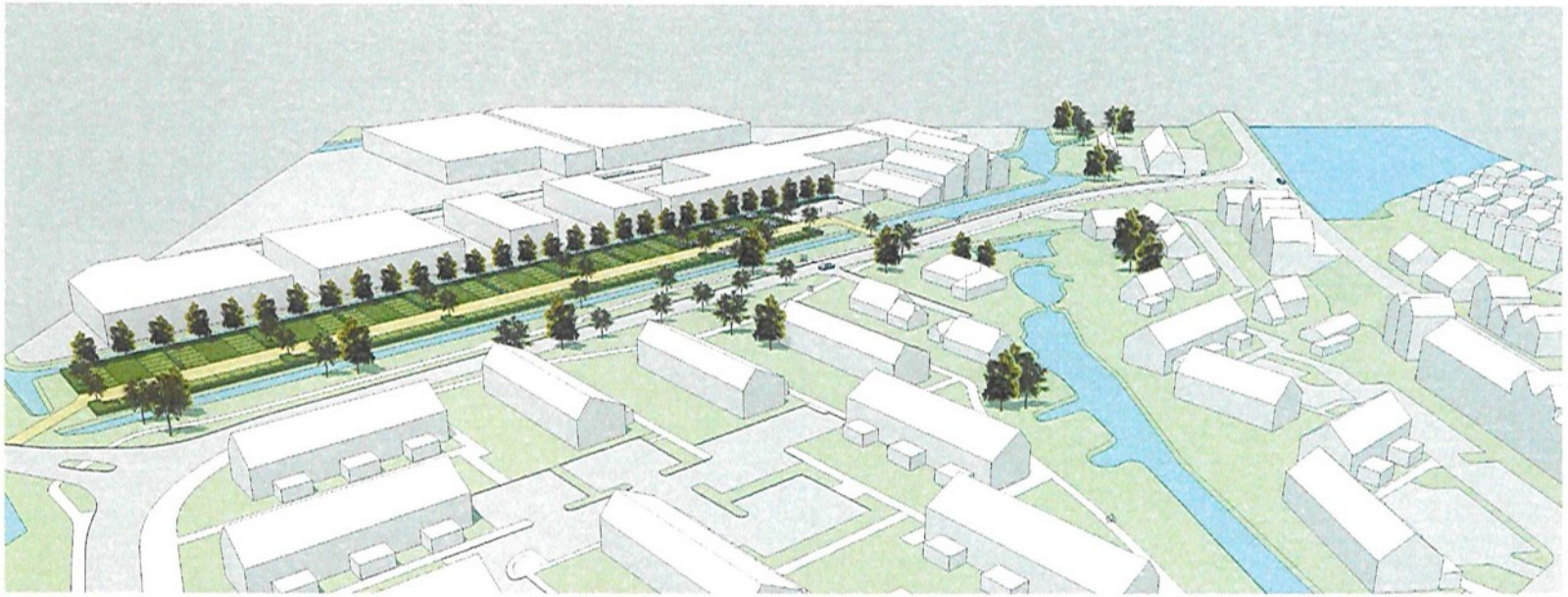


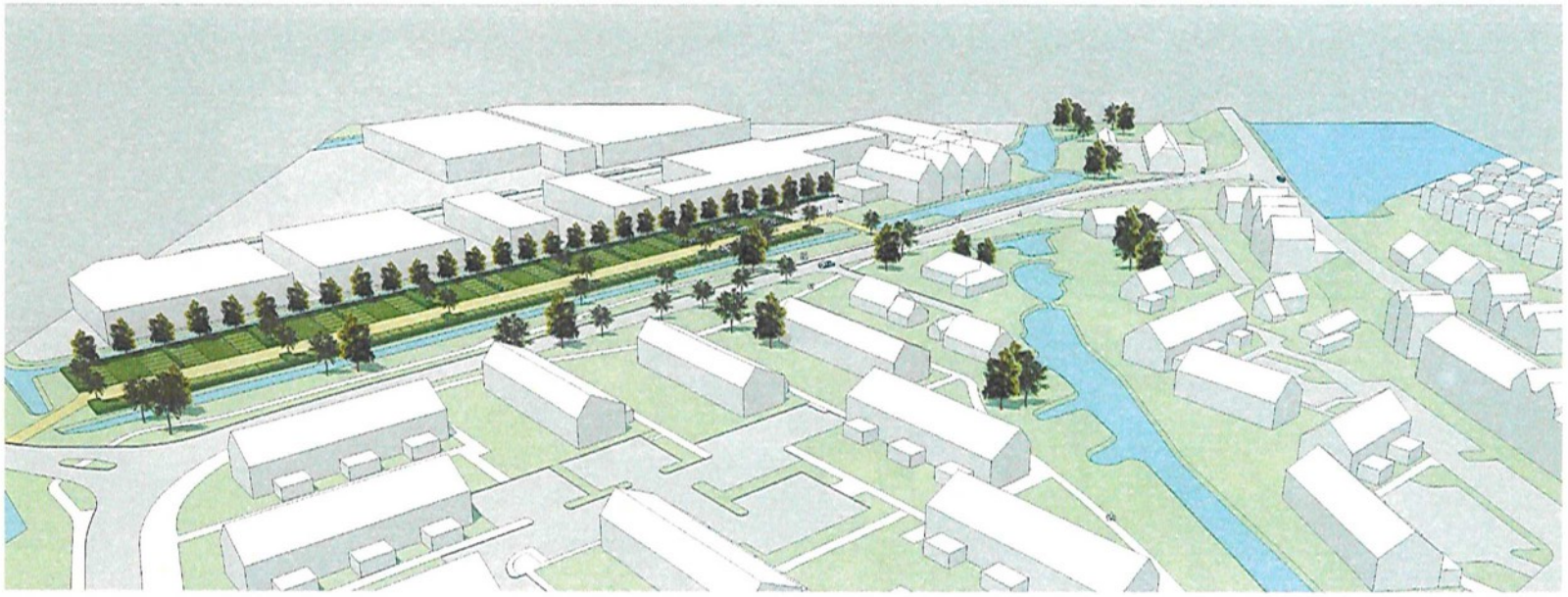


VIEW_4
NIEUWE SITUATIE



VIEW_5
HUIDIGE SITUATIE

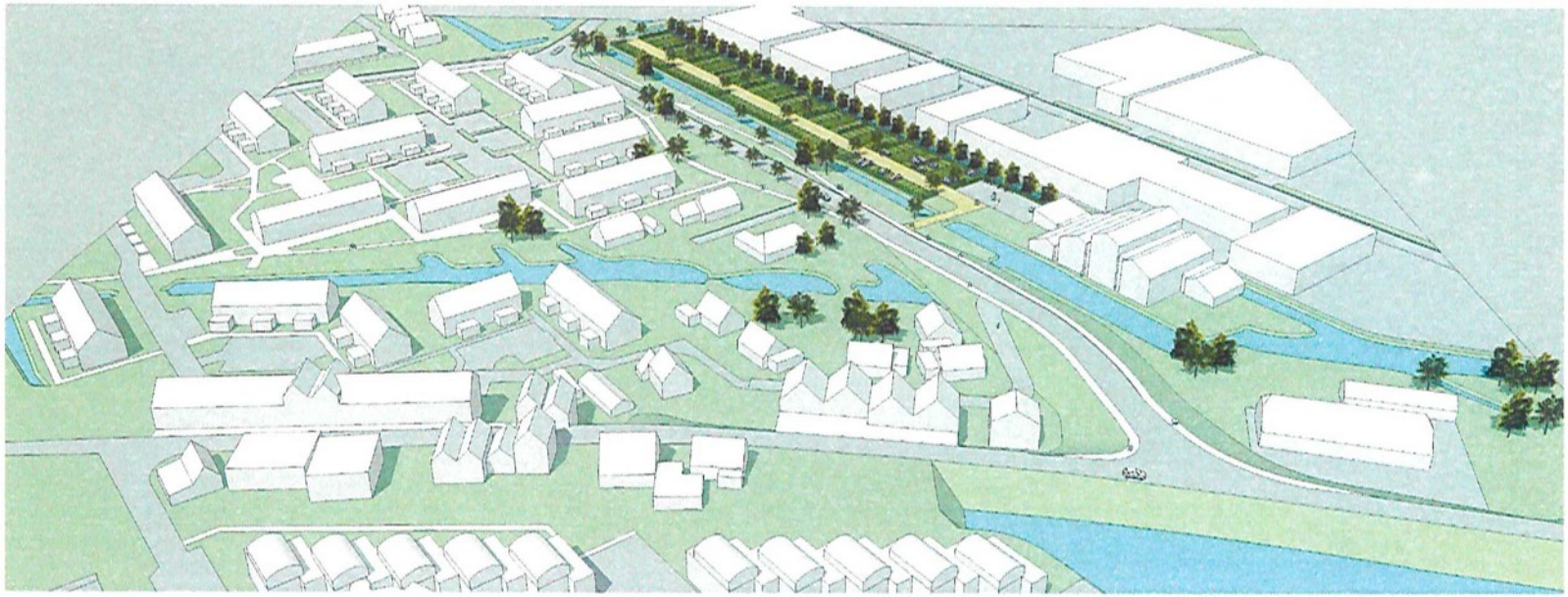




VIEW_5
NIEUWE SITUATIE

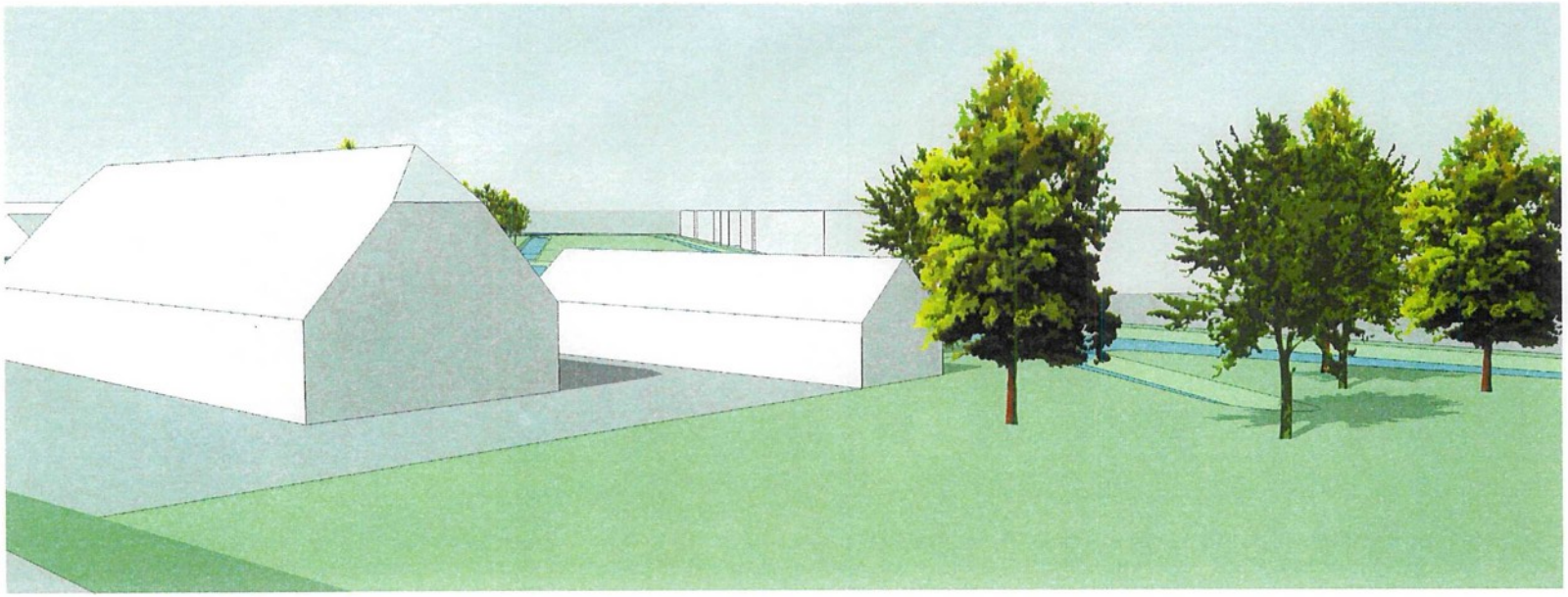


VIEW_6
HUIDIGE SITUATIE

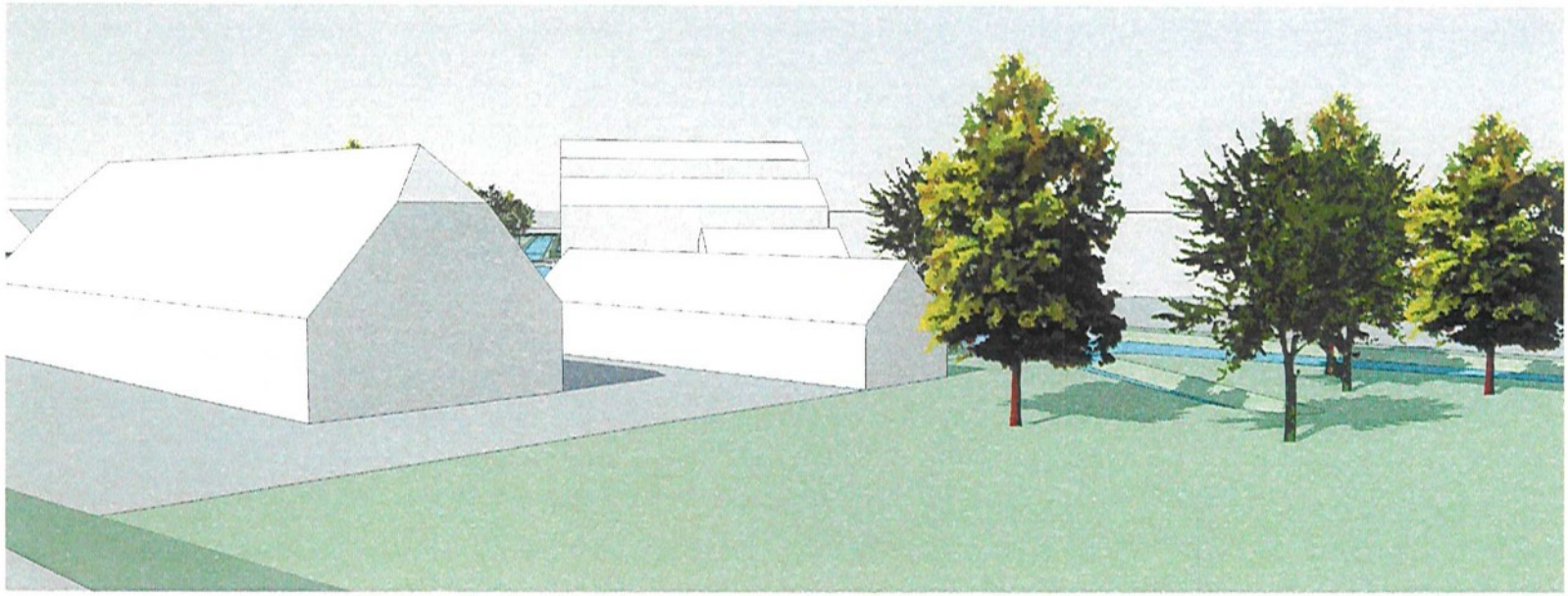


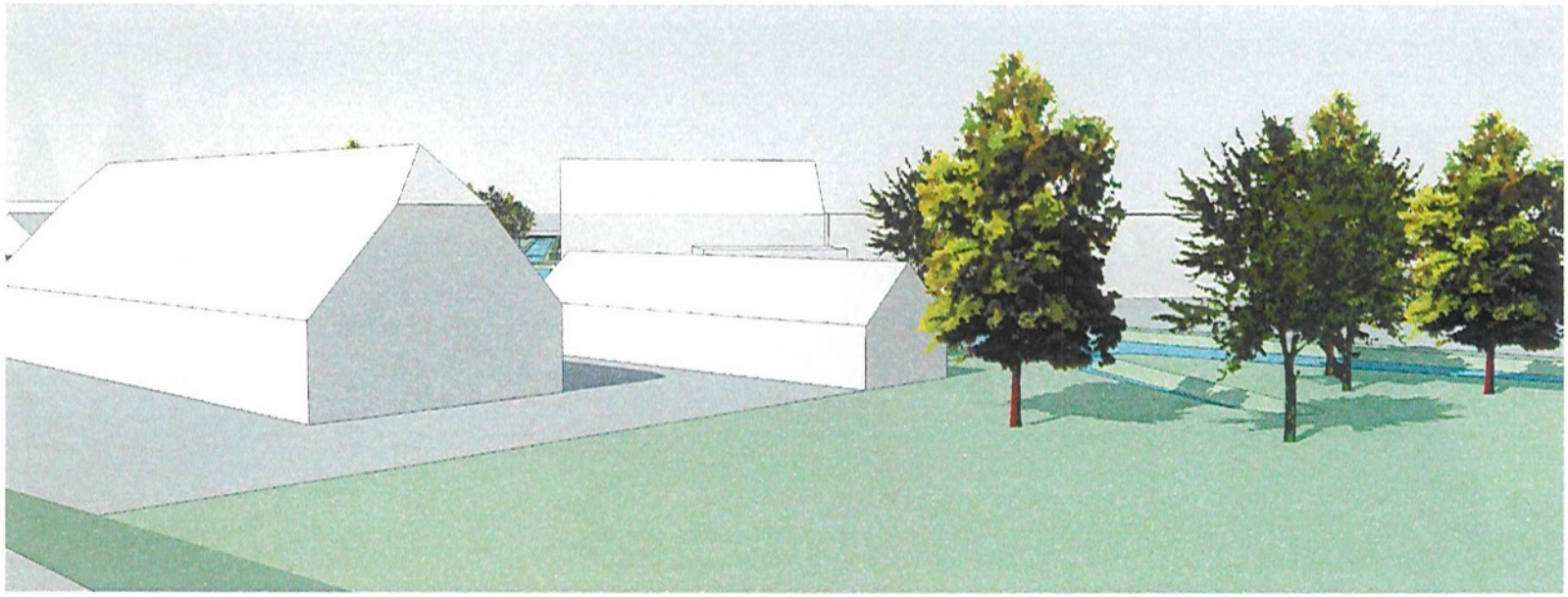


VIEW_6
NIEUWE SITUATIE

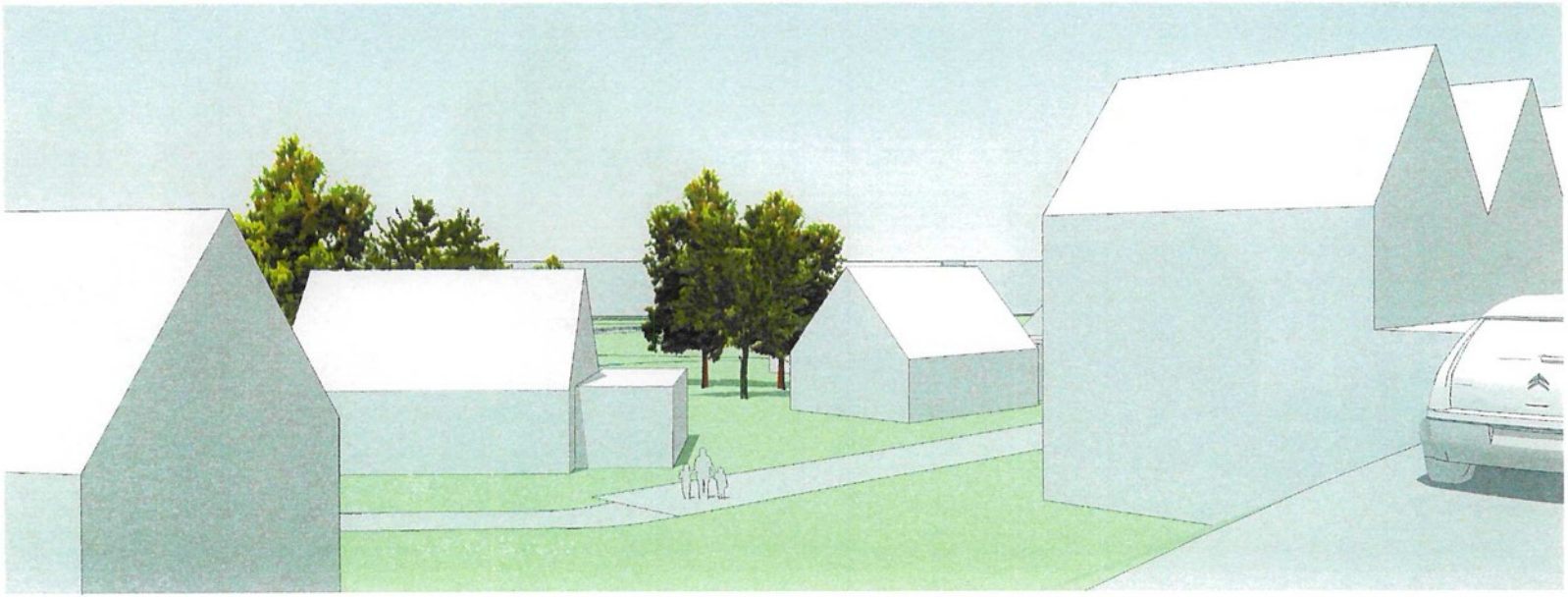


VIEW_7
HUIDIGE SITUATIE

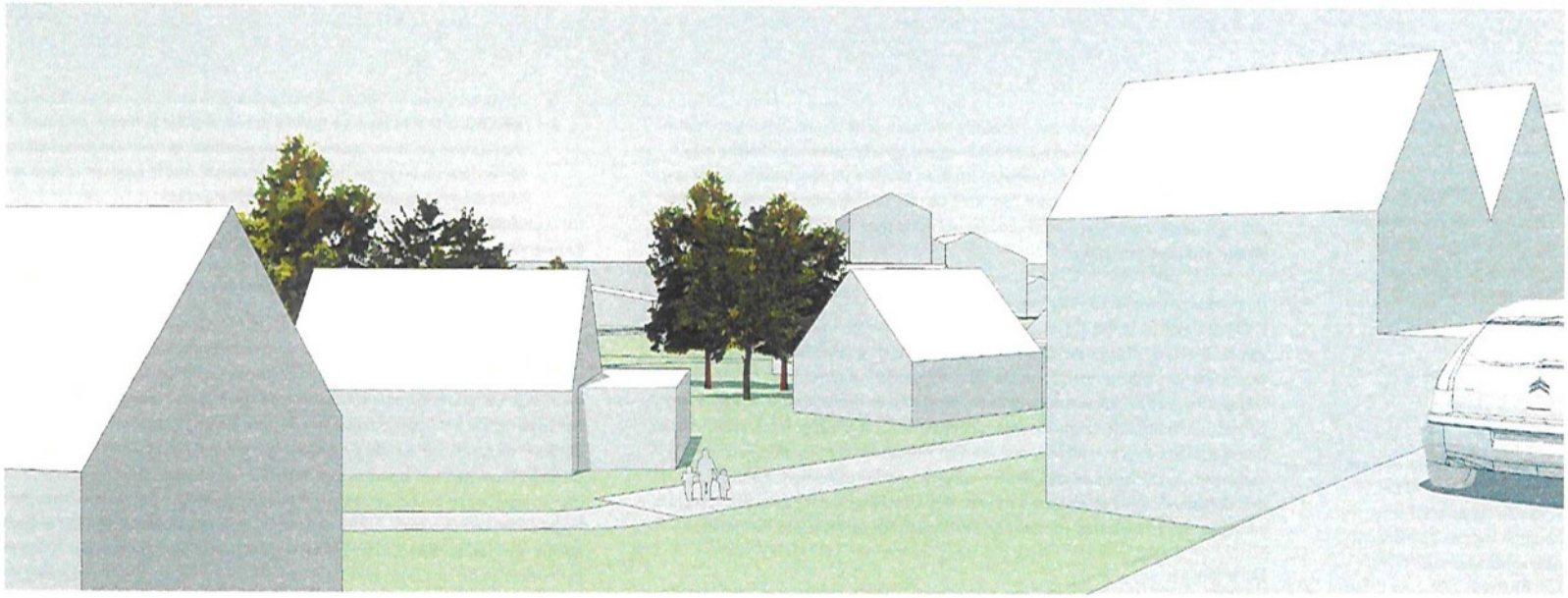


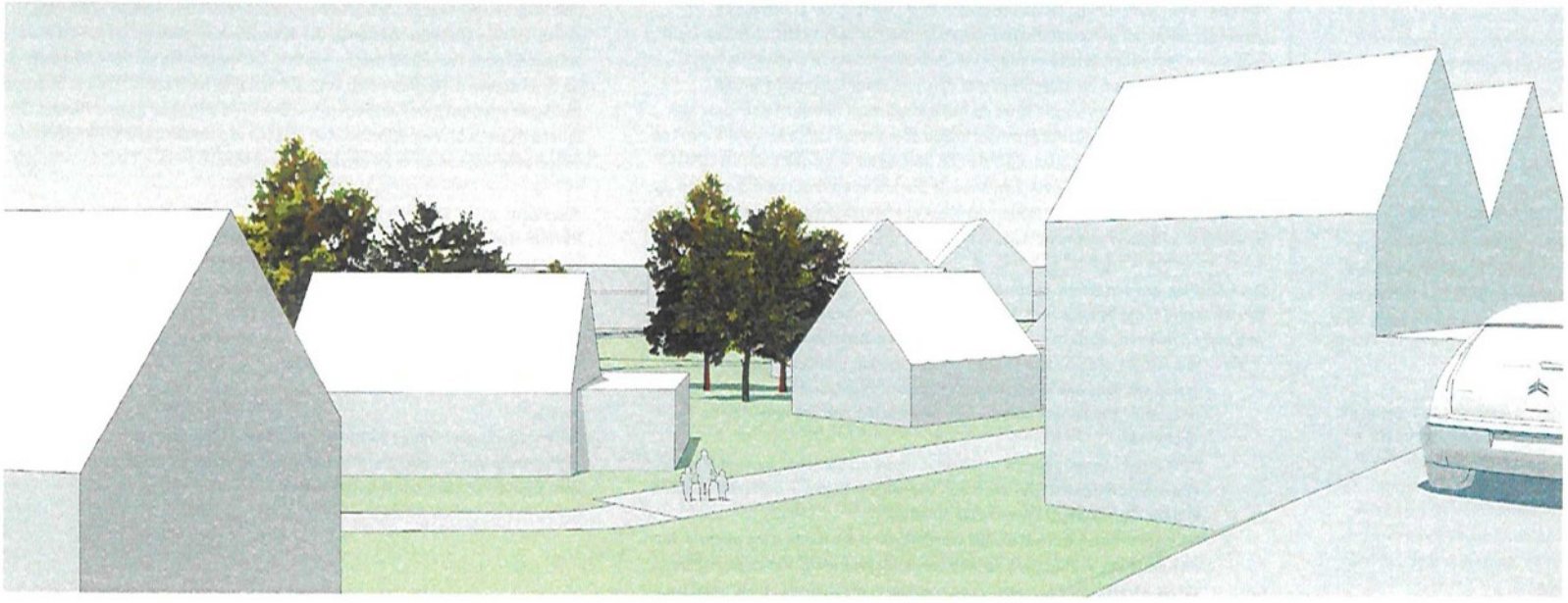


VIEW_7
NIEUWE SITUATIE



VIEW_8
HUIDIGE SITUATIE





VIEW_8
NIEUWE SITUATIE

Stedenbouwkundige onderbouwing

Een stedenbouwkundige studie naar de bebouwingsmogelijkheden op de lange kavel tussen de Abelenlaan en het bedrijvenpark "Zijdepark" in Ouderkerk aan de IJssel.

De Hersteld Hervormde Gemeente is voornemens op deze kavel een kerkgebouw te ontwikkelen. Het gaat om een kerkgebouw met een kerkzaal met 700-900 zitplaatsen en voldoende nevenruimten. De gemeente Ouderkerk wil inzicht hebben in wat de bebouwingsmogelijkheden in dit deel van Ouderkerk zijn, wat de kaders zijn die daarbij in acht moeten worden genomen en heeft Spring architecten gevraagd hiervoor een studie te verrichten.

Analyse van de omgeving

Ter analyse van de omgeving zijn een aantal kaarten vervaardigd die thematisch weergeven waar rekening mee gehouden dient te worden.

Verkeer

De Abelenlaan is een tweerichtingsweg die samen met de Burgemeester Neetstraat de rondweg om het centrum van het dorp vormt. Vanaf de IJsseldijk-west is het vanwege eenrichtingsverkeer niet mogelijk om met de auto de Dorpsstraat in te rijden. De entree van Ouderkerk vanaf de IJsseldijk verloopt dus via de Abelenlaan. Vanuit de polder aan de zuidzijde sluit de Zijdeweg aan op de Abelenlaan.

Water en groen

De lange kavel is op dit moment weideland en heeft een oppervlak van ca. 9.197 m². Opgemerkt moet worden dat de kavelgrenzen zich middenin de omringende waterlopen bevinden. Effectief is nog 7.700 m² beschikbaar. Parallel aan de lange kavel bevinden zich de waterlopen die het "slagenlandschap" in de omgeving zo kenmerkend maken en die uitmonden in de Bakwetering die vanzelfsprekend parallel aan de IJsseldijk loopt. De Abelenlaan heeft aan beide zijden royale bermen/groenstroken met een groot aantal bomen (Abelen o.a.). Toch wordt het beeld van het binnenkomen in Ouderkerk voor de helft bepaald door de aanwezigheid van de bedrijven en hun bedrijvigheid aan de westzijde omdat het groen nog redelijk transparant is gebleven. De gemeente Ouderkerk heeft destijds toen de positie van het bedrijvenpark moest worden vastgelegd er wel bewust voor gekozen dat er een substantiële maat moet zitten tussen het bedrijvengebied en het woongebied, zodat er sprake is van een buffer tussen het werken en het wonen. Voor het bouwen in en aan de Bakwetering zijn gelden de voorschriften

Hinder

De uitstraling van het bedrijvenpark is vergelijkbaar met het doorsnee bedrijvenpark in Nederland. Met een hoge mate van rationaliteit zijn de gebouwen adequaat vormgegeven. Ze hebben een dakrandhoogte van maximaal 7,7 m en hebben de uitstraling van 'werkgebouwen'. Er zal nog geïnventariseerd moeten worden wat de hoeveelheid geluid, stof of andere hinderlijke invloeden zijn die door de bedrijven geproduceerd mogen worden. Gebruikers/bewoners van de beoogde kavel moeten er op gewezen worden dat ze moeten inventariseren of de overlast acceptabel is en tegen welke overlast maatregelen getroffen moet worden.

Uitzicht

Voor alle omwonende en de aangrenzende bedrijven geldt dat de (woon)gebouwen waarin ze wonen of waarin ze werken zich ergens op oriënteren. Van belang is te weten welke gebouwen op dit moment direct en frontaal uitzicht hebben op de lange kavel aan de Abelenlaan. De kaart "uitzicht" laat zien welke gebouwen dat zijn. Van belang is om te weten dat als er gebouwd wordt op deze kavel er ingegrepen wordt op een gebiedseigen balans.

De markante gebouwen in de omgeving

Enkele panden in de directe omgeving vallen op. Bijzonder is de boerderij aan de voet van de dijk bij de afslag naar de Abelenlaan, deze heeft een breedte van 11 m en een nokhoogte van ongeveer 9 á 10 m. De vier geschakelde woningen aan de dijk met de nok gericht naar de dijk vallen op door de hoogte en de breedte maar ook door de (noord-zuid)oriëntatie. De nokhoogte zal ongeveer 12 m zijn (vier lagen inclusief kap); de breedte is ± 4 x 9 m = 36 m. Van belang en interessant zijn nog de vrijstaande woningen die zich bevinden ter plaatse van plek waar de Bakwetering aan de oostzijde onder de Abelenlaan doorsteekt. Het stedelijk grid dat hier wordt ingezet is karakteristiek en indicatief voor wat er verderop in het centrum ook voorkomt.

De visie

De grote lijn

Het idee is om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de wensen die er binnen de gemeente leven om de karakteristieke structuur van het dorp te behouden of waar mogelijk te versterken. Het verstevigen van de buffer tussen het wonen en het werken ter plaatse van de Abelenlaan is er één van. Als er bebouwing wordt gepositioneerd in de groenzone langs de Abelenlaan moet het recht doen aan "de entree" van Ouderkerk. Als deze nieuwe bebouwing daarbij zichtbaar wordt vanaf de Abelenlaan, wat onontkoombaar lijkt, dan zal deze bebouwing qua maat en schaal moeten aansluiten bij het stedelijk grid van de dorpskern en dus passend moeten zijn in een gebied waar het dorpse wonen manifest is. Kleinschalig dus. Op die manier kan er een nieuwe balans gaan ontstaan.

Positionering van een nieuw gebouw

Om meerdere reden ligt het voor de hand om eventuele bebouwing zo noordelijk mogelijk op de kavel, zo dicht mogelijk tegen de dijk aan, te positioneren.

- Het nieuwe gebouw komt in het blikveld van het bedrijvenpark te staan en vraagt om haar eigen aandacht. Het uitzicht op de zakelijke achterkanten van de bedrijven maakt plaats voor een gebouw dat zich oriënteert op de Abelenlaan.
- Omdat het nieuwe gebouw op die plek deel gaat uitmaken van het stedelijke grid van de dorpskern (en dat is een voorwaarde), kom je Ouderkerk binnen in deze kleinschalige/ fijnkorrelige structuur.
- De karakteristiek van het gebied wordt op dit punt mede sterk bepaald door de ruimtelijke werking van de loop van de Bakwetering. Het nieuwe gebouw op die plaats vormt een nieuwe begrenzing in die ruimtewerking. Daar waar de Bakwetering onder de Abelenlaan door gaat, staat een bijzonder gebouw dat mede de entree markeert van het dorp.
- Door het parkeren bij het nieuwe gebouw te positioneren aan de zuidkant op de kavel ontstaan de mogelijkheid om aansluiting te maken op zowel de Abelenlaan als op de Zijdeweg. Deze gunstige werking van de spreiding van de verkeersbewegingen is aan de noordzijde niet te realiseren. Hier kan uitsluitend aangesloten worden op de Abelenlaan.

Uit deze duiding blijkt dat het noordelijke deel van de kavel de plek is voor een belangrijk gebouw.

Het concept

De gedachte is om het nieuwe gebouw een geleed gebouw te laten zijn. De mate van geleding wordt door de omgeving bepaald. Voor de uiterste beukmaat bij deze geleding wordt gekeken naar de vier geschakelde woningen aan de Dorpsstraat aan de dijk (genoemde beukmaat van 9 m) en de maat van 11 m van de boerderij. Het is denkbeeldig dat het hoofdgebouw van de nieuwbouw bestaat uit 4 beuken van 10 m. Conform de karakteristiek van de omgeving worden de onafhankelijke volumes van de nieuwbouw gedacht met een kap, waarbij in beginsel de goothoogte niet hoger is dan de hoogte van de dakranden in het bedrijvenpark (7,7 m) en de nokhoogte niet hoger is dan de nok van de eerder genoemde geschakelde woningen (12 m gemeten aan de voet van de dijk). Op deze wijze ontstaat een nieuw gebouw dat is opgedeeld in onderdelen die qua maat en schaal herkenbaar zijn in de directe omgeving. Aan weerzijde van het hoofdgebouw is het toegestaan om één-laags tot maximaal 7 m nokhoogte en 4 m goothoogte een beukmaat toe te voegen in de vorm van nevenruimten, met dien verstande dat deze nevenruimten tot 10 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd mogen worden. De kaprichting van de onderdelen is haaks op de Abelenlaan. De diepte van het hoofdgebouw kan maximaal 25 m bedragen. Het parkeerterrein moet uitgevoerd worden in de vorm van groene kamers die met groene hagen worden omzoomd. Aan de zijde van het bedrijvenpark is over de volledige lengte van de kavel een bomenrij vereist.

Modellen

Bij deze studie is een aantal modellen gevoegd waarmee zichtbaar wordt hoe omgegaan kan worden met deze uitgangspunten. Zo is denkbeeldig dat één onderdeel hoger is dan 12 m, maar daar hoort dan bij dat één onderdeel navenant lager is. Mits daaraan voldaan wordt kan tot 14 m hoogte worden gebouwd. Zo ontstaat er een vrijheid in bouwen waarmee bijvoorbeeld een hiërarchische gebouwstructuur ontwikkeld kan worden.

Proces

Deze stedenbouwkundige verkenning zou de input kunnen vormen voor het ontwikkelen van het beeldkwaliteitsplan dat bij voorkeur in samenspraak met de architect van de kerk wordt ontwikkeld.

Randvoorwaarden locatie Abelenlaan

Bovenstaande verkenning leidt tot de volgende randvoorwaarden, die bij de inrichting van de locatie Abelenlaan in acht moeten worden genomen.
Ter verduidelijking zijn sommige randvoorwaarden op bijgaande kaart weergegeven.

Hoofdgebouw

- Hoofdgebouw toegestaan binnen bouwvlak (zie kaart voor situering bouwvlak);
- Inhoud hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 10.000 m^3;
- Oriëntatie van hoofdgebouw op de Abelenlaan;
- Voorgevelbreedte van hoofdgebouw bedraagt maximaal 40 m;
- Bouwdiepte hoofdgebouw bedraagt maximaal 25 m;
- Hoofdgebouw op minimaal 50 m afstand van boerderij IJsseldijk-West 13;
- Verticale parcellering in minimaal vier gelijke beuken waarvan iedere beuk afzonderlijk is afgedekt met een kap met een kaprichting haaks op de Abelenlaan (zie kaart voor profiel kapvorm en - richting);
- Goot- en bouwhoogte van hoofdgebouw bedragen ten hoogste 7,7 m respectievelijk 12 m, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van één beuk, niet zijnde randbeuken (de buitenste beuken), ten hoogste 12 m respectievelijk 14 m bedraagt;
- De afzonderlijke beuken variëren bij voorkeur in goot- en/of bouwhoogte;
- In verband met potentiële geluidsoverlast van bedrijventerrein dient gevel aan de bedrijventerreinzijde geluidwerend in de vorm van een dove gevel te zijn uitgevoerd;
- Een eventuele kerktoren houdt zich aan bovengenoemde randvoorwaarden.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten bouwvlak toegestaan met dien verstande dat deze bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn zijn gelegen;
- Bijgebouwen zijn verbonden aan het hoofdgebouw;
- Bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt bij platte afdekking ten hoogste 4 m. Bij afdekking met een kap geldt een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 7 m, waarbij de kaprichting haaks op de Abelenlaan is;
- Maximaal twee bijgebouwen toegestaan tot gezamenlijk bebouwd oppervlak van 300 m^2;
- Afstand bijgebouwen tot voorgevel is minimaal 10 m;
- Voorgevelbreedte van bijgebouw is gelijk aan de beukmaat van het hoofdgebouw.

Verkeer

- Minimaal 160 parkeerplaatsen en locatie voor fietsparkeerplaatsen vereist (zie kaart voor situering);
- Verkeersstromen van parkeerterrein lopen als volgt:
  - ingang parkeerterrein is aan zijde Abelenlaan;
  - uitgang parkeerterrein is aan zijde Zijdeweg (zie kaart voor ligging in- en uitrit).

Water en groen

- Parkeerterrein uitgevoerd in de vorm van parkeerclusters gelegen in groene kamers (voor situering parkeerterrein zie kaart);
- Omzoomen van parkeerterrein en parkeerclusters met groene hagen;
- Aan de zijde van het bedrijventerrein een bomenrij vereist (zie kaart voor ligging bomenrij);
- Gedempt wateroppervlak dient in diezelfde mate gecompenseerd te worden;
- Ter compensatie van toevoegen verhard oppervlak dient ten minste 50 m^2 wateroppervlak te worden toegevoegd binnen het peilgebied (10% compenseren van verhard oppervlak boven de grens van 500 m^2).
- Verharding van parkeerplaatsen in de vorm van grastegels en/of -keien;
- Rijbaan op parkeerterrein uitvoeren als 'landweg' in halfverharding;
- Ten aanzien van het bouwen in en aan de Bakwetering dienen de regels en voorschriften van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard in acht te worden genomen.

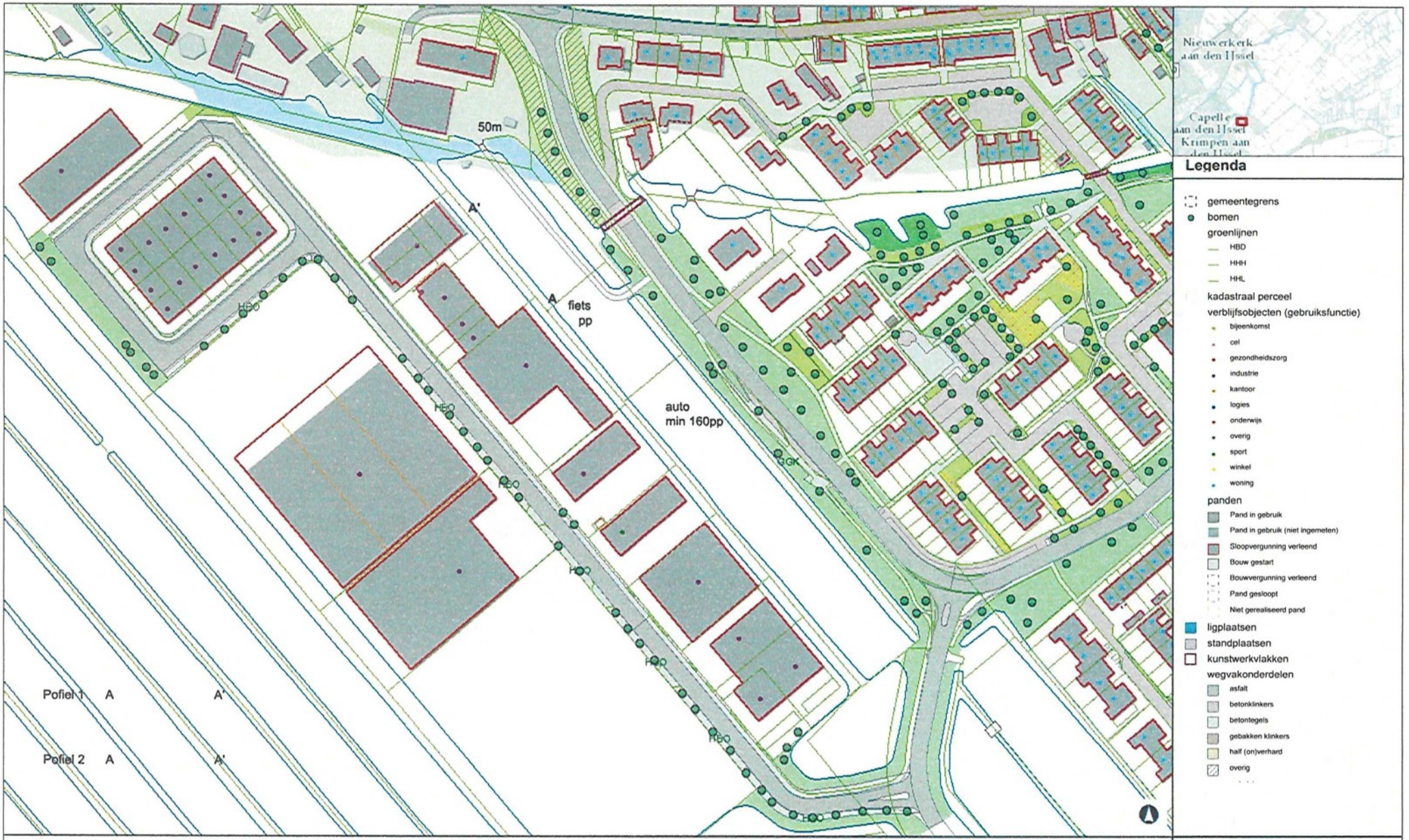
Titel

Kerkgebouw

bouwvlak hoofdgebouw
voorgevelrooilijn

situering autoparkeren
ingang parkeerterrein
uitgang parkeerterrein

situering fietsparkeren
afschermend groen in de vorm van bomenrij



gemeente Ouderkerk

Deze kaart is gemaakt met GeoWeb 4.0
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend © 2012
Alle rechten voorbehouden

Auteur: Gemeente Ouderkerk
Datum: 22-10-2013
Schaal: 1:1.500

WWW.SPRING-ARCHITECTEN.NL

Spring architecten
WEENA-ZUID 110 I 3012 NC ROTTERDAM
TELEFOON 010 413 27 90 I INFO@SPRING-ARCHITECTEN.NL
WWW.SPRING-ARCHITECTEN.NL