



Lorentzweg en omgeving

Lekkerkerk

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan

**Project**

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Lorentzweg en omgeving, Lekkerkerk

Projectnummer: SR220169

Opdrachtgever

QuaWonen

Opsteller

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

Datum

28 mei 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5	7. Beeldkwaliteitscriteria (openbare)	
1.1. Aanleiding	5	buitenruimte	29
1.2. Opzet SP + BKP	5	7.1. Algemeen streefbeeld	29
1.3. Plangebied	5	7.2. Verharding	29
		7.3. Parkeren	29
2. Analyse	7	7.4. Groen	29
2.1. Ligging	7	7.5. Beplanting	29
2.2. Historische ontwikkeling	7	7.6. Erfafscheidingen	29
2.3. Ruimtelijk	9	7.7. Afval	31
2.4. Openbaar gebied	10	7.8. Nutsvoorzieningen	31
2.5. Voorzieningen	11	7.9. Duurzaamheid	31
3. Stedenbouwkundige uitgangspunten	13		
3.1. Ruimtelijk	13		
3.2. Programma	13		
3.3. Verkeer en parkeren	13		
3.4. Openbare ruimte	15		
3.5. Gezondheid, duurzaamheid en milieu	15		
3.6. Participatie	15		
4. Stedenbouwkundig plan	17		
4.1. Stedenbouwkundig plan	17		
5. Beeldambitie	21		
5.1. Inspiratie	21		
5.2. Ambitie en sfeer	21		
6. Beeldkwaliteitscriteria bebouwing	23		
6.1. Appartementengebouwen	24		
6.2. Kleur- en materiaalgebruik	25		
6.3. Duurzaamheid	25		

Luchtfoto bestaande situatie

Fase 2

Fase 1



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

QuaWonen is al geruime tijd bezig met de vernieuwing van de woonbuurt Lorentzweg en omgeving. Voor deze buurt, gelegen ten noordwesten van het centrum van Lekkerkerk, zijn er plannen voor renovatie, aanpak drainage en sloop-nieuwbouw. In 2019 is een deel van de woningen aan de Kerkweg reeds vernieuwd.

Voor een deel van de Lorentzweg en omgeving zijn er plannen om woningen te slopen vanwege funderingsproblemen. Daarvoor in de plaats worden nieuwe woningen teruggebouwd. Dit gebeurt in twee fasen. Daarbij gaat het om:

Fase 1

- Lorentzweg 10 t/m 32
- J. Ligthartstraat 1 t/m 19
- Schaepmanstraat 1 t/m 19
- Wibautstraat 2 t/m 32

Fase 2

- Lorentzweg 34 t/m 56
- J. Ligthartstraat 2 t/m 18
- Piersonstraat 1 t/m 19
- Wibautstraat 34 t/m 64

Met de sloop van deze woningen wil QuaWonen naast een kwaliteitsslag ook inspelen op de veranderende vraag vanuit de woningmarkt en het plangebied aantrekkelijker maken.

Om tot deze herontwikkeling te komen is Buro SRO gevraagd om een stedenbouwkundig plan (SP) op te stellen in combinatie met een beeldkwaliteitsplan (BKP). Daarmee worden de eisen, niet alleen stedenbouwkundig maar ook architectonisch en voor de inrichting van de openbare ruimte, zowel ruimtelijk als kwalitatief vastgelegd.

1.2. Opzet SP + BKP

Dit SP en BKP vangt in hoofdstuk 2 aan met een analyse van het plangebied en de directe omgeving. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de historische ontwikkeling en de ruimtelijk context. In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste uitgangspunten benoemd. Deze vormen de basis voor het stedenbouwkundig plan dat in hoofdstuk 4 aan de orde komt. Hoofdstukken 5 gaat in op de beeldambitie. Hoofdstuk 6 en 7 gaan respectievelijk in op de beeldkwaliteit van de gebouwde en onbebouwde ruimte.

1.3. Plangebied

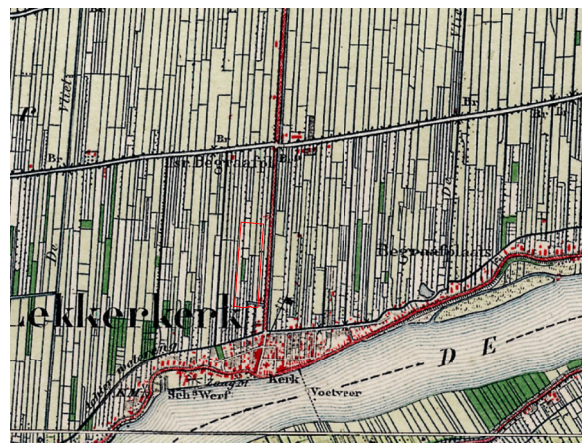
Het plangebied is gelegen tussen de Lorentzweg aan de westzijde en de achtertuinen van de woningen aan de Kerkweg aan de oostzijde. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Berlagestraat en de Talmastraat aan de zuidzijde. De Wibautstraat, Piersonstraat, Jan Ligthartstraat en Schaepmanstraat maken allen onderdeel uit van het plangebied.

Het gebied is nu bebouwd met alleen woningen en heeft overwegend een woon- en verkeersbestemming. Het is een woongebied dat bestaat uit meerdere kadastrale percelen en bevat nagenoeg alleen sociale huurwoningen. Twee blokken met duplexwoningen blijven in het plangebied gehandhaafd evenals de particuliere woningen aan de randen. Daarnaast is een enkele woning in het verleden verkocht, maar is voor deze herontwikkeling weer aangekocht.

Het plangebied heeft een omvang van ongeveer 2,8 hectare.



Historische kaart 1850



Historische kaart 1900



Historische kaart 1940



Historische kaart 1960



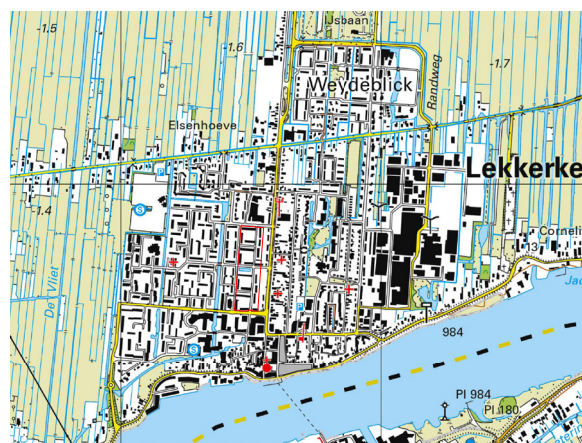
Historische kaart 1970



Historische kaart 1980



Historische kaart 1995



Historische kaart 2020

2. Analyse

2.1. Ligging

Lekkerkerk is gelegen in de gemeente Krimpenerwaard aan de rivier de Lek. Het dorp ligt op de scheiding van de Polder Schuwagt aan de westzijde en de Polder Den Hoek aan de oostzijde. De Kerkweg en de provinciale weg N476 (Boezemweg) vormen de scheiding tussen deze polders. Het bijzondere van Lekkerkerk is dat het van origine een langgerekt dijkdorp is sterk georiënteerd op de rivier. Rondom het dorp zijn overwegend landbouwgronden.

De buurtschappen Opperduit en Schuwacht kenmerken zich door lintbebouwing en in de polders Den Hoek en Schuwagt met De Loet is wat verspreide bebouwing langs kaden en waterlopen te vinden. Langs de Lekdijk vindt men fraaie oude boerderijen, vooral in Opperduit. In het achterland bevinden zich de nieuwbouwwijken. Door de regelgeving met betrekking tot het Groene Hart mag er alleen binnen de dorpskern worden gebouwd. De wijk Tiendhoek II, waarvan de bouw begin 2020 werd afgerond, vormt hierop een uitzondering.

2.2. Historische ontwikkeling

Lekkerkerk bevindt zich in de Krimpenerwaard en was rond het jaar 1000 een veenwildernis tussen de IJssel en de Lek. Vanaf de 9^e en 10^e eeuw werd het gebied sterk ontwaterd zodat het veen niet meer groeide. In combinatie met een periode van droogte maakte het veen rond het jaar 1000 beter begaanbaar.

De bewoning in de Krimpenerwaard vond als eerste plaats op de hogere gelegen delen, omdat de omliggende rivieren regelmatig overstroomde. Op de wat hoger gelegen delen ontstonden de eerste kleine gemeenschappen. Lekkerkerk ontstond rond het midden van de 13^e eeuw op de oevers van de Lek. De bewoners werden gedwongen naar de rivierdijk te verhuizen, en de omgeving van het huidige Lekkerkerk, omdat het

binnenland te laag en te nat werd door inklinking van de gronden.

Vanuit de Lek werd begonnen het achtergelegen land te ontginnen. De ontginningsstructuur werd van de rivier de Loet in zuidelijke richting nagenoeg haaks op de Lek gesitueerd. Daar tussen werden verschillende zogenaamde tiendwegen aangelegd om het gebied begaanbaar te houden. Deze structuren zijn vandaag de dag nog steeds zichtbaar.

In de 15^e eeuw, tijdens de tachtigjarige oorlog, werd het dorp grotendeels verbrand en vernield. Hierna werd het dorp herbouwd en bleef tot in de 19^e eeuw beperkt tot een buurtschap op de dijk langs de Lek.

Pas vanaf 1900 begon het dorp uit te breiden. Vanaf de kerk, langs de huidige Kerkweg en Boezemweg, werden de eerste woningen en boerderijen in noordelijke richting gebouwd. In de jaren die volgde werd er haaks op de Lekdijk en rondom de kerk gebouwd. Pas vanaf de jaren '50/'60 begon het dorp groter te groeien door grotere uitbreidingen. Dit gebeurde aan de oostzijde van de Kerkweg in de richting van het oorspronkelijke ontginningslandschap.

In de jaren '70 en '80 vond aan de westzijde van de Kerkweg op grootschalige wijze uitbreiding plaats. Door het toenemende autoverkeer en de aanleg van de Algera-brug bij Krimpen aan den IJssel kwam het gebied in trek bij mensen die werkten in Rotterdam. De buurt aan de westzijde van de Kerkweg werd deels in een zogenaamde stempelstructuur aangelegd. Daarbij lag de basis en ontsluitingsstructuur haaks op de Kerkweg en de dijk. Eind jaren '90 werd begonnen met de uitbreidingen ten noorden van de Tiendweg. De laatste uitbreiding, Tiendhoek II, is in 2020 afgerond.



Eengezinswoningen aan de Wibautstraat



Eengezinswoningen aan de Lorentzweg



Duplexwoningen aan de Schaepmanstraat



Eengezinswoningen aan de Schaepmanstraat



Groene parkeerhoven onderdeel van stempelstructuur



Entreezijde duplexwoningen



Groene ruimte aan de Jan Ligthartstraat



Eengezinswoningen aan de Talmastraat



Stedenbouwkundige stempelstructuur



Te behouden en in te passen woningen

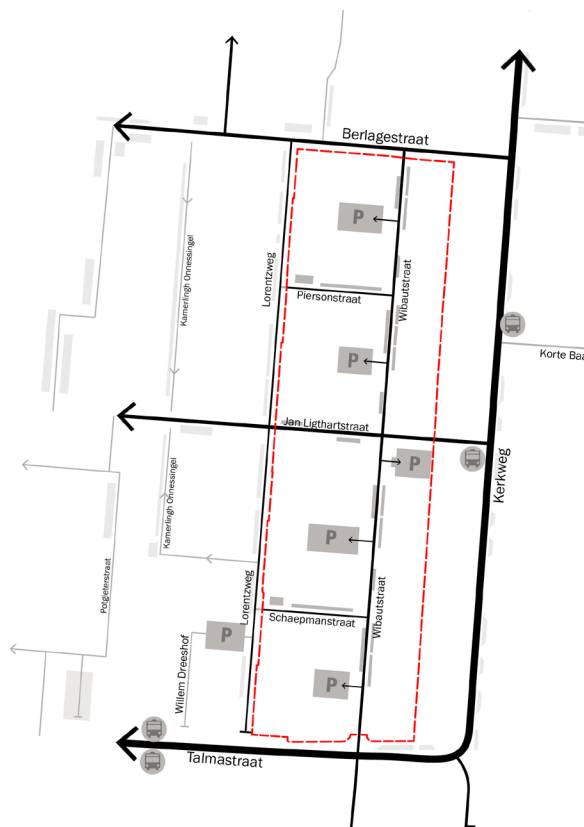
2.3. Ruimtelijk

Direct na WOII werd begonnen met de woonbebouwing langs de Kerkweg. Daarbij ontstond er een lang lint van bebouwing langs deze invalsweg. Daarna, eind jaren '50, werd een aanvang gemaakt met de woningbouw aan de Wibautstraat, bestaande uit eengezinswoningen van twee lagen met een kap, welke nu onderdeel uitmaakt van het plangebied. Daarbij werd ook de wegenstructuur van de Talmestraat, Jan Ligthartstraat en Berlagestraat bepaald.

Medio jaren '60 wordt de wijk Wibautstraaten Lorentzweg verder ontwikkeld. Het deel tussen de Wibautstraat en Lorentzweg krijgt een zogenaamde stempelstructuur. Dit betekent dat de stedenbouwkundige opzet van de woonveldjes ter plaatse vier maal is herhaald. De bebouwing hier bestaat uit eengezinswoningen en zogenaamde duplexwoningen (appartementen) beide zijn twee lagen met een kap. De goot- en bouwhoogtes liggen op ca. 6 en 10 meter.

De woningen tussen de Wibautstraat en de Lorentzweg zijn georiënteerd op de aanliggende openbare ruimte. Dat betekent dat bij de eengezinswoningen de voordeur altijd aan de straatzijde is gelegen. De duplexwoningen hebben hun buitenruimte (terras of balkon) aan de straatzijde liggen. De woningen aan de Wibautstraat zijn eveneens met hun voorzijde naar de weg gericht. Achterkanten van de kavels grenzen hier aan de achterkanten van de woningen aan de Kerkweg.

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied is duidelijk afwijkend van de woningen aan de Kerkweg (lintbebouwing) en de woningen ten westen van de Lorentzweg (rug aan rug verkaveling). Juist deze afwijkende ruimtelijke opzet geeft het gebied een bijzondere karakter in samenhang met het groen en water. Binnen de ontwikkeling blijven 39 bestaande woningen behouden en worden ingepast.



Huidige verkeer- en parkeerstructuur



Huidige bebouwing en oriëntatie

2.4. Openbaar gebied

Infrastructuur

Het plangebied wordt ontsloten, komend vanaf de Kerkweg, via de Berlagestraat, Jan Ligthartstraat en Talmestraat. Via deze wegen worden de Wibautstraat en Lorentzweg ontsloten. Vanaf de Talmestraat is de Lorentzweg alleen voor langzaamverkeer te bereiken. Ter plaatse loopt de Lorentzweg voor auto's dood.

De Talmestraat is de belangrijkste weg aangezien deze ook grote delen van het westelijk deel van Lekkerkerk ontsluit. Dit is tevens in profiel terug te zien (asfalt), waarbij er tevens fietsindicatiestroken aanwezig zijn.

Alle wegen in het plangebied zijn 30 km/uur wegen. Uitzondering daarop vormen de Piersonstraat en Schaeplemanstraat. Dit zijn 15km/uur wegen en vormen intern de verbindingen tussen de Wibautstraat en Lorentzweg als woonerf. Daarnaast is er een viertal insteekstraatjes vanaf de Wibautstraat die de parkeerhoven ontsluiten.

In de afgelopen tijd zijn diverse straten binnen het plangebied geherprofileerd. Daarbij is zowel de ondergrondse infrastructuur als de bovengrondse indeling aangepast. De Wibautstraat en de parkeerhoven zijn nog niet vernieuwd.

Onder alle wegen in het plangebied ligt ondergrondse infrastructuur (riolering en diverse andere kabels en leidingen). Het zoveel als mogelijk behouden van deze tracés vormt het uitgangspunt voor de planontwikkeling

Groen en water

De woonblokken zijn rondom centrale groen- en parkeerruimtes gepositioneerd. Deze maken onderdeel uit van de stedenbouwkundige stempelstructuur en geven de buurt zijn karakter. Op de koppen van de parkeerkoffers staan grote bomen. De zuid- en westzijde van deze koffers worden afgezoomd met groenstroken. Enkele zijn voorzien van een speelplek. Andere hebben enkele bomen. Het zicht vanaf deze openbare



Huidige groen- en waterstructuur

ruimte is kwalitatief niet overal even goed. Sommige achterkantsituaties, met een grote verscheidenheid aan schuurtjes en schuttingen, vraagt om een meer eenduidig en kwalitatief beeld.

Centraal in het plangebied, langs de Jan Ligthartstraat ligt open water met rondom een groene ruimte en enkele grote bomen. Komend vanaf de Kerkweg vormt dit een fraaie entree van de buurt. Direct hier tegenover, aan de oostzijde, ligt een parkeercoffer. Deze wordt omzoomd met laag groen en enkele bomen.

In de Wibautstraat ligt aan de oostzijde een groenstrook met bomen en onderbeplanting. Deze strook omzoomd een deel van de langspaarkeerplaatsen in deze straat. De tussenstraten Piersonstraat en Schaepmanstraat hebben beide aan de noordzijde een groenstrook met boombeplanting. Langs de Talmestraat liggen enkele groenstroken met enkele bomen.



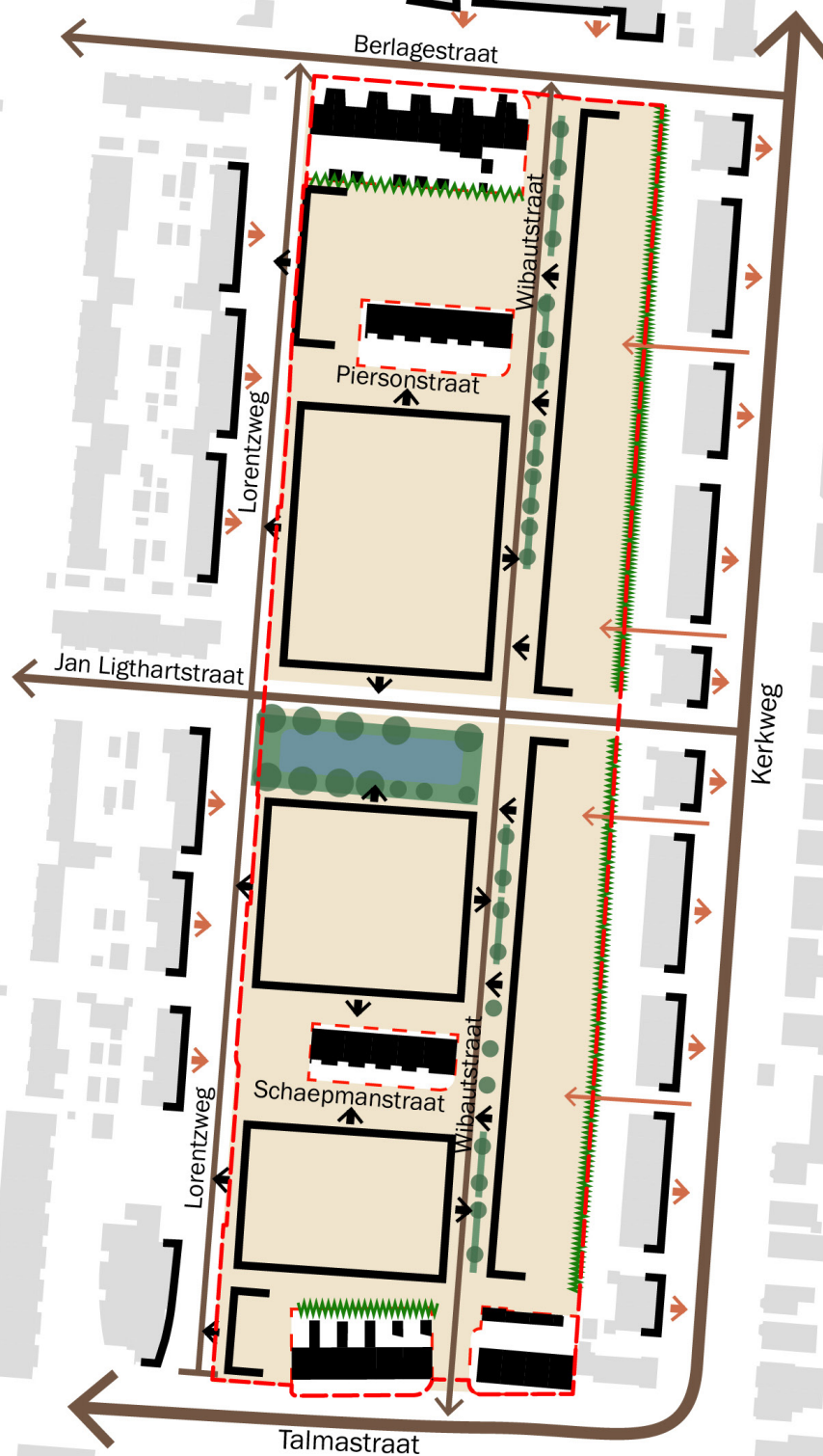
Belemmeringen

2.5. Voorzieningen

Op circa 350 meter loopafstand, centraal vanuit het plangebied, bevinden zich diverse voorzieningen. Onder andere het centrum van Lekkerkerk, met diverse winkels en horeca, (basis)scholen, etc. Op circa 150 en 300 meter loopafstand, centraal vanuit het plangebied, liggen respectievelijk bushaltes aan de Kerkweg en de Talmestraat. Deze maken de verbinding met Rotterdam en Bergambacht.

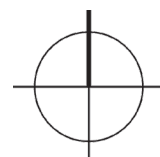
Sporten kan eveneens op loop- en fietsafstand. Onder andere Tennis Club Lekkerkerk, Voetbal Vereniging Lekkerkerk en IJs (en skate) vereniging Lekkerkerk liggen op goed bereikbare afstand.

Uitgangspuntenkaart



Legenda

- Plangebied
- Te behouden woningen
- Woonvelden
- Voorgevel/oriëntatie
- Achterzijden
- ↔ Infrastructuur
- ← Bestaande achterpaden
- Te behouden openbaar groen
- Te behouden water
- Bomen bestaand



3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Aan de hand van de voorgaande analyse zijn verschillende uitgangspunten geformuleerd waarmee stedenbouwkundig, landschappelijk en (milieu) planologisch rekening dient te worden gehouden. Deze vormen het vertrekpunt voor het stedenbouwkundig plan.

3.1. Ruimtelijk

- De ontwikkeling gaat uit van alleen (zorg)woningen en wordt in twee fasen gerealiseerd;
- Te behouden woningen dienen stedenbouwkundig goed ingepast te worden;
- Een bebouwingsdichtheid passend bij de context van de locatie en directe omgeving;
- Een in de omgeving passend plan, dat stedenbouwkundig en landschappelijk goed aansluit op de aanpalende gebieden;
- Een groenstructuur dient onderdeel te zijn van de stedenbouwkundige hoofdstructuur;
- Bestaande watergangen blijven tenmiste gehandhaafd en waar mogelijk uitgebreid;
- Rekening houden met aanwezige kabels en leidingen binnen het plangebied;
- De nieuwe bebouwing dient in massa, omvang, verschijningsvorm en architectonische uitstraling aan te sluiten bij het karakter van de omgeving en de omliggende bebouwing;
- Grondgebonden woningen krijgen een kap. Appartementencomplexen een plat dak, set-back danwel een (suggestieve) kap;
- De openbare ruimte dient aantrekkelijk te zijn ingericht met een groenstructuur, waarbij het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht plaatsvindt.

3.2. Programma

- Het te realiseren woonprogramma bestaat uit 100% sociale woningen;
- Er worden 95 eengezinswoningen gesloopt;
- Er worden 139 nieuwbouwwoningen gerealiseerd waarvan:
 - 30-40% eengezinswoningen
 - 60-70% meergezinswoningen
- Eventueel inpassen van een woonzorgcomplex voor bewoners met een verstandelijke beperking (ca. 30 zorgwoningen).

3.3. Verkeer en parkeren

- De bestaande verkeersstructuur blijft in hoofdlijnen ongewijzigd;
- Eventuele nieuwe langzaamverkeersverbindingen sluiten aan op bestaande;
- Voor het parkeren dienen de geldende parkeernormen te worden gehanteerd:
 - 1,6 pp./woning eengezinswoningen
 - 1,4 pp./woning meergezinswoningen
 - 0,6 pp./zorgwoning i.o.m. gemeente
- Parkeren zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken voor kwalitatief aantrekkelijk woonstraten;
- Voldoende ruimte voor fietsen van bezoekers bij appartementen en zorg;
- Voor het openbaar vervoer wordt gebruik gemaakt van bestaande haltes in de directe omgeving. Goede langzaamverkeerverbindingen dragen hier zorg voor.



3.4. Openbare ruimte

- De openbare ruimte wordt op een zo duurzaam mogelijke wijze ontworpen en ingericht;
- De hoofdgroenstructuur van het plan dient zoveel als mogelijk (duurzame) groene verbindingen te maken met de directe omgeving;
- Nieuwe beplanting dient gebiedseigen te zijn en te voorzien in voldoende gelaagdheid;
- De woonbuurt dient voldoende wateroppervlakte te krijgen conform de eisen van het Hoogheemraadschap;
- Watergangen dienen doorspuikbaar dan wel onderdeel te zijn van een watercircuit en goed bereikbaar voor onderhoud;
- Binnen de planontwikkeling dient er ruimte te zijn voor spelen, bewegen en sociale contacten. De openbare ruimte moet hiertoe uitnodigen;
- Er dienen voldoende (ondergrondse) huisvuilinzamelingsplekken te worden gerealiseerd conform de eisen van de gemeente;
- Nutsvoorzieningen worden goed ingepast binnen de openbare ruimte.

3.5. Gezondheid, duurzaamheid en milieu

- Inzetten op een duurzame en gezonde woonbuurt;
- Gebouwen worden zo duurzaam mogelijk gebouwd en zijn tenminste BENG, maar bij voorkeur ENG;
- De aanwezigheid van groen en aanleidingen om te bewegen dienen onderdeel te zijn van de planontwikkeling. Dit geldt tevens voor de mogelijkheid van ontmoetingsplekken, etc.;
- Gebouwen en openbare ruimte bieden ruimte voor onder andere nestkasten en -gelegenheden, verrijking voor de biodiversiteit, dragen bij aan klimaatadaptatie, het voorkomen van hittestress, etc.

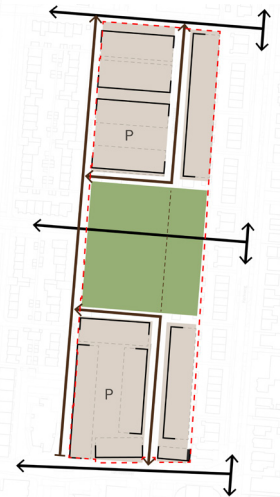
3.6. Participatie

- Er dient te worden geparticipeerd met omwonenden en belangstellenden over de renovatie van deze buurt;
- Er wordt een participatieplan opgesteld dat met de gemeente is afgestemd. Het niveau van participeren is 'raadplegen'. Bewoners en omwonenden worden nauw betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het beeld van de architectuur en openbare ruimte. Zij worden vroegtijdig en meermaals geïnformeerd.

Stedenbouwkundig plan



Stedenbouwkundig principe



Legenda

- Plangrens
- Verharding
- Trottoir
- Openbaar groen
- Tuinen
- Bebouwing
- Parkeren eigen terrein
- Parkeerplaatsen
- Eventueel extra toekomstige parkeerplaatsen
- Bomen
- Water
- Onderbeplanting
- Wadi
- Speelplek
- Trafo-ruimte
- Ondergrondse containers

4. Stedenbouwkundig plan

Op basis van de geformuleerde uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan gaat zoveel mogelijk uit van het behouden van de bestaande wegenstructuur aangezien grote delen van de openbare ruimte recentelijk onder- en bovengronds zijn vernieuwd.

4.1. Stedenbouwkundig plan

Het plan doorbreekt de bestaande hoofdwegenstructuur ter plaatse van de Wibautstraat. Deze straat is nog niet vernieuwd en met de voorgestelde ruimtelijke ingreep levert dit een aantrekkelijke stedenbouwkundige structuur op met een groot centraal gelegen 'park'.

De Wibautstraat wordt, halverwege het plangebied, geknipt en afgebogen in de richting van de Lorentzweg. Daarmee ontstaat een centraal groen middengebied dat alleen wordt doorsneden door de Jan Ligthartstraat. Dit gebied krijgt een parkachtige inrichting met wandelpaden die aansluiten op onder andere het achterpad van de woningen aan de Kerkweg. Binnen deze groene ruimte is plaats voor een tweetal gebouwen die als verbijzondering/special in deze groene ruimte staan.

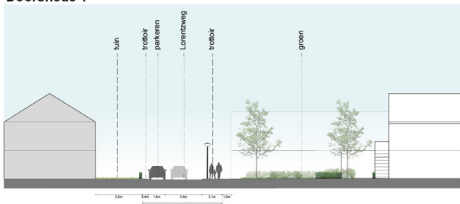
De Jan Ligthartstraat splitst het plangebied in tweeën en biedt de mogelijkheid het plan in twee logische fasen te ontwikkelen.

Fase 1

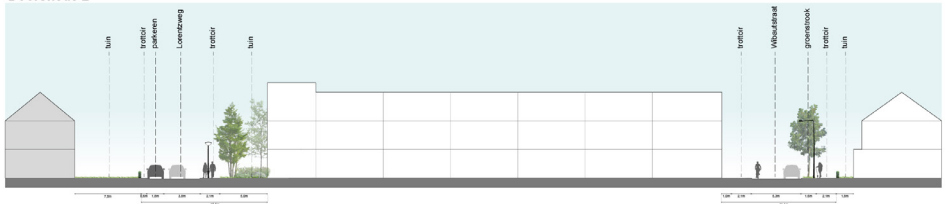
Aan de oostzijde langs de Wibautstraat worden de bestaande grondgebonden woningen vervangen door een blok met nieuwe grondgebonden woningen. Deze bestaan uit twee lagen met een kap. De kavels hiervan sluiten aan op het bestaande achterpad van de woningen aan de Kerkweg. Aan beide zijden van dit woonblok worden parkeercoffers voorgesteld waarmee de Wibautstraat vrij blijft van geparkeerde auto's. Hierdoor ontstaat er extra groene ruimte in deze straat en levert dit extra (woon) kwaliteit op. De bestaande groenstrook met bomen kan zo mogelijk behouden blijven en indien verlengt.

Aan de westzijde van de Wibautstraat worden twee woonblokken voorgesteld. Een blok met 4 grondgebonden woningen en een blok met 6 beneden- en bovenwoningen. Beide blokken bestaan uit twee lagen met een kap en zijn georiënteerd op deze straat.

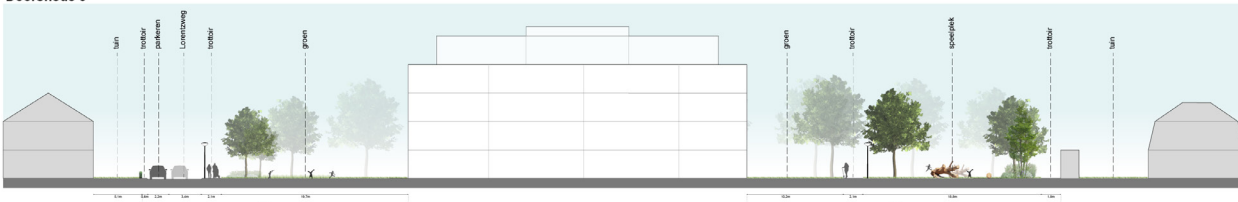
Doorsnede 1



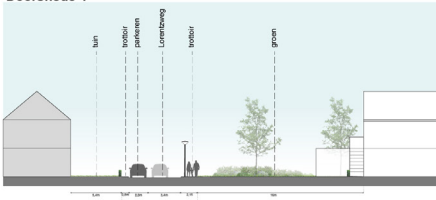
Doorsnede 2



Doorsnede 3



Doorsnede 4





Fasering

Aan de Lorentzweg zijn twee woonblokken met grondgebonden woningen voorzien. Deze bestaan uit twee lagen met een kap en zijn georiënteerd op deze straat en staan in dezelfde rooilijn als de huidige grondgebonden woningen. De bestaande duplexwoningen in de eerste fase komen aan een vernieuwde dwarsstraat tussen de Lorentzweg en de Wibautstraat te staan. Daarmee komen deze woningen met hun voordeurzijde aan het 'centrale' park te staan.

Het zuidelijke deel van de Jan Ligthartstraat bestaat uit meerdere woonblokken die zijn georiënteerd op de aanliggende woonstraten. Daarmee kan het parkeren aan de binnenzijde van dit cluster plaatsvinden en aan het zicht worden onttrokken. Dit levert in de woonstraten extra (woon)kwaliteit op.

In het 'centrale' park is een appartementencomplex van 5 bouwlagen voorgesteld die als 'special' in deze groene ruimte staat. De bovenste bouwlaag als wordt



Rooilijnen, bebouwing en oriëntatie

als setback uitgevoerd. Dit blok staat dan ook licht gedraaid ten opzichte van de grid-achtige structuur van het plan en staat op subtiële wijze in het zicht van de Wibautstraat.

Fase 2

Het noordelijke deel borduurt voort op de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het zuidelijk deel. De bestaande grondgebonden woningen langs de Berlagestraat en de duplexwoningen worden ingepast en vormen de basis.

Aan de westzijde van de Wibautstraat is een woonblok voorzien van grondgebonden woningen. Deze bestaat uit één laag met een kap en is georiënteerd op deze straat en staat nagenoeg in dezelfde rooilijn als de huidige koppen van de bestaande woningen.

Ten zuiden van de duplexwoningen is een appartementenblok voorzien met de oriëntatie op het 'centrale' park. Dit blok bestaat uit drie bouwlagen en



Ontsluiting

speelt hiermee in op de bouwhoogtes in de omgeving. Tussen dit appartementenblok en de duplexwoningen is een parkeerkoffer voorzien en ligt uit het zicht van de straat.

In dit deel van het 'centrale' park komt een woonzorgcomplex van 4 bouwlagen hoog. Samen met het tegenoverliggende appartementenblok vormen ze twee 'specials' in het park.

Het parkeren in het gehele plan wordt zoveel als mogelijk uitgevoerd met een halfopen groene bestrating. Parkeerplaatsen worden afgewisseld met bomen. Parkeerkoffers worden zoveel als mogelijk afgeschermd met een lage groen blijvende haag om het zicht op het blok te ontnemen.



Groenstructuur

Programma en parkeren

Grondgebonden bestaand	19
Grondgebonden nieuw	41
Appartementen duplex bestaand	20
Appartementen BEBO nieuw	18
Appartementen nieuw	50
<u>Zorg Philadelphia</u>	<u>30+</u>
Totaal	178
Bestaande parkeerbehoefte	211 pp.
Nieuwe parkeerbehoefte	
conform gemeentelijk norm	<u>241 pp.</u>
Toename parkeerbehoefte	+ 30 pp.
Huidig aantal parkeerplaatsen	128 pp.
Nieuw aantal parkeerplaatsen	<u>181 pp.</u>
Verschil	+ 53 pp.
Bestaande overcapaciteit in omgeving	
op basis van parkeeronderzoek	+ 60 pp.
Er is sprake van een acceptabele parkeersituatie.	
Eventueel extra toekomstige parkeerplaatsen	
aan te leggen in het groen	35 pp.



5. Beeldambitie

5.1. Inspiratie

In dit hoofdstuk wordt de inhoudelijke basis gelegd voor de beeldkwaliteit zoals deze in het volgende hoofdstuk nader wordt omschreven. Het idee is om met karakteristieken van de bestaande buurt richtlijnen op te stellen voor de nieuwe bebouwing voor de Lorentzweg en omgeving.

Opvallend aan de bestaande woonbuurt is de sobere maar toch fraaie en gedetailleerde architectuur. De bestaande bebouwing van eind jaren '50 heeft dan wel als inspiratiebron gediend, maar het is zeker niet de bedoeling om deze letterlijk na te bouwen. Voor de nieuwe woonbebouwing kan juist aansluiting worden gezocht bij de beeldtaal en detaillering van de huidige woonbebouwing. Uiteraard met een hedendaagse 'twist'. Daarmee ontstaat niet alleen een aantrekkelijke nieuwe woonbuurt, maar blijft ook de samenhang met de bestaande (woon)omgeving in stand.

5.2. Ambitie en sfeer

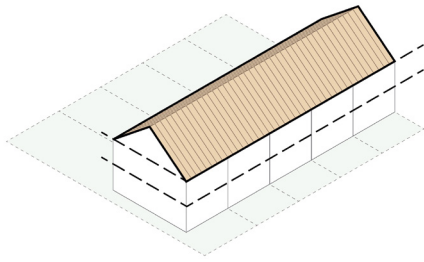
De nieuwe woonbuurt wordt een meer gevarieerde buurt met verschillende woontypologiën en zorg. In aansluiting bij de bestaande woonomgeving en de nabijheid van het 'centrum' van Lekkerkerk dient de bebouwing een passende schaal te krijgen, aansluitend bij de schaal en structuur van Lekkerkerk. Een traditionele maar eigentijdse bakstenen architectuur is daarbij het uitgangspunt met een duidelijke verwijzing naar de jaren '50 architectuur. Daarnaast is er een aantal ontwerpmiddelen die als 'tools' binnen de architectonische uitwerking kunnen worden ingezet. Deze zijn geïnspireerd op de huidige detaillering van de bestaande woongebouwen. Uiteraard dient een en ander afgestemd te worden met de financiële haalbaarheid.

Ontwerpmiddelen

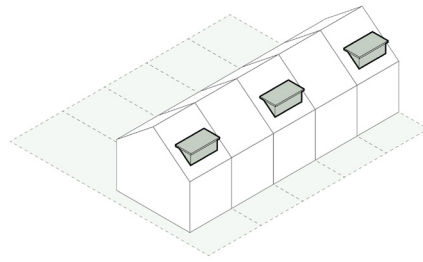
- Heldere massa's;
- Traditionele bakstenen architectuur;
- Horizontale geleding;
- Baksteen en dakpannen;
- Gemetselde schoorstenen;
- Variatie kleurstelling woonblokken;
- Afwijkende kleur (bakstenen) smetlaag;
- Verbijzondering in metselwerk;
- Deur- en raamlijsten;
- Gootklossen en -lijsten;
- Dakoverstek;
- Dakkapellen.

Referentiebeelden

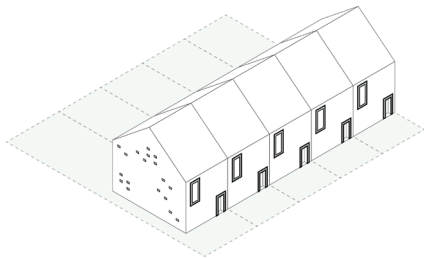
In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.



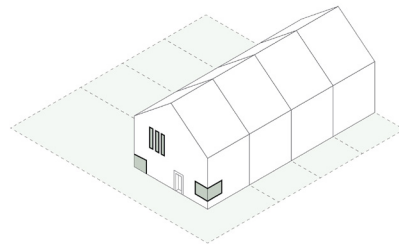
Woningen bestaand uit twee bouwlagen met kap voorzien van oranje gebakken pannen



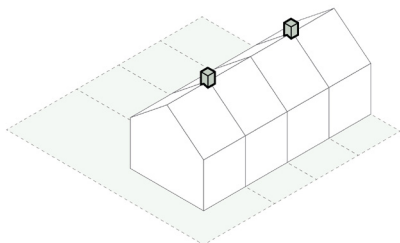
(Optionele) dakkapellen meeontwerpen



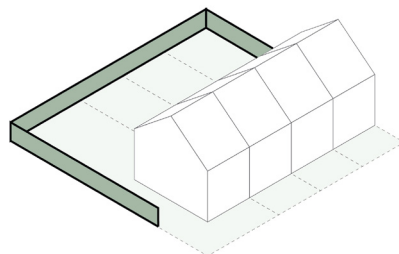
Verbijzonderingen in de gevel



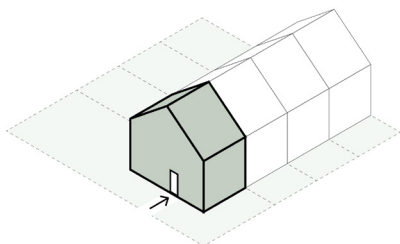
Geen blinde kopgevels d.m.v. raampartijen en/of overhoekse venster



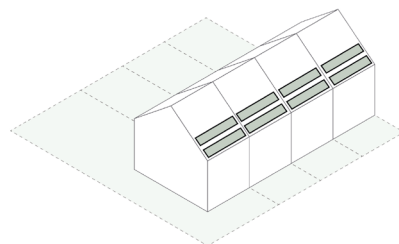
Afvoeren zoveel als mogelijk clusteren



Groene of mee-ontworpen erfafscheidingen



Entrees op kopse zijde



Zonnepanelen evenwichtig inpassen

6. Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

Het stedenbouwkundig plan gaat echter niet in op de beeldkwaliteitscriteria ten aanzien van de bebouwing en de openbare ruimte. Om die reden zijn deze beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Doel van dit hoofdstuk is om de nadere beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en de (openbare) buitenruimte mee te geven. Op deze wijze wordt de kwaliteit van de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte gewaarborgd en vormen de beeldkwaliteitseisen een aanvulling op de reeds geldende Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Krimpenerwaard.

Deze beeldkwaliteitseisen zijn richtinggevend en geven de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar zijn dermate flexibel dat ontwerpers er een eigen invulling aan kunnen geven. De criteria zijn geen blauwdruk, maar tippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van deze beeldkwaliteitseisen' en wordt daarmee ook voldaan. Een hoogwaardiger en sprekender architectonische uitwerking kan, ook als dit iets afwijkt van dit beeldkwaliteitsplan, mits de samenhang binnen het plan behouden blijft en volumes en kappen blijven, zoals geschetst.

Rijwoningen en bebo-woningen

Positie en oriëntatie

- Woningen worden in de verplichte voorgevelrooilijn geplaatst;
- De oriëntatie van de woningen is gericht op de aanliggende openbare ruimte en/of straat;
- De woonblokken krijgen een duidelijke samenhang met de bestaande wijk;
- Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn.

Bouwmassa

- De rijwoningen en bebo's zijn maximaal twee bouwlagen hoog met een verplichte kap;
- De nokrichting is evenwijdig aan de straat;
- Aan de straatzijde zijn (optionele) dakkapellen mee-ontworpen en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- Bijgebouwen staan zoveel mogelijk uit het zicht en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- De woonblokken krijgen een traditionele maar moderne vormgeving geïnspireerd op het karakter van de buurt;
- De gevelindeling is rustig en eenvoudig met royale gevelopeningen afgestemd op de oriëntatie;

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig;
- De hoofdmassa heeft een heldere en in de regel horizontale geleding;
- Fijne detaillering zorgt voor variatie in het gevelbeeld bijvoorbeeld door ramen tot het maaiveld, dakoverstek, verbijzonderingen in het metselwerk, subtiele kleurvlakken, rollaag rondom raampartijen, frans balkon, etc.
- Blinde (kop)gevels zichtbaar, vanaf de openbare ruimte, zijn niet toegestaan;
- Kopgevels die grenzen aan dan wel goed zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied dienen speciale aandacht te krijgen. Een aantal ontwerpmiddelen kan hiervoor ingezet worden:
 - Entree op de kopgevel;
 - Erker of risaliet;
 - Overhoeks raam;
 - Raampartijen;
 - Variatie in kleur- en materiaalgebruik;
- Bergingen worden mee-ontworpen;
- Eventuele zonnepanelen worden evenwichtig en zorgvuldig binnen het dakvlak ingepast;

- Balkons worden afgeschermd door hekwerken en/of glas en worden mee-ontworpen.

6.1. Appartementengebouwen

Positie en oriëntatie

- De appartementenblokken 'specials' komen in een groene ruimte te staan en worden alzijdig ontworpen;
- Het reguliere appartementencomplex komt in de verplichte rooilijn te staan, is georiënteerd op de straat en krijgt aan de kopzijde van de Lorentzweg maximaal 2 bouwlagen;
- Bergingen inpandig oplossen, waarbij de begane grond zo representatief mogelijk dient te zijn.

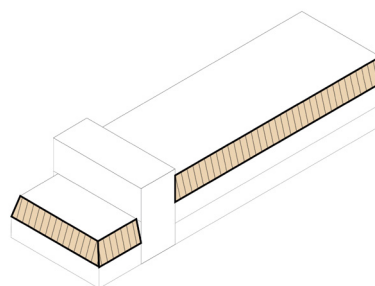
Bouwmassa

- De bouwmassa's zijn variëren van 2 tot 4 bouwlagen hoog. Een 5^e bouwlaag dient verplicht een set-back te krijgen;
- De bovenste laag van het reguliere appartementencomplex is vormgegeven als (suggestieve) kap;
- Voldoende geleding in de gevels om de massa op te delen passend bij de schaal van de buurt.

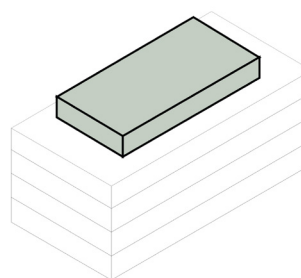
Architectonische uitwerking

- De vormgeving is traditioneel modern, niet seriematig en duidelijk familie met de grondgebonden woningen;
- De gevelindeling is niet symmetrisch, rustig en eenvoudig met royale gevelopeningen afgestemd op de oriëntatie;
- Sculpturale kwaliteit en voldoende plasticiteit in de gevels (dieptewerking, reliëf);
- Duidelijk vormgegeven en aantrekkelijke entrees;
- Balkons en galerijen dienen een hoogwaardige vormgeving te krijgen en maken onderdeel uit van de architectuur;
- Zonnepanelen evenwichtig inpassen op het dakvlak en installaties uit het zicht, vanaf openbaar gebied, geplaatst.

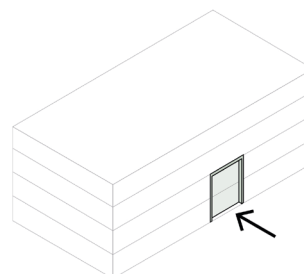
Beeldkwaliteitsprincipes appartementen



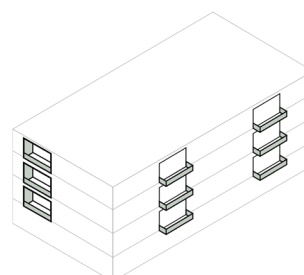
Appartementen 2 /3 bouwlagen met suggestieve kap



5^e bouwlaag terugliggend



Goed vormgegeven en duidelijke entree

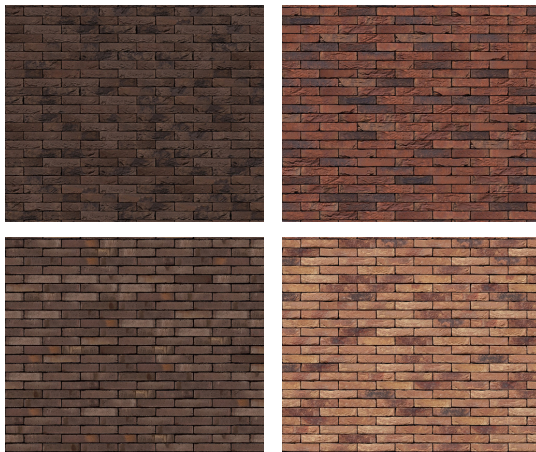


Hoogwaardig vormgegeven inpandige of uitkragende balkons

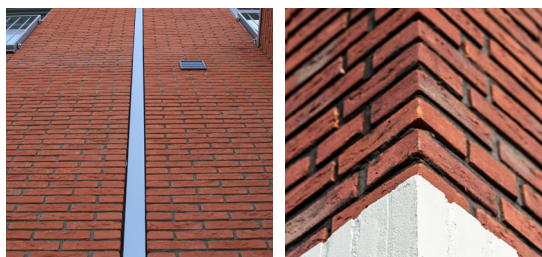
Materiaal en kleurgebruik



Roodbruine baksteen, oranje keramische dakpannen en witte detaillering



Kleurgebruik baksteen van donkerbruin tot lichtbruin



Detaillering in witte of lichtgrijze kleur;

6.2. Kleur- en materiaalgebruik

- Materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met het straatbeeld;
- Alle gebouwen kennen een terughoudend kleurgebruik met een warme uitstraling;
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in combinatie met hout, keramische dakpan, onderhoudsvriendelijk materialen of vergelijkbaar;
- Kleur baksteen bestaat uit 3 á 4 van donkerbruine tot lichtbruine kleuren in verschillende mixpercentages toegepast per woonblok.
- Kappen voorzien van oranje keramische pannen;
- Bergingen voorzien van een 'groen' (sedum)dak;
- De detaillering en/of verbijzonderingen zijn passend bij het hoofdgebouw uitgevoerd in een witte of lichtgrijze kleur;
- Installaties op de daken zoveel als mogelijk beperken en uit het zicht vanaf de openbare ruimte;
- Aandacht voor HWA en overige materialisatie.

6.3. Duurzaamheid

- Gebouwen dienen zo energieneutraal mogelijk te zijn ontworpen;
- Aansluiten op de mogelijkheden van nieuwe energievormen;
- Gebouwen worden voorzien van maatregelen om zo de biodiversiteit te stimuleren en nestgelegenheid/onderkomen te bieden zoals: nestkasten aan/in de gevel en het toepassen van groene gevels.

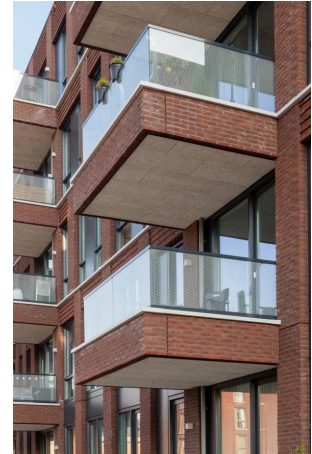
Variatie balkons



Balkons voorzien van metselwerk



Balkons metselwerk en hekwerk



Balkons metselwerk en glas



Balkons afgestemd op de architectuur van het gebouw



Inpandige balkons



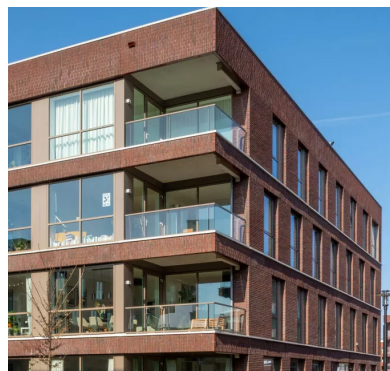
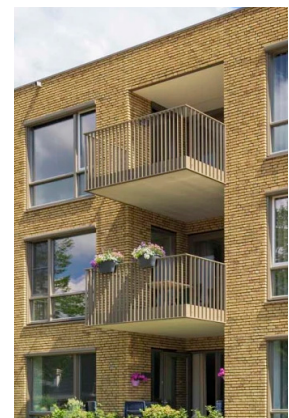
Hoekbalkons uitkragend



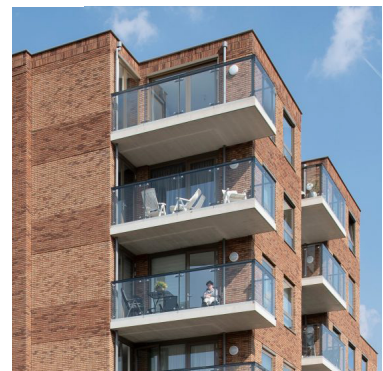
Hoogwaardige afwerking balkons afgestemd op de architectuur van het gebouw



Balkons speels verdeelt over de gevel



Balkons maken onderdeel uit van de architectuur



Hoekbalkons voorzien van glas

Overgang plint-openbare ruimte



Inpandige buitenruimte afgeschermd met lage gemetselde muur



Inpandige buitenruimte begrenst met stenen muur



Inpandige buitenruimtes voorzien van lage muur aan openbare ruimte



Inpandige buitenruimte direct grenzend aan openbare ruimte afgeschermd met hekwerk



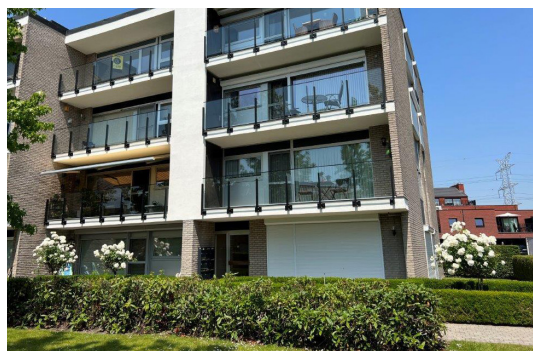
Buitenruimte afgeschermd met lage haag



Buitenruimte afgeschermd met lage haag



Buitenruimte afgeschermd met lage ondoordringbare haag



Buitenruimte afgeschermd met lage ondoordringbare haag



Woonstraat met groenstroken en bomen



Ruimte voor spelen en bewegen in de centrale groene ruimte



Boomspiegels beplant met vaste planten



Bestaande groenstrook met bomen (oostzijde Wibautstraat)



Uitnodigende en groene speelplek



Groene en duurzame binnenzijde parkeerhof



Inpandige of gemetselde nutsvoorzieningen



Huisvuilinzamelingsplekken conform de eisen van de gemeente

7. Beeldkwaliteitscriteria (openbare) buitenruimte

7.1. Algemeen streefbeeld

Het gehele plangebied wordt als eenheid ingericht, waarbij het een verzorgde en groene uitstraling krijgt en in materialen afgestemd is op de directe omgeving. Het toegepaste groen is streekeigen (inheemse bomen en struiken die van nature in dit gebied voorkomen) en robuust.

De verharding wordt uitgevoerd met betonstraatstenen met een kleurechte kwaliteit in een neutrale uitstraling met subtiele kleurverschillen. Het geheel moet een 'dorpse' uitstraling krijgen en aansluiten bij de directe (woon)omgeving.

Inrichtingselementen als verlichtingsmasten, afvalbakken, speelgelegenheden en hekwerken krijgen over het gehele gebied een uniforme vormgeving en uitstraling, conform de eisen van de gemeente Krimpenerwaard. Uitgangspunt is een rustig, neutraal en eigentijds beeld, waarbij deze elementen zich onopvallend schikken in hun groene en bebouwde context.

7.2. Verharding

- De inrichting van de (openbare) buitenruimte dient zo min mogelijk verharding te krijgen;
- De inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de bestaande beeldsfeer van dit deel van Lekkerkerk;
- Voor de materialisering van rijbanen, trottoirs, etc. is het streven naar een rustig en eenduidig beeld, uitgevoerd met hoogwaardige kleurvaste betonstraatstenen;
- Wandelpaden krijgen een informele parkachtige uitstraling en zijn voorzien in halfverharding. Daar waar sprake is van een calamiteitenontsluiting liggen (deels) stroken met versterkt gras of grasbetontegels;

- Materialen die worden toegepast dienen zo duurzaam mogelijk te zijn;
- Parkeervakken worden zoveel als mogelijk 'groen' uitgevoerd bijvoorbeeld in grasbetonstenen of vergelijkbaar.

7.3. Parkeren

- Alle parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden uitgevoerd als haakspareervakken. Bij 'groene' parkeerplaatsen wordt de maatvoering aangepast aan de materiaalkeuze.
- Parkeerkoffers worden waar mogelijk omlijst met een groenblijvende haag om het beeld van geparkeerde auto's te verzachten;
- Rijlopers van de parkeerkoffers worden bij voorkeur uitgevoerd als karrespoor in dikke betontegels i.v.m. voldoende draagkracht.
- Wanneer de parkeervakken niet kunnen afwateren in het groen worden molgoten en straatkolken toegepast.

7.4. Groen en beplanting

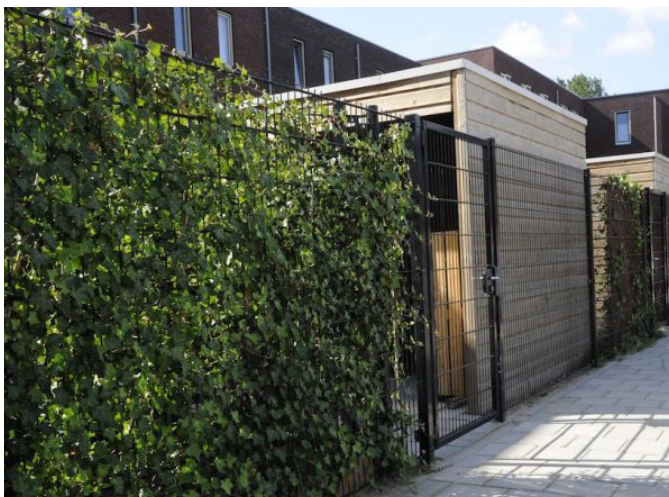
De groeninrichting van de openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en leefbaarheid van de buurt en dient zo groen mogelijk te zijn om maximaal bij te dragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. De keuze voor beplanting is dat het enerzijds een robuuste (groene) sfeer uitstraalt en anderzijds zoveel als mogelijk aansluit bij het bestaande groen van de omgeving.

In de openbare ruimte worden hagen rondom de parkeerkoffers toegepast met streekeigen soorten van circa 1 meter hoog en 0,5 meter breed. Dit om het directe zicht op blik te verzachten. Boomspiegels worden beplant met robuuste vaste planten of lage heesters.

Streefbeeld (openbare) buitenruimte



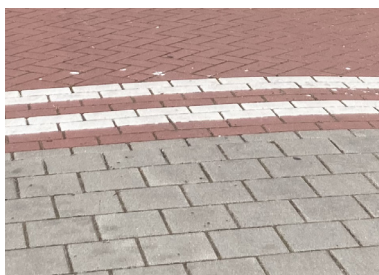
Delftse stoep in een andere materialisatie



Groene erfafscheiding staafmat- of gaashekwerk in de kleur antraciet

Nestgelegenheid in gevels

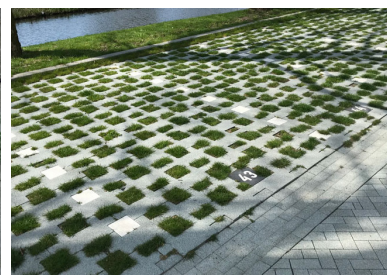
Materiaal en kleurgebruik bestrating



Rijbaan betonstraat stenen, rood, kruisingen betonstraat stenen, grijs



Trottoir (betontegels, grijs, halfsteensverband)



Parkeerplaatsen grasbetonstenen (grijs).

Uitgangspunten voor de beplantingskeuze zijn:

- ecologische waarden;
- voorkeur voor inheems;
- onderhoudsvriendelijk;
- ziekteresistent;
- geen overlast met luis 'drup';
- jaarrond aantrekkelijk.

Bij de aanplant van de bomen moet rekening gehouden worden met voldoende bewortelbare ruimte en het plantvak dient verbeterd te worden met bomengrond.

Rondom de appartementen op de begane grond dient een zachte overgang van privé naar openbaar gebied te worden gecreëerd. Hierbij wordt er aandacht gevraagd voor de mogelijkheid van een privé (voor/gevel-) tuintje, de plint en de overgang naar de openbare ruimte en het groen. Dit is nadrukkelijk een ontwerpopgave.

7.5. Erfafscheidingen

Erfafscheidingen vormen de overgang tussen de woonkavels en de private of openbare buitenruimte en zijn beeldbepalend in het straatbeeld. Voortuinen van de grondgebonden woningen krijgen of een 'Delftse stoep' of een lage haag van maximaal 1 meter hoog. Bij voorkeur gemengde hagen van streekeigen inheemse (groenblijvende) hulst, liguster, meidoorn etc. toepassen. De 'Delftse stoep' wordt in een afwijking materiaal, bij voorkeur gebakken klinkers, uitgevoerd ten opzichte van het aangrenzende trottoir.

Voor de achtertuinen van de grondgebonden woningen, waarbij de privéruimtes aansluiten op het openbaar gebied of de achterpaden, is het belangrijk om één soort erfafscheiding toe te passen, zodat deze ruimtes een rustige en groene uitstraling krijgen. Zij- en achtertuinen worden vanaf 3 meter achter de voorgevel afgeschermd met een staafmat- of gaashekwerk in de kleur antraciet grijs van 1.80 meter hoog, begroeid met hедера. Waar nodig wordt een toegangspoort ingepast.

7.6. Spelen

In de centrale groene ruimte wordt een natuurspeelplek voor de leeftijdscategorie 6-12 jaar gerealiseerd. Ten noorden van de Jan Ligthartstraat wordt een speelplek voor de allerkleinste van 0-6 jaar gerealiseerd. De speelplekken wordt gecombineerd met zitbankjes in het groen en moeten voldoen aan de eisen van de gemeente Krimpenerwaard.

7.7. Afval

Het afval wordt gescheiden opgehaald en verzameld in diverse (semi-)ondergrondse afvalcontainers. Hiervoor is ruimte voorzien die goed toegankelijk is voor vuilniswagens.

7.8. Nutsvoorzieningen

In het plan zijn nutsvoorzieningen voorzien. Deze dienen op een evenwichtige wijze ingepast te worden en het beeld van de openbare ruimte zo min mogelijk aan te tasten. Nutsgebouwen worden in materialisatie afgestemd op de directe omgeving en voorzien van hetzelfde materiaal en/of kleurstelling.

7.9. Duurzaamheid

Vanuit dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan wordt ingezet op een duurzame ontwikkeling van de Lorentzweg e.o. Dit moet ook bijdragen aan een gezonde(re) leefomgeving. Daarbij wordt ingezet op diverse maatregelen. Te denken valt aan onder andere maatregelen op gebouwniveau en maatregelen die toegepast kunnen worden bij de inrichting van de (openbare) buitenruimte. Daarbij gaat het onder andere om: minder en andere vormen van energiegebruik, het tegengaan van hittestress, het voorkomen van wateroverlast, het bevorderen van de biodiversiteit en het stimuleren van bewegen en ontmoeten. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de gebouwen en de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient dit nader vorm te krijgen.

A large, light green, stylized 'U' shape serves as a background for the central text. It is composed of two thick, rounded vertical bars connected by a curved top.

buro - sro.nl