

# Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Buurtschap Kortenoord | Nieuwerkerk aan den IJssel



2108  
08



**bureau voor  
STEDENBOUW**

bezoek Boompjes 55  
post Postbus 21639  
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40  
F 010 413 55 74  
E [bgsv@bgsv.nl](mailto:bgsv@bgsv.nl)

**[www.bgsv.nl](http://www.bgsv.nl)**

## Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de Gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel

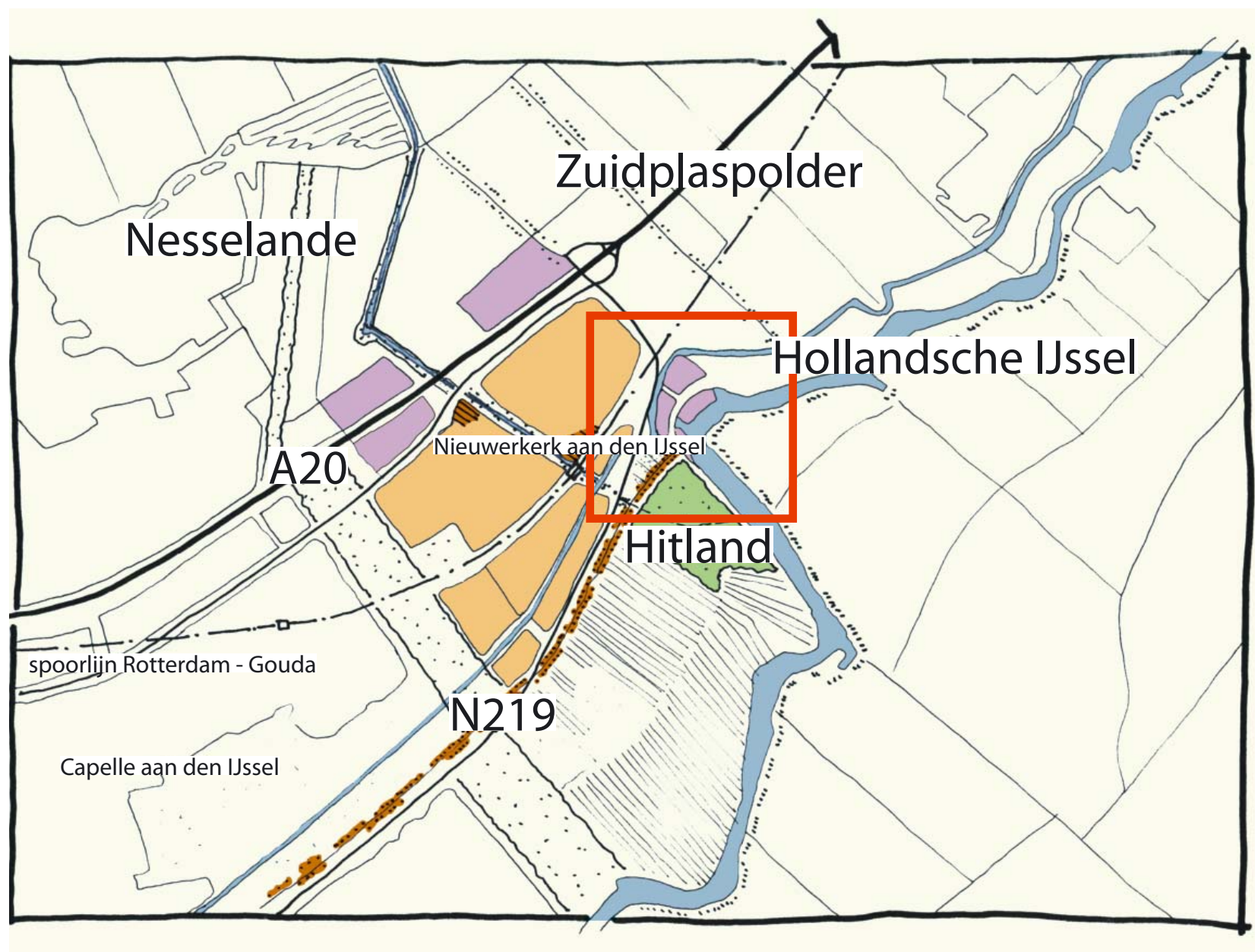


Rotterdam, 21 augustus 2008

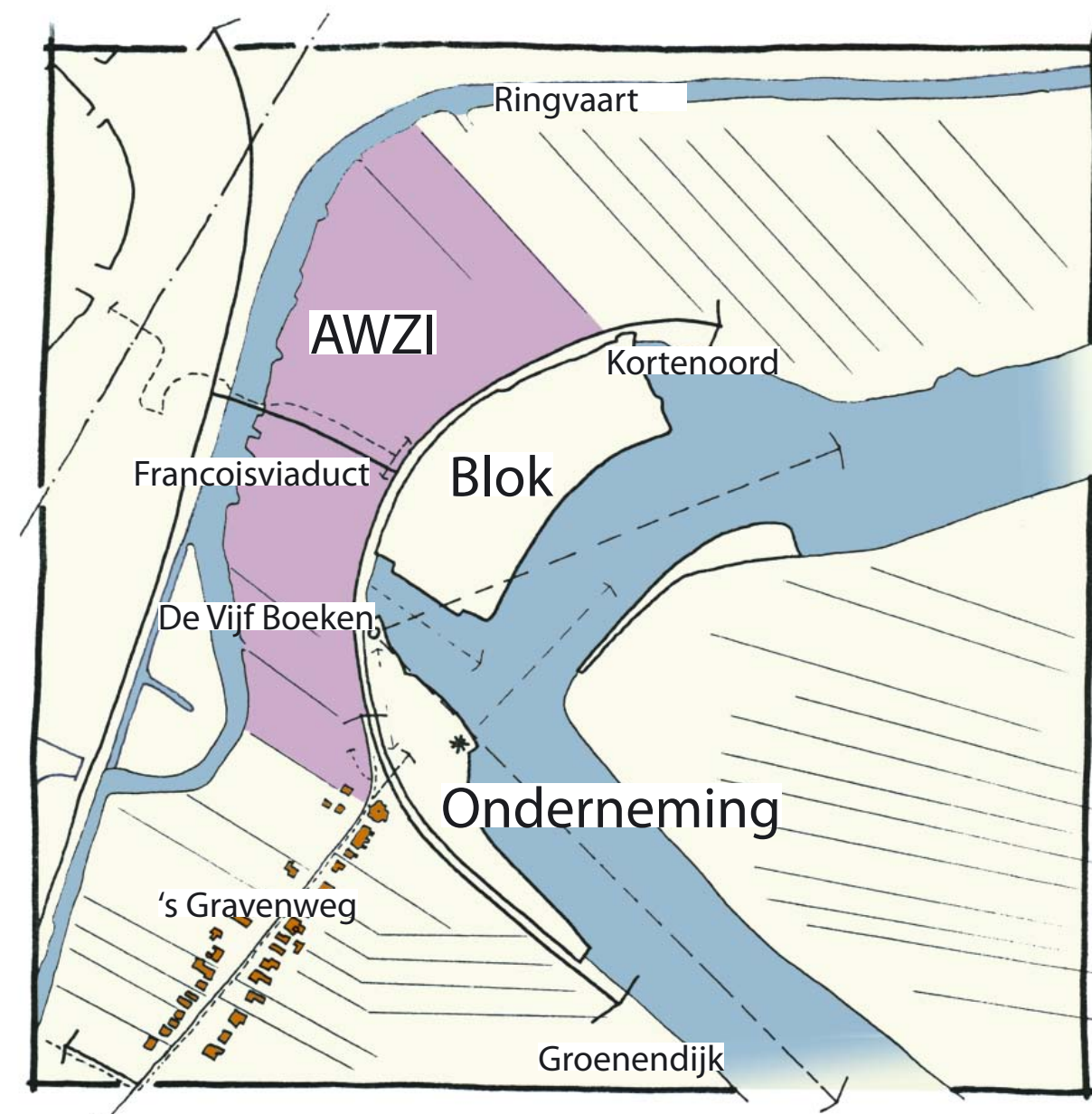
# Inhoudsopgave

<b>Opdrachtschrijving</b>	<b>05</b>
<b>Introductie plangebied</b>	<b>05</b>
<b>Zelling Blok en Onderneming</b>	<b>05</b>
<b>Hollandsche IJssel</b>	<b>07</b>
<b>Nieuwerkerk aan den IJssel</b>	<b>09</b>
<b>Buurtschap Kortenoord</b>	<b>10</b>
<b>Autonome dijk</b>	<b>11</b>
<b>Vensters en vizieren</b>	<b>12</b>
<b>Beeldkarakteristiek van de buurtschap</b>	<b>13</b>
<b>Pleisterplaatsen</b>	<b>14</b>
<b>Ontsluitingsstructuur</b>	<b>15</b>
<b>Langzaamverkeerroutes</b>	<b>16</b>
<b>Verkavelingstekening</b>	<b>17</b>
<b>Bebouwingstypologieën</b>	<b>18</b>
<b>Woningbouwprogramma</b>	<b>20</b>
<b>Parkeerbalans</b>	<b>21</b>
<b>Profielen</b>	<b>22</b>
<b>Randvoorwaarden en belemmeringen</b>	<b>24</b>
<b>Molen ‘Windlust’</b>	<b>24</b>
<b>Afvalwaterzuiveringsinstallatie</b>	<b>24</b>
<b>Belemmeringenkaart</b>	<b>25</b>
<b>Vrijwaringzones dijk en scheepvaart</b>	<b>26</b>
<b>Milieuverontreiniging</b>	<b>29</b>
<b>Impressies van de buurtschap</b>	<b>30</b>
<b>Referentiebeelden</b>	<b>32</b>
<b>Samenvatting SPvE</b>	<b>36</b>
<b>Oeverplan Hollandsche IJssel</b>	<b>37</b>





Gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en omgeving



Zellingen Blok en Onderneming



# Stedenbouwkundig Programma van Eisen | Buurtschap Kortenoord

## | Opdrachtoomschrijving

In opdracht van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel heeft BGSV, Bureau voor Stedebouw, een studie verricht naar de bebouwingmogelijkheden van de zellingen Blok en Onderneming langs de Hollandsche IJssel. De eerste stedenbouwkundige schetsen van de buurtschap aan de IJssel zijn eind 2007 gepresenteerd aan de Stuurgroep Hollandsche IJssel en de commissie ROV. De uitwerking van deze schetsen is, in overleg met de gemeentelijke projectgroep Blok en Onderneming, verder vormgegeven in dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Het SPvE beschrijft de stedenbouwkundige opzet en de randvoorwaarden voor verkaveling, bebouwingvormen en inrichting van de openbare ruimte.

## | Introductie plangebied

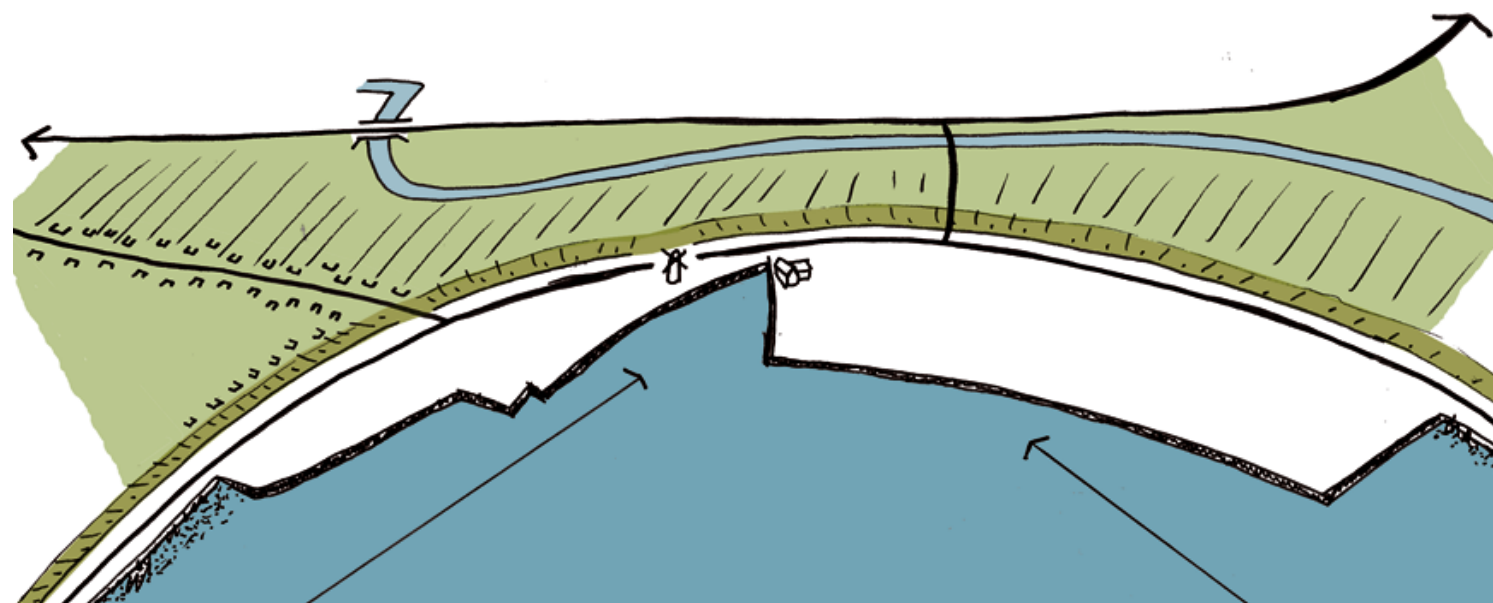
Binnen de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel wordt op verschillende locaties gewerkt aan de ontwikkeling van nieuwe woon- en werkgebieden. Aan de noordkant van de gemeente worden in de Zuidplaspolder grootschalige woningbouwlocaties en bedrijventerreinen geprojecteerd, terwijl kleinschalige projecten, door transformatie van vrijkomende locaties, worden ontwikkeld langs de Hollandsche IJssel. Eén van deze locaties is van extra betekenis vanwege de 'strategische' positie om vorm te kunnen geven aan de ambitie om de koppeling tussen Nieuwerkerk en de Hollandsche IJssel verder te ontwikkelen.

Het plangebied betreft de zellingen Blok en Onderneming langs de Hollandsche IJssel. De locatie is in gebruik als bedrijventerrein en zal op termijn worden getransformeerd naar woningbouwlocatie. Het plangebied is verbonden met de directe omgeving en het centrum van Nieuwerkerk aan den IJssel via de 's Gravenweg, Kerklaan en het Francoisviaduct. De Kortenoord en de Groenendijk verbinden de buurtschap met het landschap van de Hollandsche IJssel. Ten noorden van het gebied ligt de afvalwaterzuiveringsinstallatie en ten oosten ligt het bedrijventerrein De Vijf Boeken.

## | Zelling Blok en Onderneming

In de scherpe bocht in de Hollandsche IJssel komen de 's Gravenweg, de oude verbindingsweg van Rotterdam naar Gouda, en de Hollandsche IJsseldijk samen. Bij de kruising van deze routes lag vroeger een steenfabriek met bijbehorende bebouwing, de buurtschap Kortenoord. De molen Windlust, het haventje en de bedrijven refereren nog aan de functie van de Hollandsche IJssel als werkrivier.

Door het ontwikkelen van een woongebied op de zellingen Blok en Onderneming ontstaat de mogelijkheid vorm te geven aan de plek waar Nieuwerkerk aan de Hollandsche IJssel ligt. De specifieke kenmerken van de getijdenrivier, de binnendijkse cultuurlandschappen van de droogmakerijen en waarden, de nabijheid van de kern Nieuwerkerk en de vergezichten vanaf de zelling over de rivier maken de zellingen Blok en Onderneming tot een bijzondere plek.

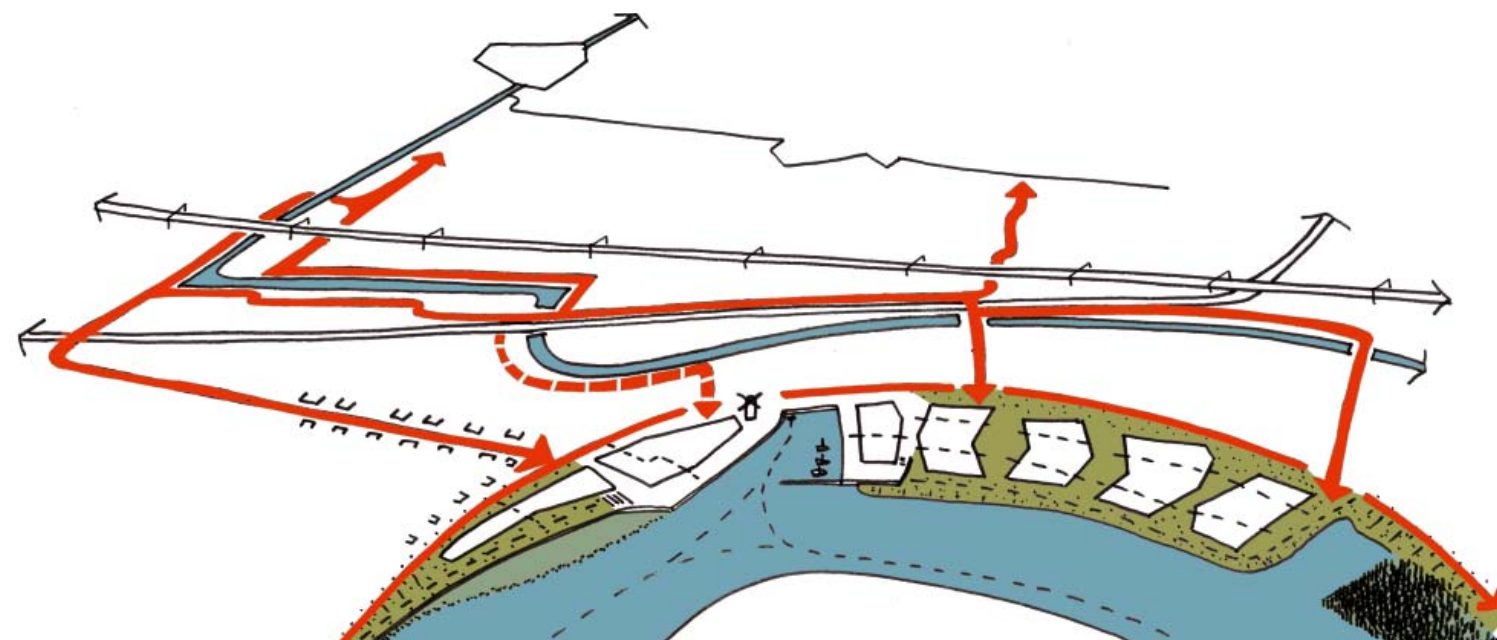


De zellingen Blok en Onderneming aan de Hollandsche IJssel





Topografische kaart



Verbinden van de zellingen met Nieuwerkerk aan den IJssel door langzaamverkeerroutes

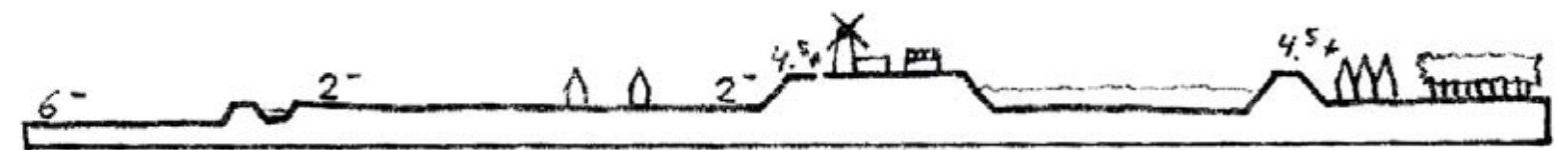


De Hollandsche IJssel is van oudsher een getijdenrivier. Door de continue afzetting van klei in de buitendijkse gebieden floreerde de baksteenindustrie rondom de rivier in de zeventiende eeuw. Om het slib te kunnen verzamelen werden de gedeelten die bij laag water droogvielen, slikken, afgezet met riet en biezen waardoor nog meer afzetting van slib plaatsvond. Doordat de slikken steeds hoger en steviger werden, bleven ze ook bij hoogwater droog en werden deze locaties zellingen genoemd. De zellingen werden verder opgehoogd om dienst te doen als bedrijvenlocatie voor watergebonden industrie en transportbedrijven.

Met de oprichting van de Stuurgroep Hollandsche IJssel zijn meerdere gemeenten, de provincie, het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard, het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en het Ministerie van VROM betrokken bij de sanering en transformatie van meer dan 40 zellingen, vervuilde oevers, het schoonmaken van de waterbodem en het opheffen van vervuilende bronnen. De transformatie van de zellingen richt zich op het duurzaam ontwikkelen van wonen, werken, recreatie en natuur langs de rivier.

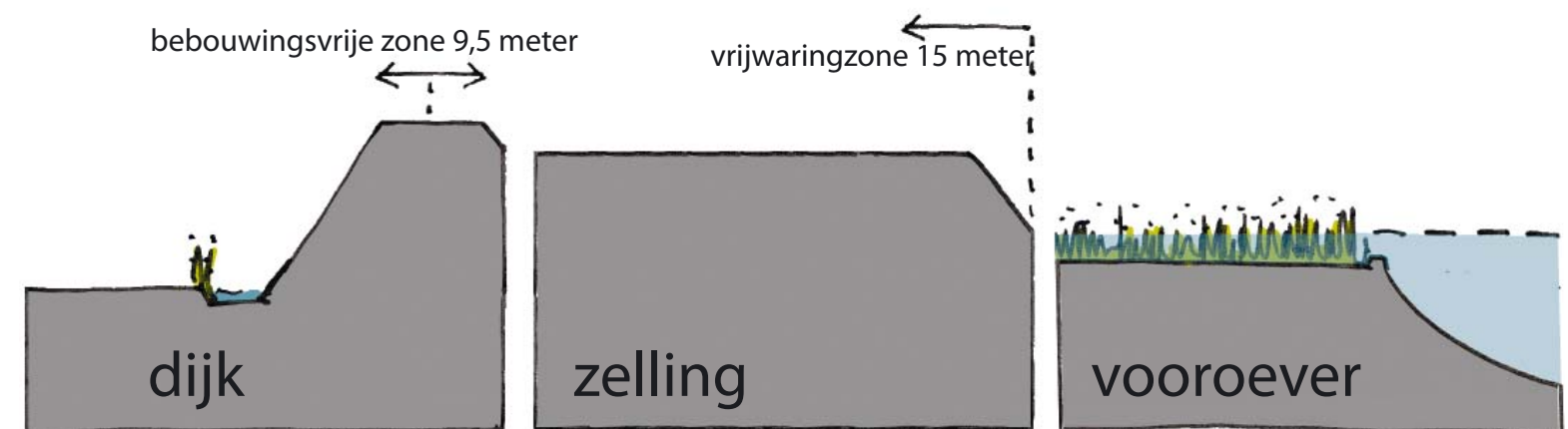
In lijn met de structuurschets Hollandsche IJssel wordt door de gemeente Nieuwerkerk ingezet op een duurzame ontwikkeling van de oevers en zellingen langs de rivier. Binnen de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel liggen de zellingen Kortenoord, Blok, Onderneming en Groot Hitland. Voor de zelling Kortenoord wordt op korte termijn geen transformatie voorgesteld. Het grootste gedeelte van de zelling Groot Hitland, aansluitend op de buurtschap Ver Hitland, zal de komende jaren worden ontwikkeld als woningbouwlocatie.

De relatie tussen het stedelijke gebied en het landschappelijke gebied van Nieuwerkerk, langs de IJssel, dient met de ontwikkeling van de zellingen te worden ontwikkeld. Het accentueren van bestaande en de aanleg van nieuwe recreatieve routes vanuit het dorp naar de rivier spelen hierbij een belangrijke rol. De zellingen Blok en Onderneming en de herstructurering van het gebied tussen de ringvaart en de IJssel zullen de relatie met de IJssel in de toekomst versterken. Het ontwikkelen van woningbouw op de zellingen Blok en Onderneming geeft het dorp een eigen gezicht aan de rivier.



Hoogteopbouw:

Zuidplaspolder | De Vijf Boeken | Buurtschap Kortenoord | Hollandsche IJssel | Buurtschap IJssellaan

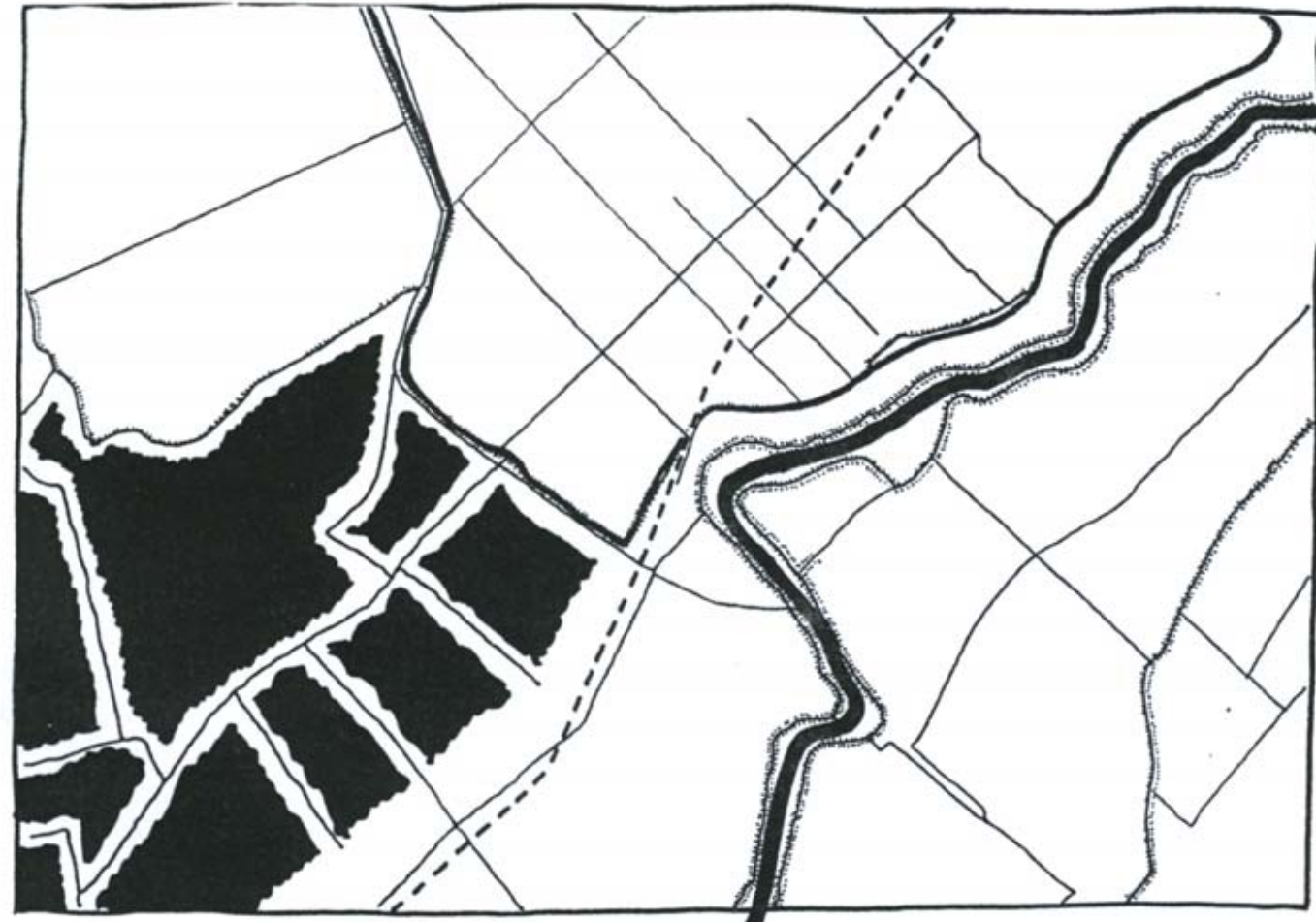


Vrijwaringzones: 15 meter vanaf de Hollandsche IJssel en 9,5 meter vanaf de kruin van de dijk.

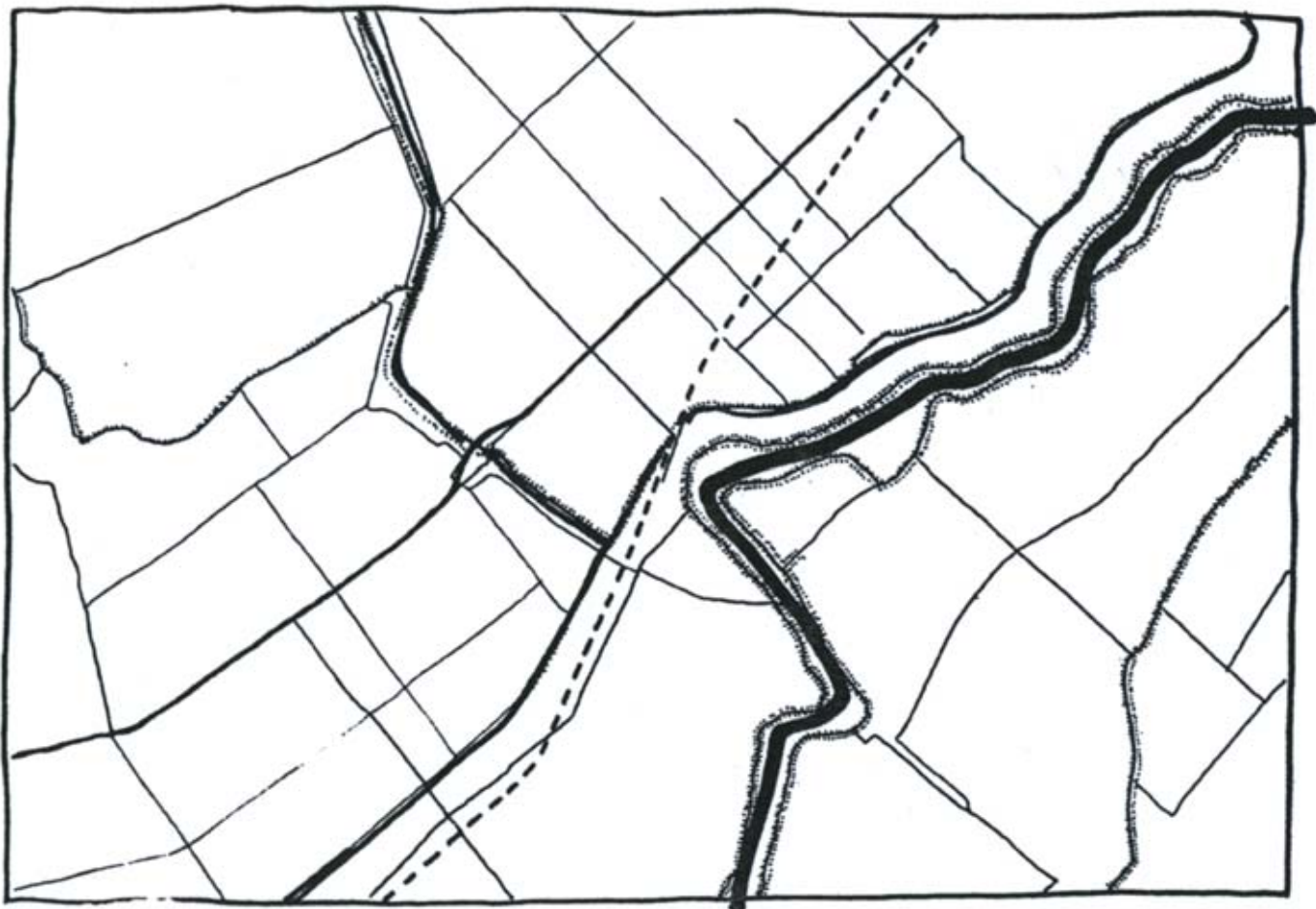




ca. 1650 Start van de ontginning van het gebied rond Nieuwerkerk met de 's Gravenweg als ontginningslint.



ca. 1850 Zuidplaspolder en de Rijspoorweg zijn aangelegd



ca. 1935 aanleg provinciale weg Rotterdam - Gouda (huidige A20)

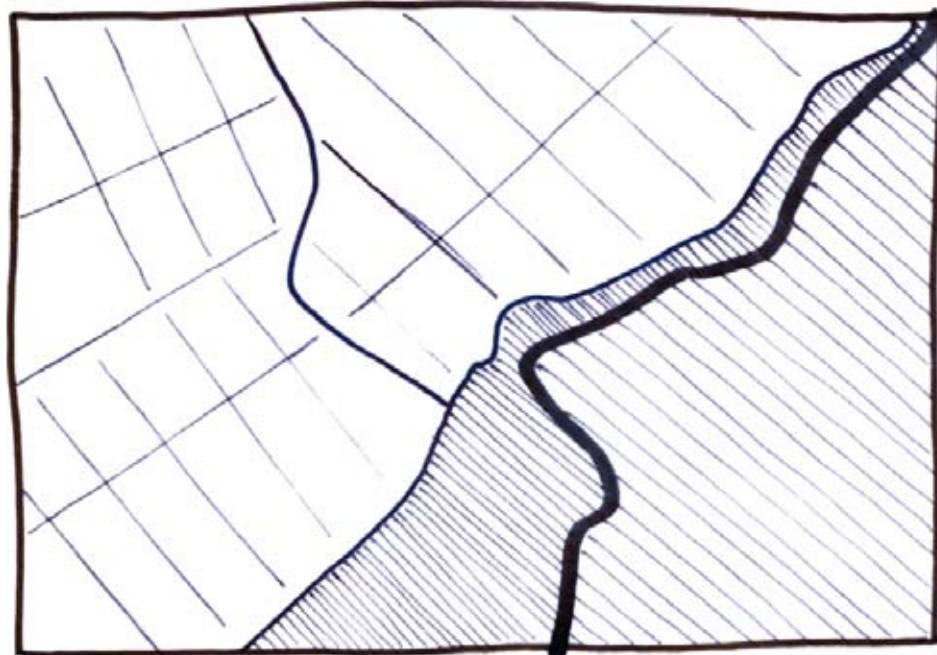


ca. 1960 aanleg spoorweg Rotterdam - Gouda en ca. 1970 de provinciale weg (N219)

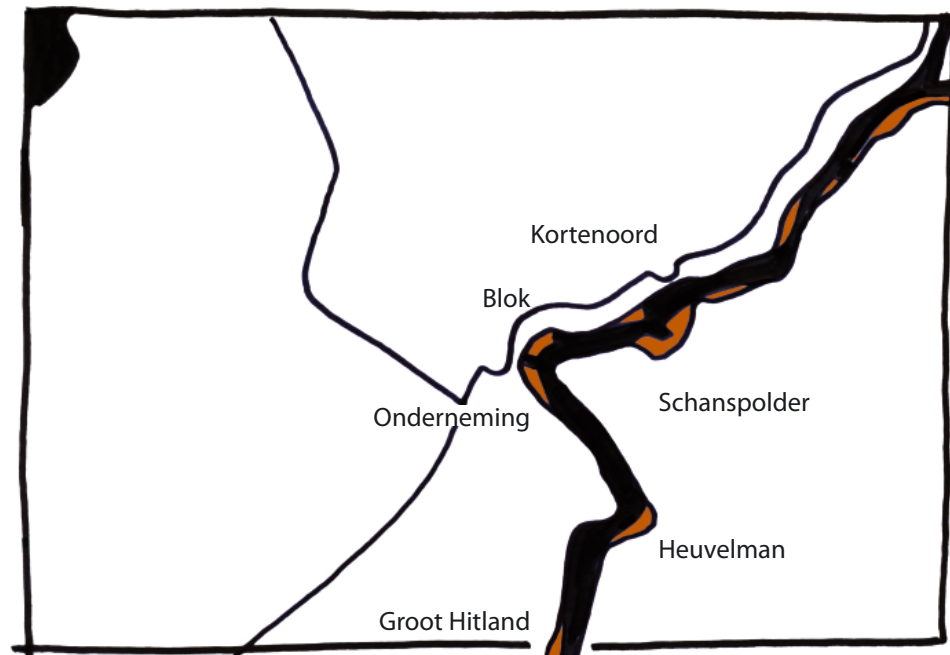


Tot de dertiende eeuw hadden de rivieren in de Hollandse Delta vrij spel. Door toenemende bedijking werden ze daarna steeds meer vastgelegd. Door de steeds grotere behoefte aan brandstof vond vanaf het einde van de 15e eeuw op grote schaal binnendijkse veenontginning plaats. Hierdoor werd de natuur wezenlijk veranderd. Rondom het oude buurtschap Nieuwerkerk ontstond door de ontginningen en winderosie een gebied van meren. De 's Gravenweg was één van de ontginningslinten en bleef hierdoor gespaard. Ook de landbouwgronden tussen de 's Gravenweg en de IJsseldijk werden niet ontgonnen vanwege veiligheidsrisico's.

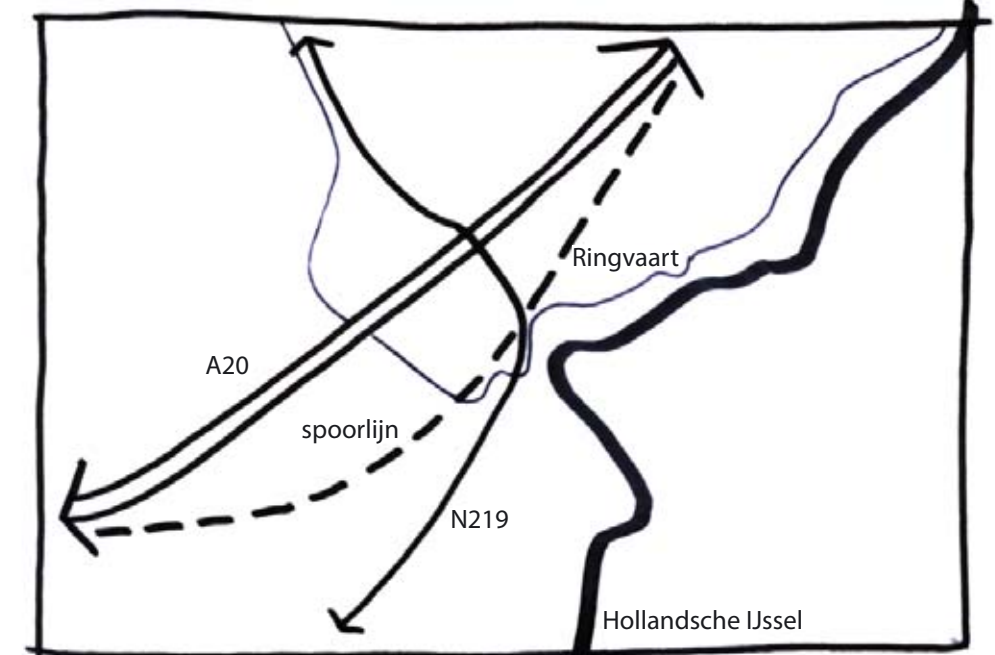
Het droogleggen van de Zuidplaspolder en de aanleg van de spoorlijn maakten het mogelijk dat Nieuwerkerk aan den IJssel kon uitgroeien tot forensendorp. Door de toenemende mobiliteit is het grondgebied van Nieuwerkerk aan den IJssel door (snel)wegen en spoorwegen doorsneden. In combinatie met de ontwikkeling van woon- en werklocaties heeft dit een versnipperde structuur opgeleverd. De doorsnijdingen liggen, buiten de Ringvaart, in oost-west richting en belemmeren de verbindingen tussen de Zuidplaspolder, het oude dorp, de nieuwe kern en de IJssel.



Landschap van waarden en droogmakerijen



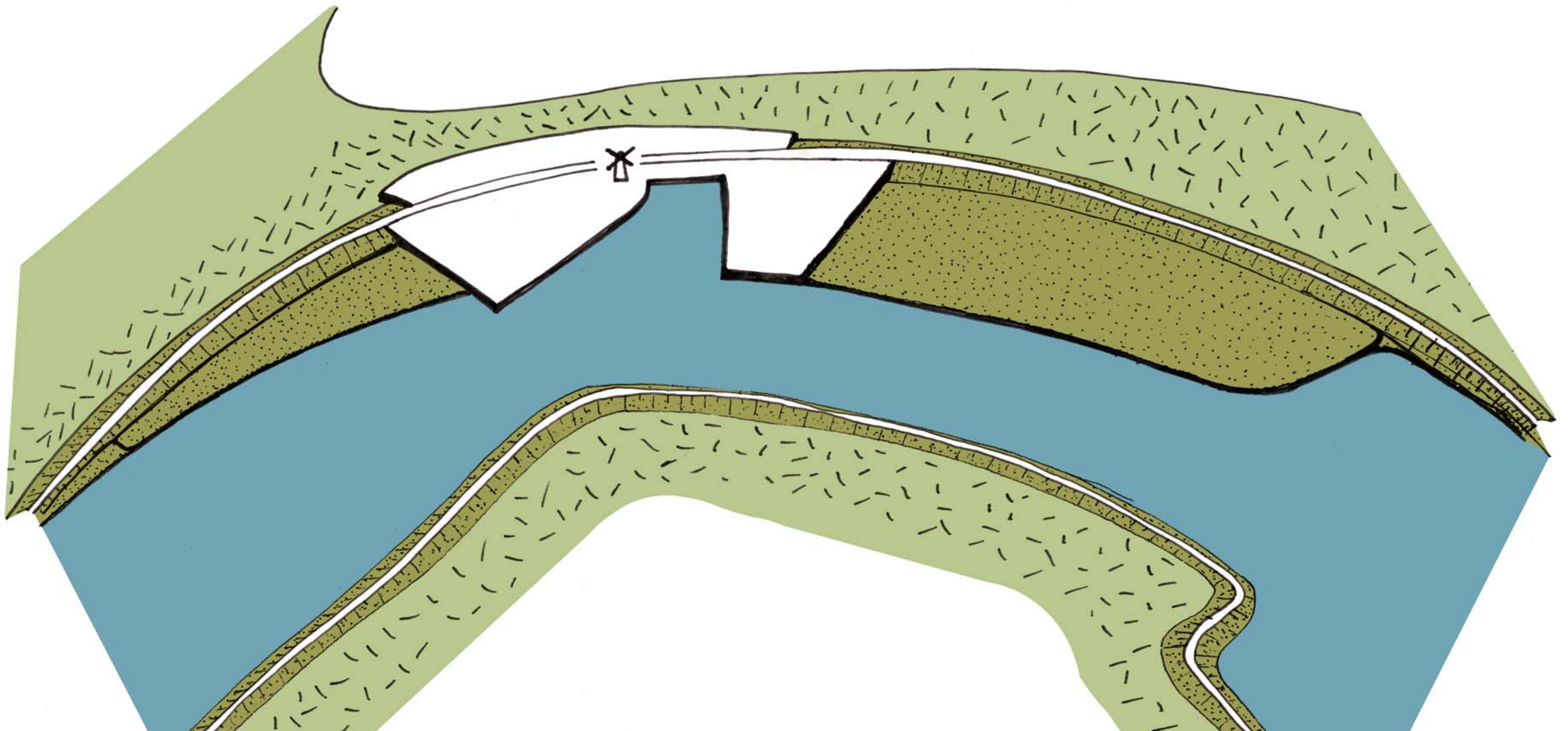
Zellingen langs de Hollandsche IJssel



Doorsnijdingen van het landschap

De buurtschap Kortenoord is door de zellingen Blok en Onderneming en de oude verbinding tussen Gouda en Rotterdam ('s Gravenweg) van oudsher een vestigingsplaats geweest voor bedrijvigheid en wonen. De eerste steenbakkerij vestigde zich er al in 1487, de windmolen 'Windlust' in 1586 en later vestigden zich een glasblazerij en een distilleerderij op de zellingen. Door de verschuiving in de bedrijvigheid aan de rivier van de baksteenindustrie, via zand- en grindindustrie naar transport- en gemengde bedrijventerreinen hebben de zellingen en omgeving een wisselende betekenis gehad voor Nieuwerkerk aan den IJssel. Door de buurtschap als woonkern nieuw leven in te blazen ontstaat weer een nieuw hoofdstuk in de transformatie van het gebied. De buurtschap moet de plek zijn waar de IJssel bereikbaar en beleefbaar is voor Nieuwerkerkers en recreanten.

**Een buurtschap kenmerkt zich door een beperkte omvang. De compacte eenheid heeft een hogere dichtheid dan de omgeving, waardoor de buurtschap een duidelijke samenhang en beslotenheid kent. De compacte opzet van een buurtschap en de dorpse/informele sfeer zijn aanleiding tot differentiatie in woningtypologie en openbare ruimte bij de uitbreiding. De buurtschap krijgt door haar ligging en collectieve voorzieningen een specifiek karakter. De kleinschaligheid maakt het gevoel van collectiviteit, gezamenlijke verantwoordelijkheid en gemeenschappelijk gebruik binnen de buurtschap sterker. De uitdaging bij het ontwerpen aan het nieuwe buurtschap ligt in het bewerkstelligen van kleinschaligheid, een karakteristiek beeld en collectiviteit.**



Autonome dijk en kern van de buurtschap



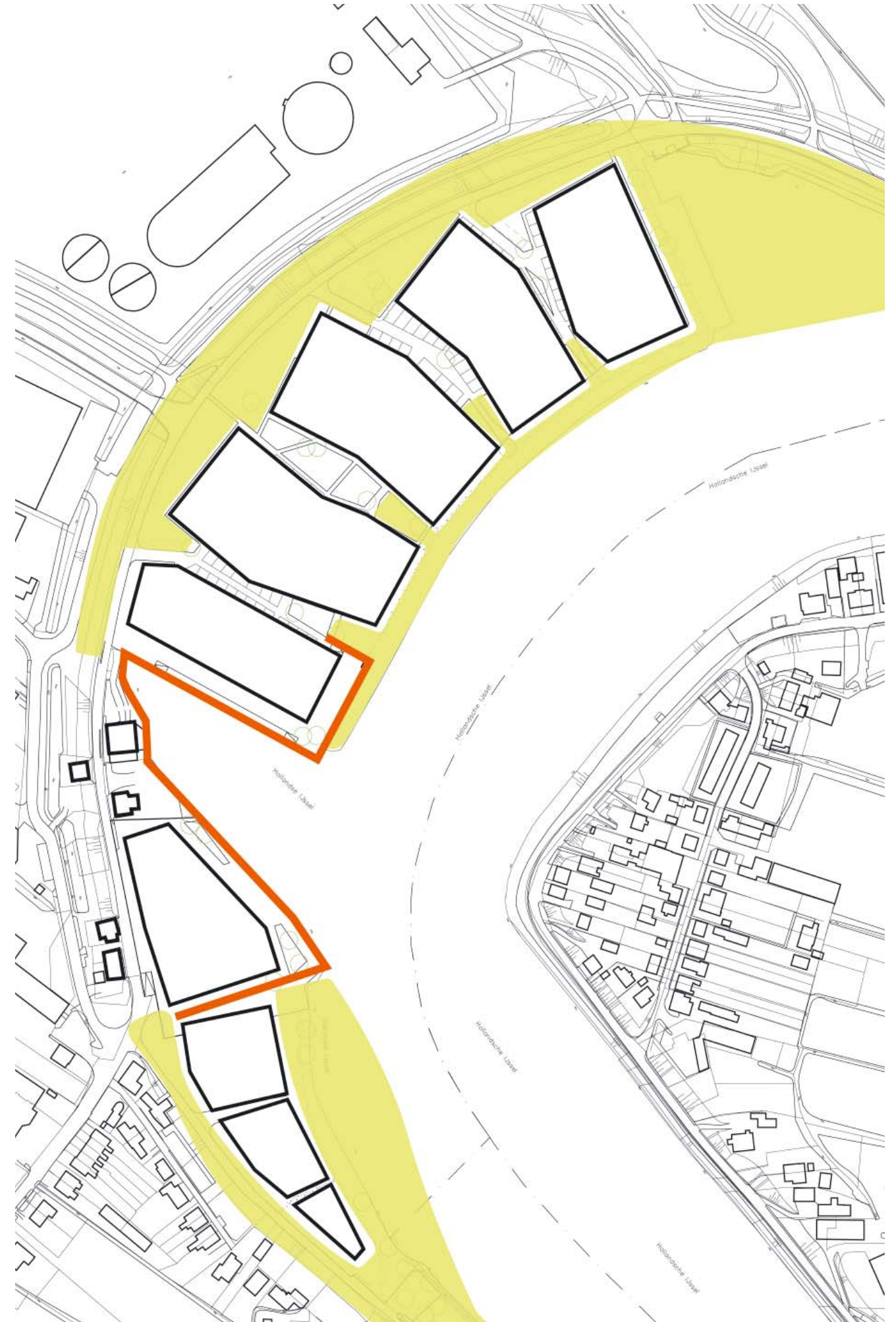
De buurtschap wordt geflankeerd door de recreatieve routes over de 's Gravenweg en de dijk langs de Hollandsche IJssel. De dijk is een autonoom element dat door de waarden en droogmakerijen slingert. Op verschillende plekken verbreedt de voet van de dijk zich en ontstaan rustige plekken dicht bij het water. Met de uitvoering van het oeverplan Hollandsche IJssel van Rijkswaterstaat zullen de oevers van de IJssel voorzien worden van rietvelden, strekdammen en vooroevers, waardoor een nog diverser en levendiger beeld langs de dijk ontstaat.

#### | Autonome dijk

De dijk langs de Hollandsche IJssel is opgevat als een autonoom element. Ter hoogte van de molen wordt de dijk opgenomen in een steniger profiel met aan beide zijden bebouwing. Het smalle profiel en de aanwezigheid van de voorzieningen versterken de kern. De twee 'flanken' van de buurtschap hebben een groener beeld dat aansluit op het dijkprofiel en de waterzijde. De overgang naar het water wordt opgevangen door verschillende niveaus en taluds aan te leggen. Op de koppen van de buurtschap worden door Rijkswaterstaat een rietveld en een vooroever gerealiseerd. De dijk en de oevers worden openbaar gemaakt door smalle wandelpaden aan te leggen in het gras, waardoor een informele wandeling langs het water ontstaat. Rondom de kern van de buurtschap ontstaat een meer formele openbare ruimte. De openbare ruimte is steniger en de oevers veranderen in kades.



Autonome dijk en kern van de buurtschap





## | Vensters en vizieren

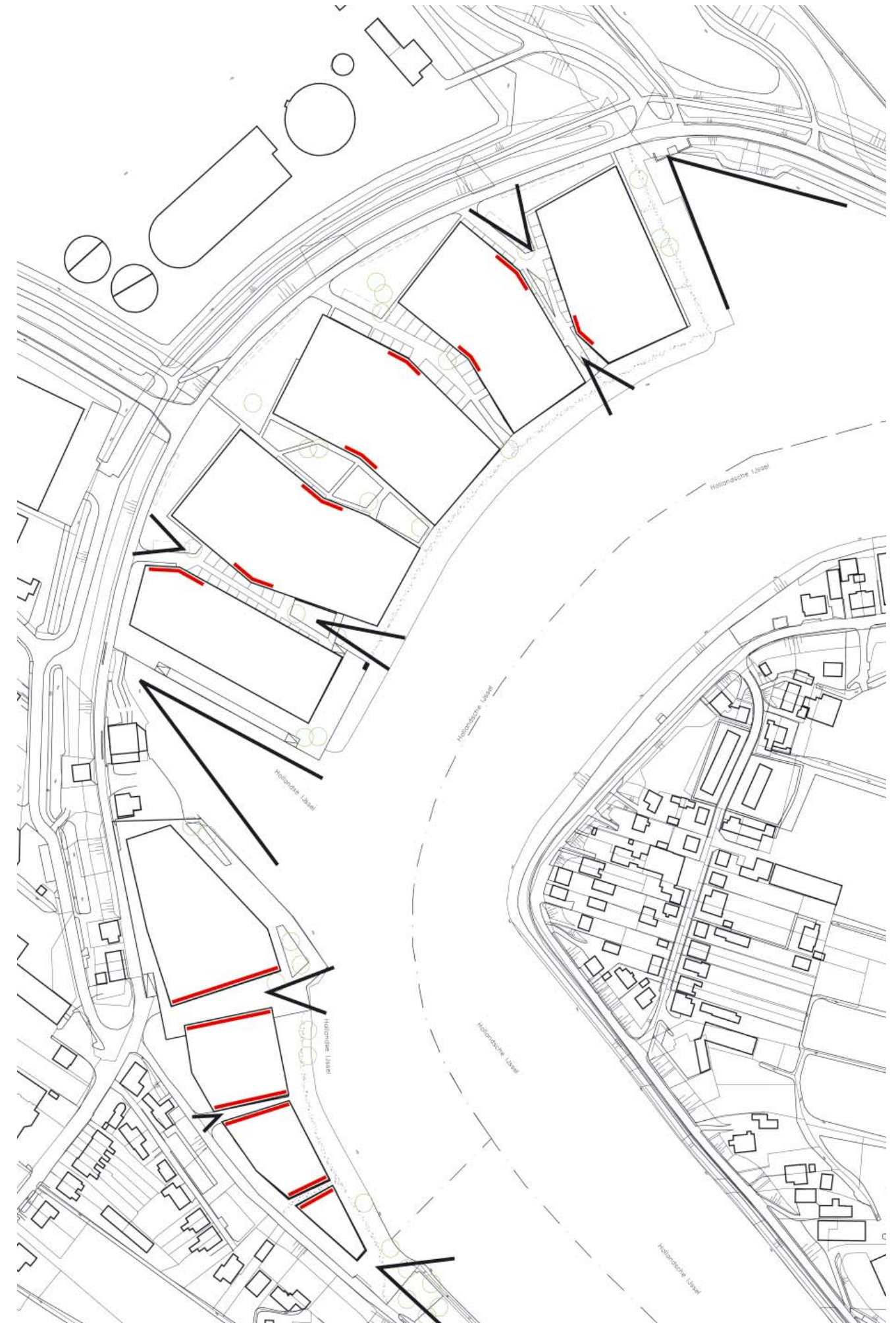
Het groene, autonome dijkprofiel wordt ter hoogte van het buurtschap smaller, steniger en het uitzicht over de rivier wordt ingekaderd door de bebouwing. Het zicht op de rivier binnen de buurtschap is een afwisseling van vensters en vizieren. Vensters openen het blikveld, waarbij ver over de rivier gekeken kan worden. Vizieren focussen de blik op een klein gedeelte van de IJssel. De vizieren werken als poort naar de openbare oevers. Door de bouwblokken halverwege te knikken ontstaan besloten ruimten en naar de dijk of oever openende ruimten.

Op de plekken van de vensters en vizieren ontstaan bijzondere openbare ruimten. Haaks op de vensters en vizieren ontstaat een informeel netwerk van stegen en paden door de bouwblokken heen. De paden zijn gekoppeld aan de entreezijde van de woningen en de verbinding naar de binnenterreinen. De stegen vormen de kleinste schakel in de buurtschap en zijn tegelijkertijd de achterpaden (brandgang) van de woningen.

De combinatie van de grootschaligheid van de Hollandsche IJssel en de beslotenheid van de buurtschap genereren een contrastrijke locatie. Het contrast is verder versterkt door de blokmaten en de positionering van de bouwblokken. De ordening van de blokken op de zelling geeft het gebied een dorpse beslotenheid en een bepaalde intimiteit ten opzichte van de openheid rond de dijk en de rivier.



Vensters en vizieren





## | Beeldkarakteristiek van de buurtschap

De Hollandsche IJssel is een werkrivier en de bebouwing op de zellingen heeft hierdoor altijd een industrieel, robuuste verschijningsvorm gehad. Bedrijfshallen, loodsen, silo's en kranen bepalen de aanblik via de lange zichtlijnen over de rivier. Met de transformatie van werkgebied naar woningbouw zou de schaal en sfeer van de rivier behouden moeten blijven. Woningen aan de dijk zijn kleinschalig en geven een gedifferentieerd beeld dat past bij de kern van een buurtschap. De rijwoningen hebben binnen het bouwvolume een individueel karakter. Aan de flanken van de buurtschap is het mogelijk de bebouwing grootschaliger te maken door de rooilijn terug te leggen van de dijk. De bebouwing aan de oeverzijde is robuust en grootschaliger. Het aanzicht van een bouwblok kan gedifferentieerd (sculpturaal) zijn zolang het bouwblok één geheel vormt.

De architectuur van de buurtschap is dorps, maar wel modern. Toepassing van eigentijdse materialen, technieken en detaillering voorkomen een historiserend beeld. De bebouwing op de zelling laat het beeld zien van een dorp van de 21ste eeuw. De oude kern van de buurtschap met molen en bestaande woningen vormt het hart. Schuine daken vormen een bindend element tussen nieuwe en oude bebouwing. Bij de nieuwe bebouwing worden flauwere hellingshoeken toegepast en kunnen de dakvlakken a-symmetrisch zijn.

Flexibiliteit van wonen en werken in de buurtschap wordt mogelijk gemaakt binnen het stedenbouwkundig plan door het inpassen van (collectieve) werkruimten en binnen de individuele woningplattegronden als atelier- of werkruimten. De mogelijkheden en afzetbaarheid van deze ruimten moeten verder onderzocht worden voor de specifieke situatie van Nieuwerkerk aan den IJssel.



Bebouwing aan dijk en IJssel-oever



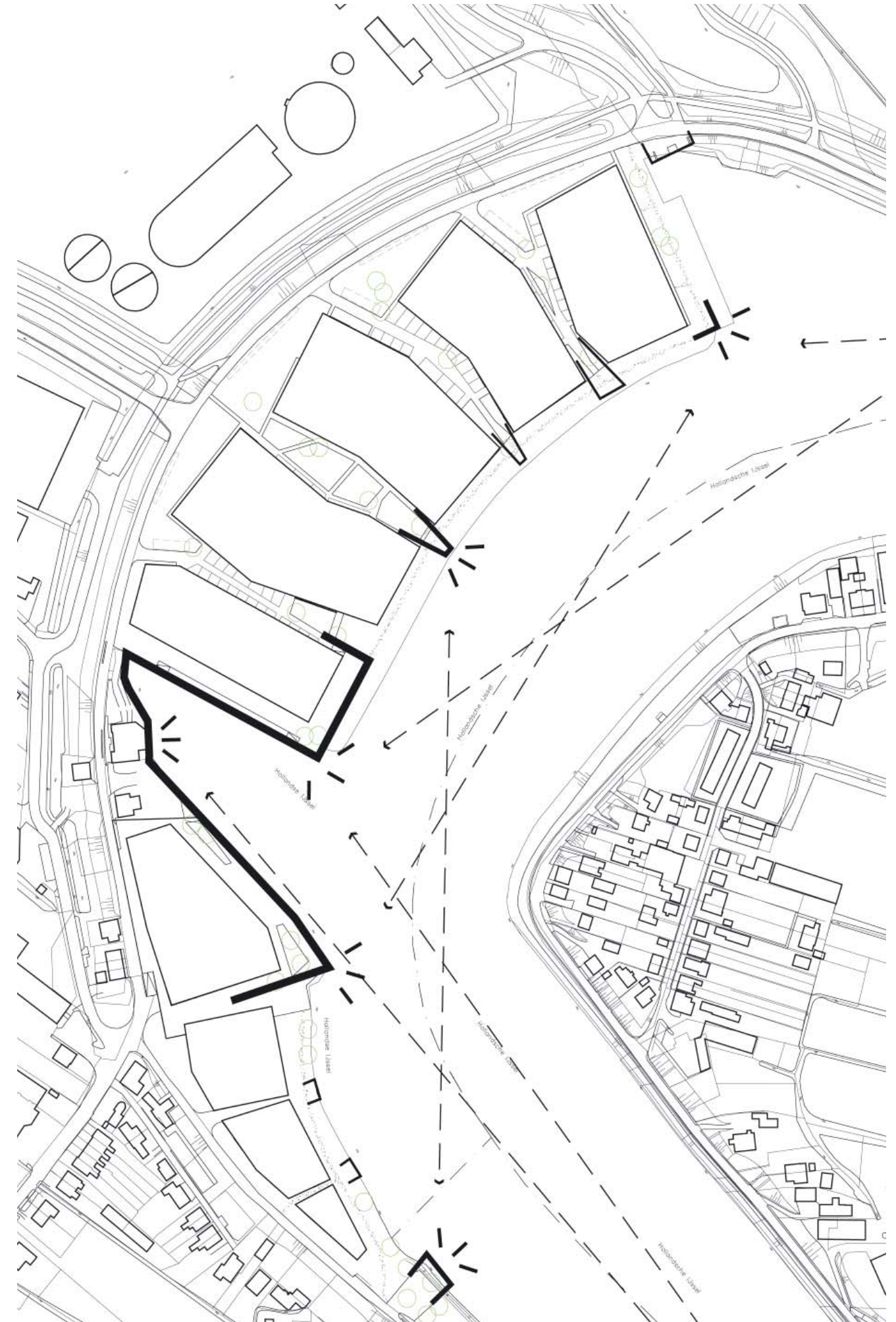
## | Pleisterplaatsen

De langzaamverkeerroutes, de molen en de vergezichten door de bocht in de rivier, vormen samen een pleisterplaats rondom de huidige insteekhaven. Door van deze elementen gebruik te maken en openbare oevers met zitplekken toe te voegen ontstaat een plek waar zowel de Nieuwerkerker als de recreant gebruik van kan maken. Het dagcentrum en theeschenkerij in molen 'Windlust', café-restaurant 'Rust Wat' en het haventje vormen samen het hart van de buurtschap waar eventuele nieuwe (collectieve) voorzieningen een plek kunnen krijgen. Een van deze voorzieningen is een passantenhaven. In de verkavelingsopzet op pagina 17 is een haventje met circa 25 kleine ligplaatsen en aanlegplaatsen voor grotere schepen ingetekend. In het vervolgproces zal deze haven qua vorm en capaciteit verder worden uitgewerkt in overleg met Rijkswaterstaat.

Ter hoogte van de overstort/uitlaat van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) legt Rijkswaterstaat in de bocht van de Kortenoord een rietveld aan. Langs de oever van de zelling Onderneming is een vooroever gepland die de hekgolven van de manoeuvrerende schepen zal breken voordat deze de oever voor de te ontwikkelen woningen raakt. Langs het rechte stuk van de IJssel tussen Onderneming en de Steenovens wordt, door Rijkswaterstaat, een rikkenstrook aangelegd. Rikken zijn, een soort dammetjes begroeid met riet, die vroeger diende om slib uit de rivier te laten bezinken. Het slib rijpte tot klei dat werd gebruikt in de steenfabriek. Rikken hebben belangrijke natuur- en cultuurhistorische waarden en worden om die reden in hun ere hersteld.



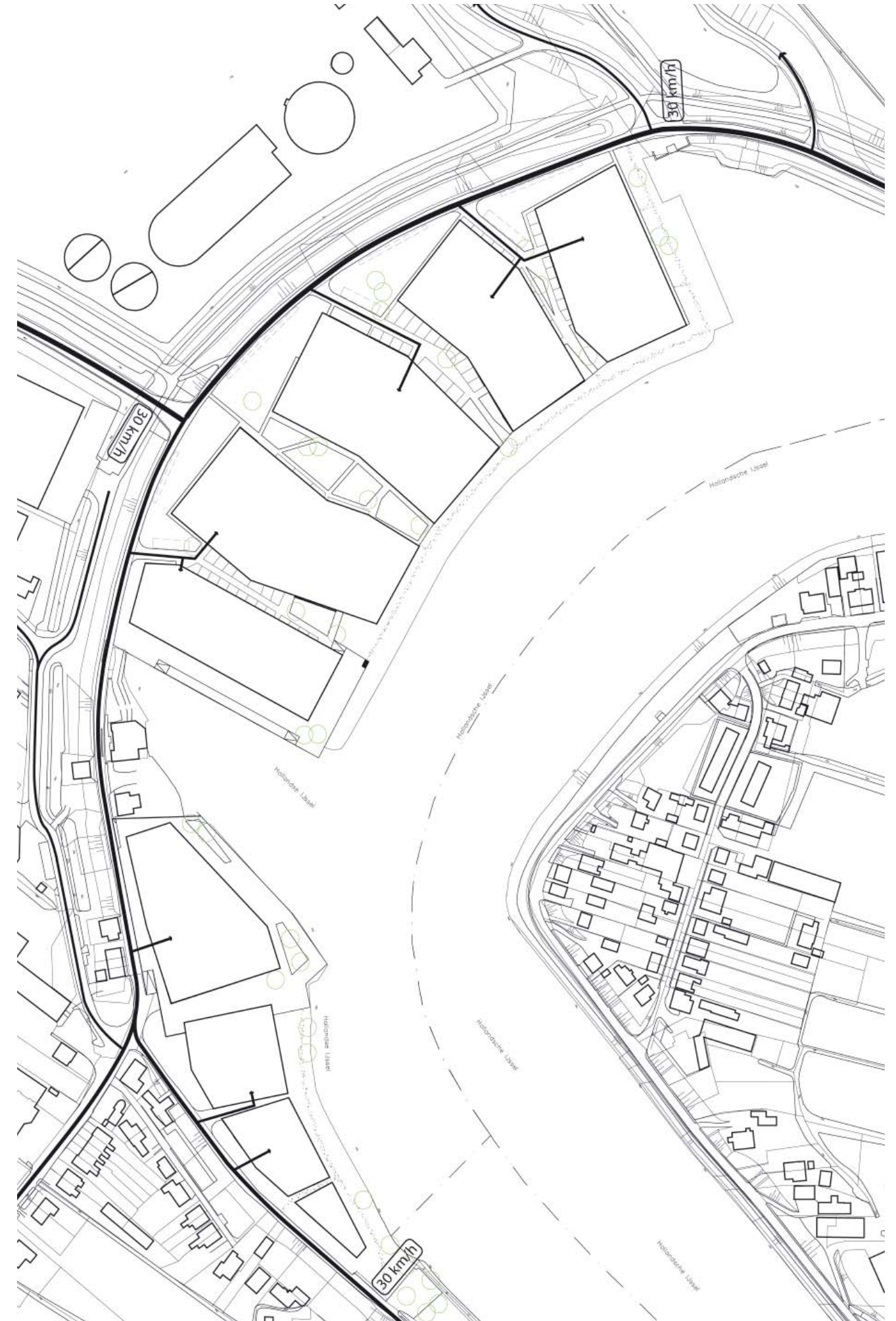
Accenten aan de openbare oevers





## | Ontsluitingsstructuur

In het hiernaast weergegeven schema is de ontsluitingsstructuur voor de zellingen getekend. Over de gehele lengte van de Kortenoord en Groenendijk is in de toekomst een 30 km/h-gebied voorzien. De bebouwde komgrens ligt ter hoogte van de eerste bebouwing en nabij het kruispunt met het Francoisviaduct. In de nabije toekomst zal er vanwege het vrachtverkeer vanaf het Francoisviaduct in de richting Moordrecht nog niet direct een 30 km/h-inrichting mogelijk zijn. In dit geval moet 50 km/h hier de maximale snelheid worden. Voor de zellingen zelf is het uitgangspunt dat er zo min mogelijk afslagen vanaf de dijk het woongebied ingaan. Om het dominante beeld van auto's te verminderen zijn lange rechte straten vermeden en worden de auto's zo snel mogelijk binnen de bouwblokken geparkeerd. De binnenterreinen of achtererven zijn semi-openbare ruimten die voor het gemotoriseerde verkeer de toegang tot de woningen zijn. De parkeerplaatsen zijn of op eigen terrein gesitueerd of zo veel mogelijk geconcentreerd op het collectieve achtererf. De openbare ruimte tussen de bouwblokken is autovrij maar moet voor de hulpdiensten zo gedimensioneerd worden dat de maximale afstand tot een woonbestemming 40 meter is. De minimale doorrijbreedte voor de hulpdiensten is 3,50 meter.



Ontsluitingsstructuur



## | Langzaamverkeerroutes

Een stelsel van straatjes en stegen vormt naast de groene oever en dijk het verblijfsgebied van de buurtschap. Een wandeling is meteen een ontdekking van de buurtschap. Achter elke hoek wordt een nieuw gedeelte van de route zichtbaar. De straatjes hebben een min of meer besloten karakter, waarbij ze kleinschalige ruimten vormen die zo veel mogelijk autovrij zijn. De inrichting hiervan is eenvoudig met gebakken bestratingsmaterialen, grasvlakken en boomspiegels die door robuuste materialisering, bijvoorbeeld corten-stalen opsluitstrips, worden verbijzonderd.

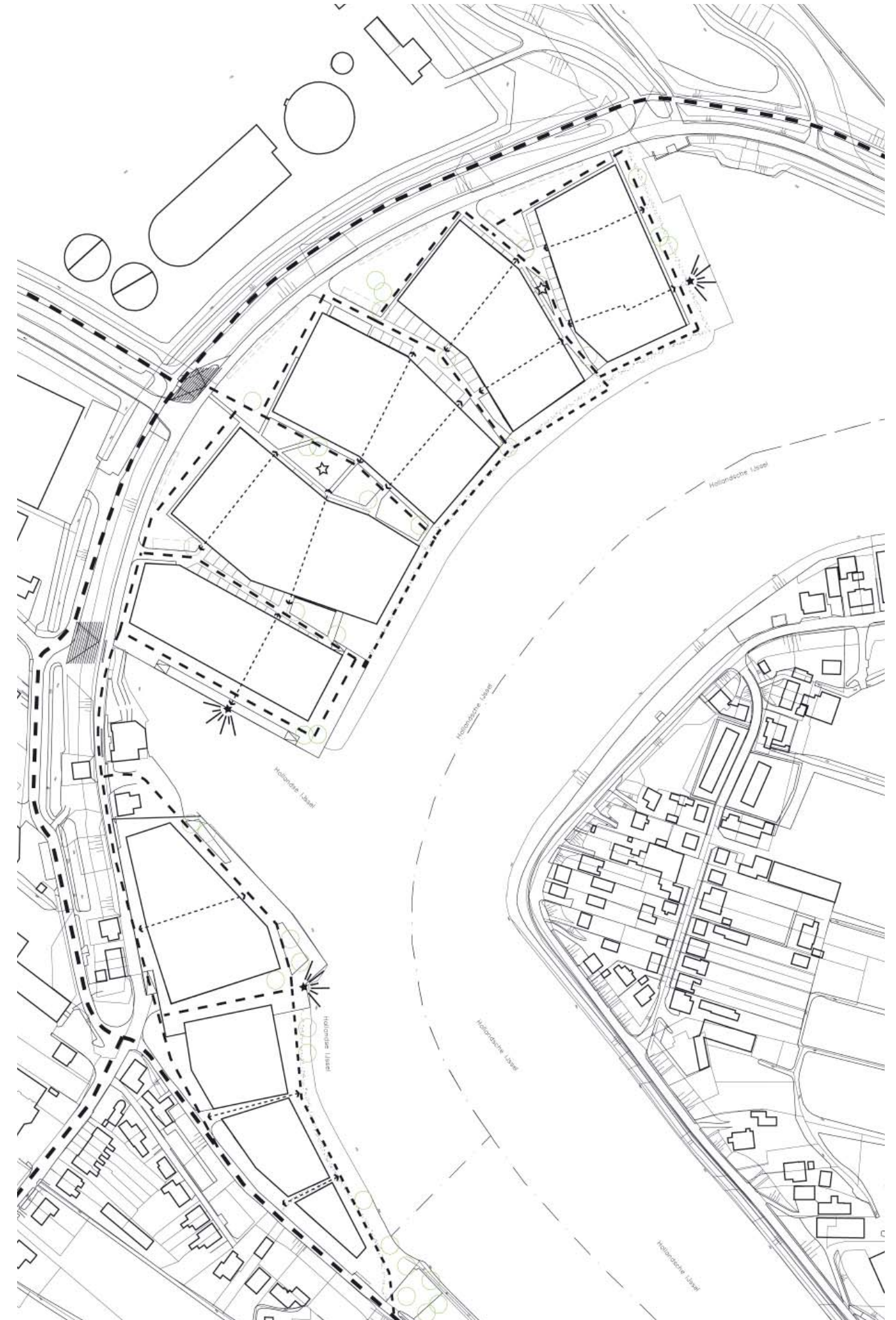
In het langzaamverkeernetwerk op grote schaal missen nog een aantal belangrijke verbindingen. Vooral de verbinding met het centrum van Nieuwerkerk aan den IJssel zou veel directer kunnen. De ambitie om Nieuwerkerk daadwerkelijk met de IJssel te verbinden kan hierdoor ook worden vormgegeven. Met de ontwikkelingen op de zellingen Blok en Onderneming krijgen deze routes ook nieuwe halteplaatsen aan de rivier. De recreatieve routes langs de IJssel liggen ter hoogte van de zellingen onderaan de dijk. De koppeling tussen de fietsroutes over en onderlangs de dijk is ter hoogte van de kruising 's Gravenweg - Groenendijk. Deze kruising is erg onoverzichtelijk en dient te worden aangepast, zodat zoeken naar de juiste route niet langer nodig is. Doordat de routes onderlangs de dijk liggen en de bestemmingen bovenaan de dijk liggen, zijn op twee plekken voorzieningen noodzakelijk waar de hoogteverschillen overbrugd kunnen worden. Deze locaties worden verder onderzocht, waarbij ter hoogte van de molen en het Francoisviaduct een hellingbaan in combinatie met een trappartij zijn geprojecteerd.



Kruising 's Gravenweg - Groenendijk

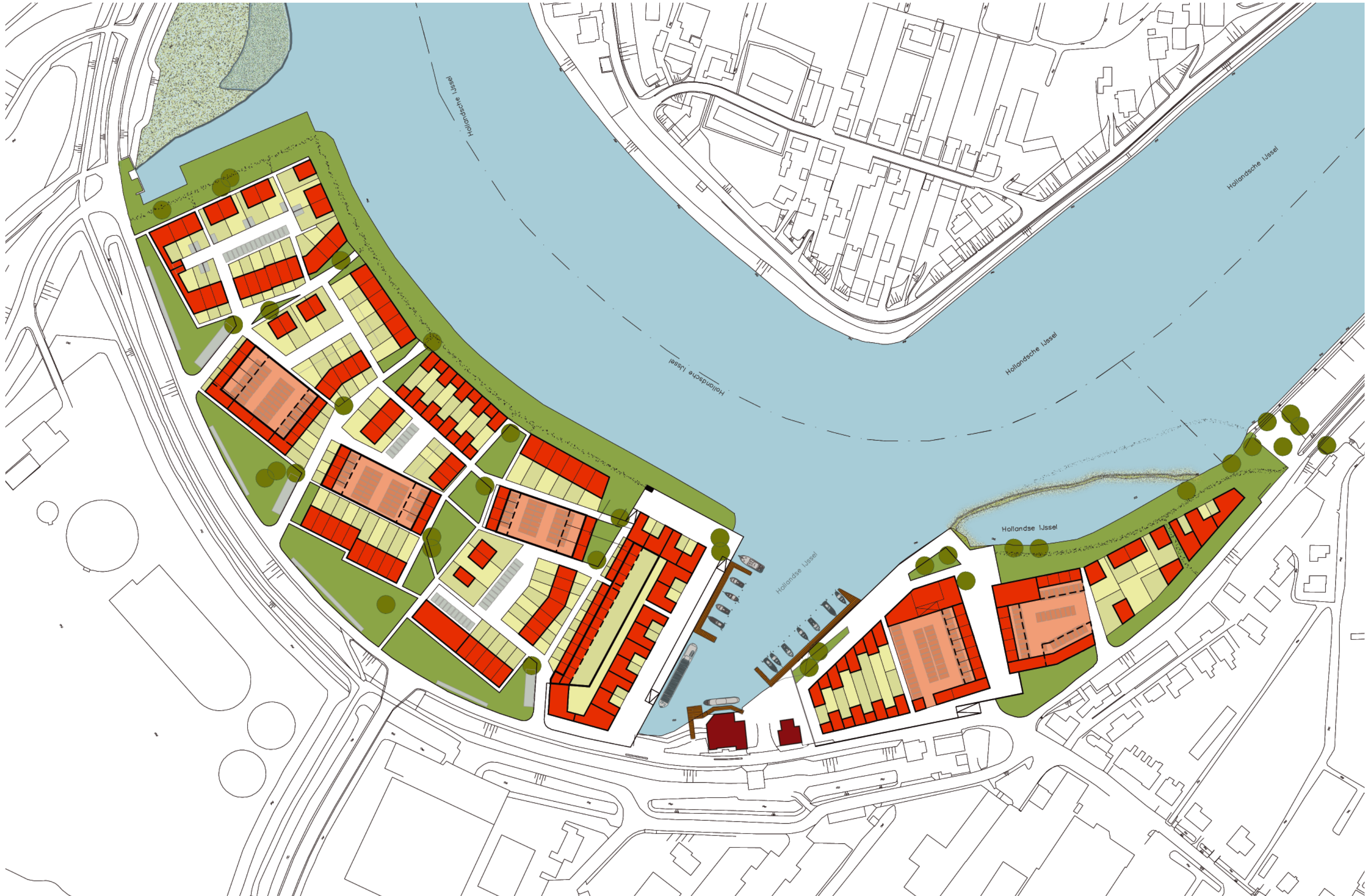


Routes onderlangs de dijk



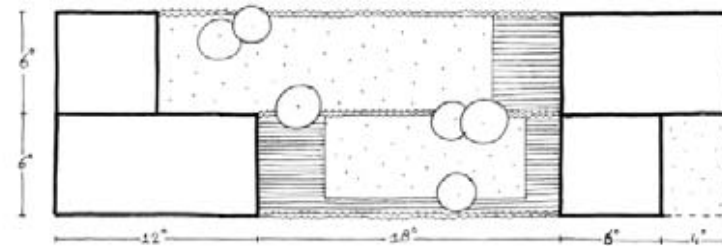
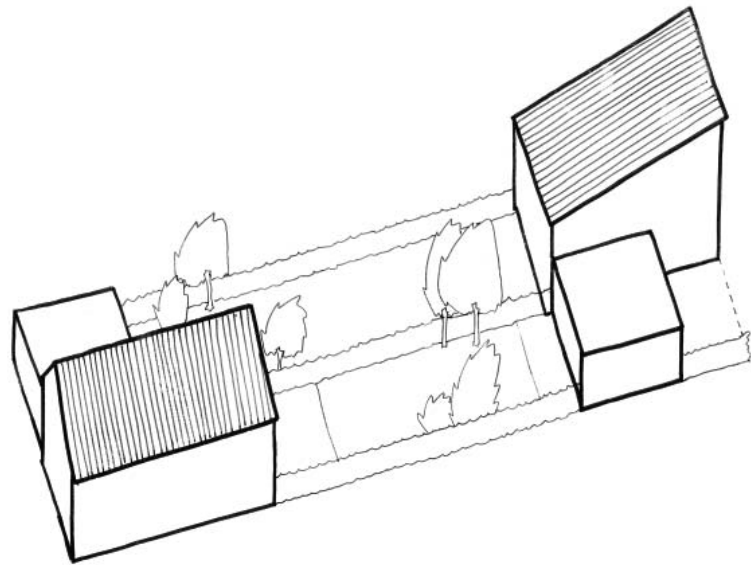
Langzaamverkeerroutes







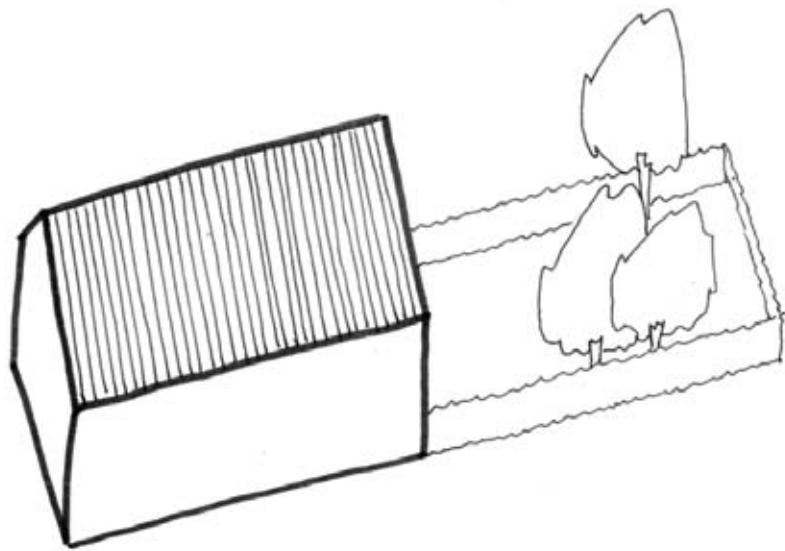
De woningbouw op de zelling heeft naast de standaard bebouwingstypologieën een aantal typen die de karakteristiek van de buurtschap versterken. De schakeling van de verschillende typen geeft de buurtschap een gedifferentieerd uiterlijk dat past bij een dorpse sfeer. Op de delen van de zelling waar door de vrijwaringzones geringe bouwblokdiepte mogelijk is, zijn patio's met een alzijdige oriëntatie geprojecteerd. De karakteristiek van zowel de dijk als de oever van de Hollandsche IJssel kan hier versterkt worden door woningen met dubbele oriëntatie te realiseren. Hierbij staat de woning voorop de kavel en het bijgebouw achter op de kavel, of vice versa. Het bijgebouw kan dienst doen als atelierruimte, theehuis of studio als onderdeel van een kangaroowoning. Door deze woningen geschakeld te bouwen ontstaat een gedifferentieerd beeld van woningen en bijgebouwen. Het silhouet van de buurtschap kenmerkt zich door de afwisseling van lage en hogere bebouwing. De hogere bebouwing staat in principe altijd verscholen achter lagere bebouwing, zodat een gelaagd beeld ontstaat.



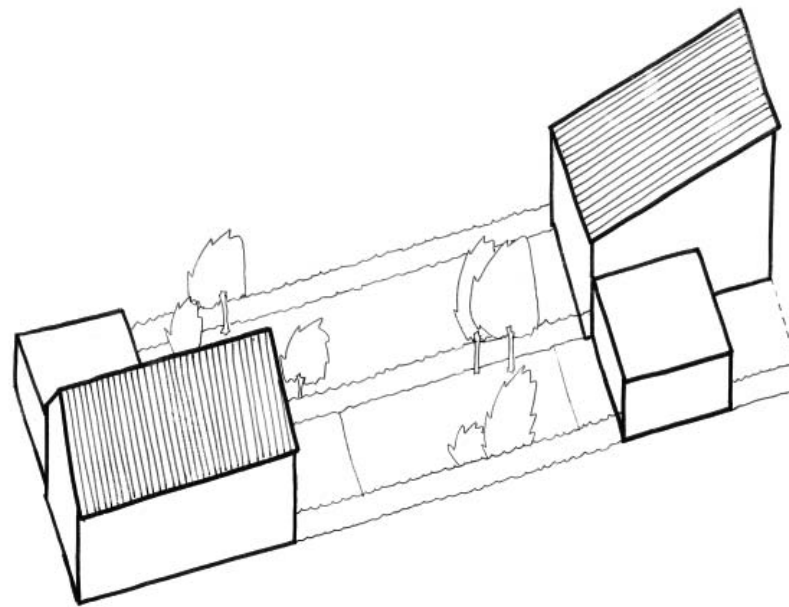
Bebouwingstypologie met dubbele oriëntatie



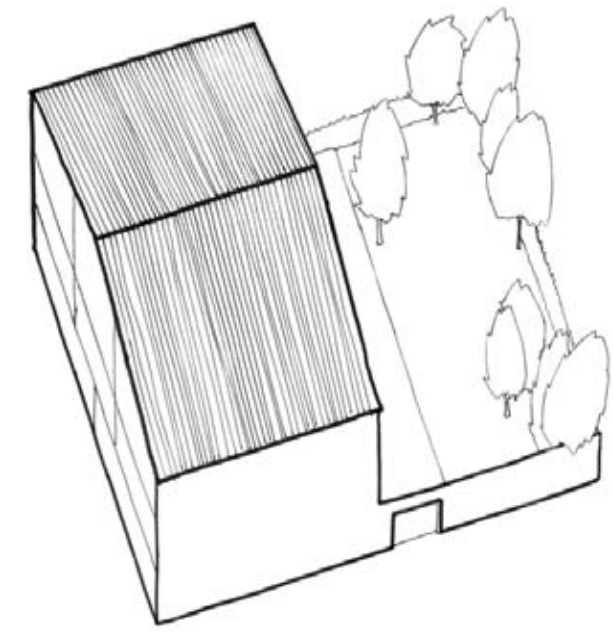




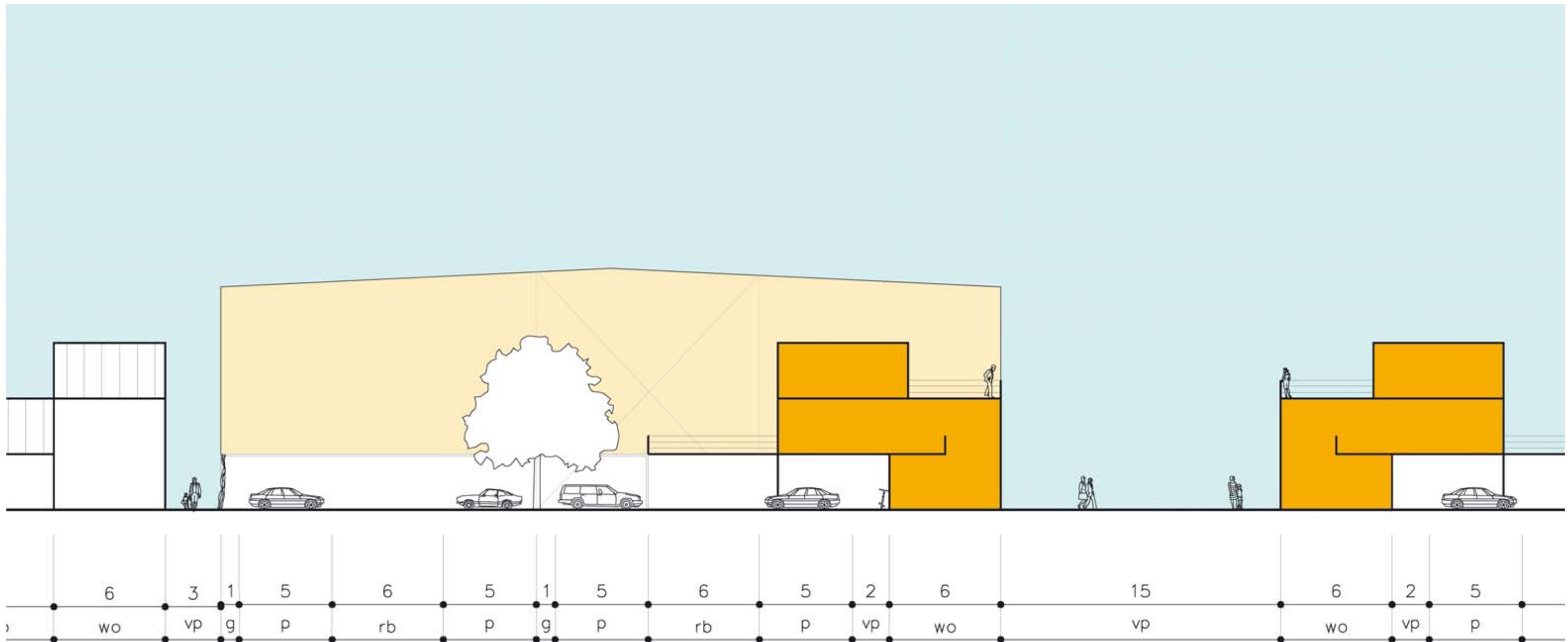
Woning met enkelzijdige oriëntatie



Woning met dubbelzijdige oriëntatie



Appartementengebouw



Doorsnede over bouwblok met geïntegreerde parkeeroplossing



De proefverkaveling bestaat uit 222 woningen, waarvan 165 grondgebonden woningen en 57 appartementen. Door diversiteit in het woningaanbod en de verschillende bewoners die daarvoor zullen kiezen, ontstaat in het ruimtelijke beeld en de sfeer van de buurtschap een typische dorpse gemêleerdheid. De woningen moeten voor de gemiddelde Nieuwerkerker (van alle leeftijden) bereikbaar zijn, zodat geen geïsoleerd 'gouden randje' langs de Hollandsche IJssel ontstaat.

### Zelling Blok

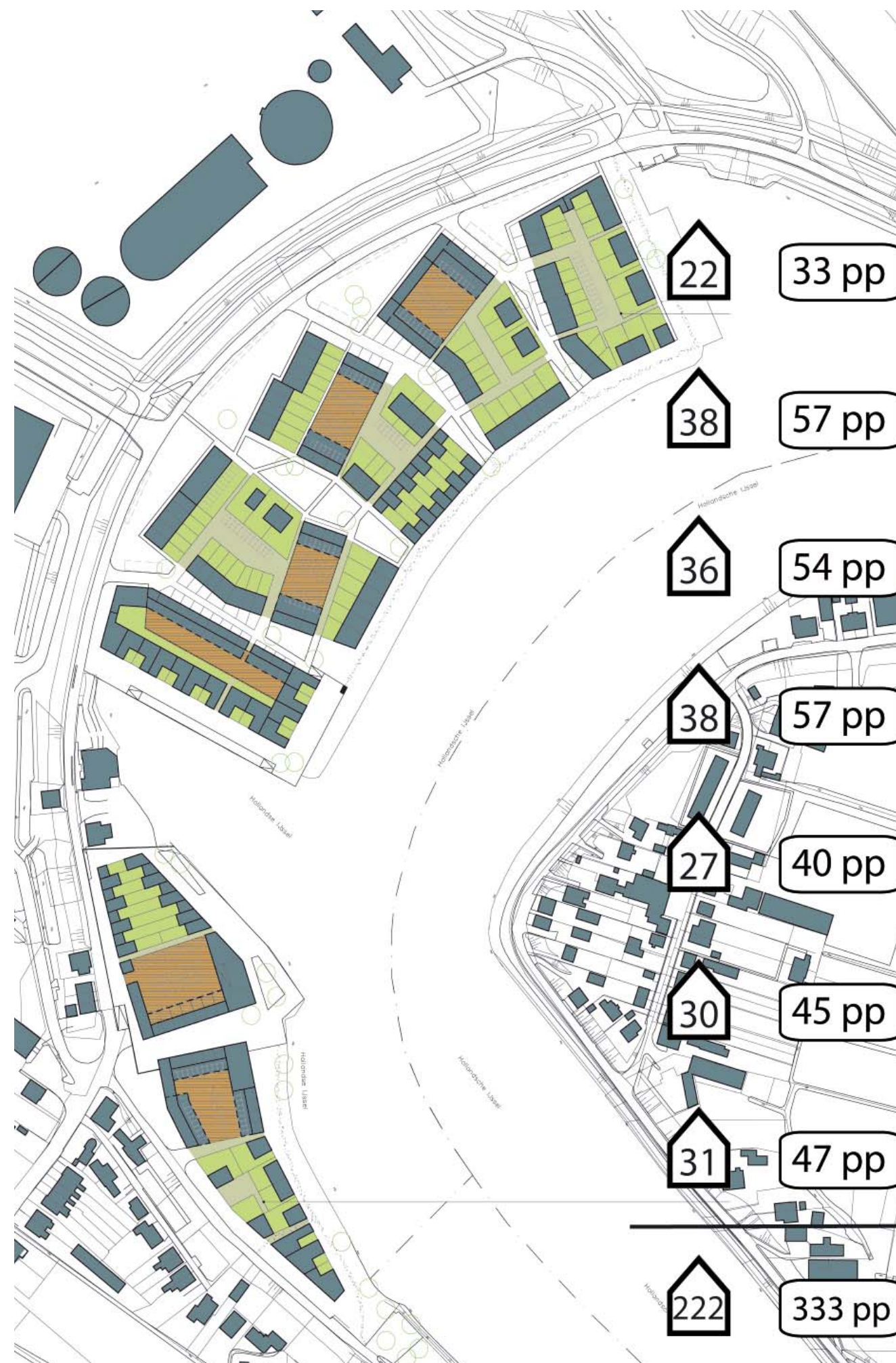
appartementen	35
patio-woning	13
woning met dubbele oriëntatie	9
vrijstaande woning	2
2 ^ 1 kap woning	12
rugzakwoning	28
rijwoningen	60
beneden-bovenwoningen	2
<hr/>	
totaal aantal woningen Blok	161

### Zelling Onderneming

appartementen	19
patio-woning	3
woning met dubbele oriëntatie	7
vrijstaande woning	4
2 ^ 1 kap woning	4
rugzakwoning	20
rijwoningen	-
beneden-bovenwoningen	4
<hr/>	
totaal aantal woningen Onderneming	61

**Totaal aantal woningen Kortenoord 222**

Het woningbouwprogramma zal binnen de grondexploitatie vertaald worden in financieringscategorieën.



Woningaantallen en parkeerplaatsen binnen de bouwblokken



In het vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) van de Gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel staan de volgende parkeernormen.

	maximale norm	minimale norm
Parkeerplaatsen per dure woning	1,8	1,6
Parkeerplaatsen per middeldure woning	1,7	1,5
Parkeerplaatsen per goedkope woning	1,5	1,3

Voor de parkeerplaatsen op eigen terrein gelden de volgende normen:

Enkele oprit zonder garage = 0,8 (oprit van min. 5m diep)

Lange oprit zonder garage of carport = 1

Dubbele oprit zonder garage = 1,7 (min. 4,5m breed)

Garage zonder oprit bij woning = 0,4

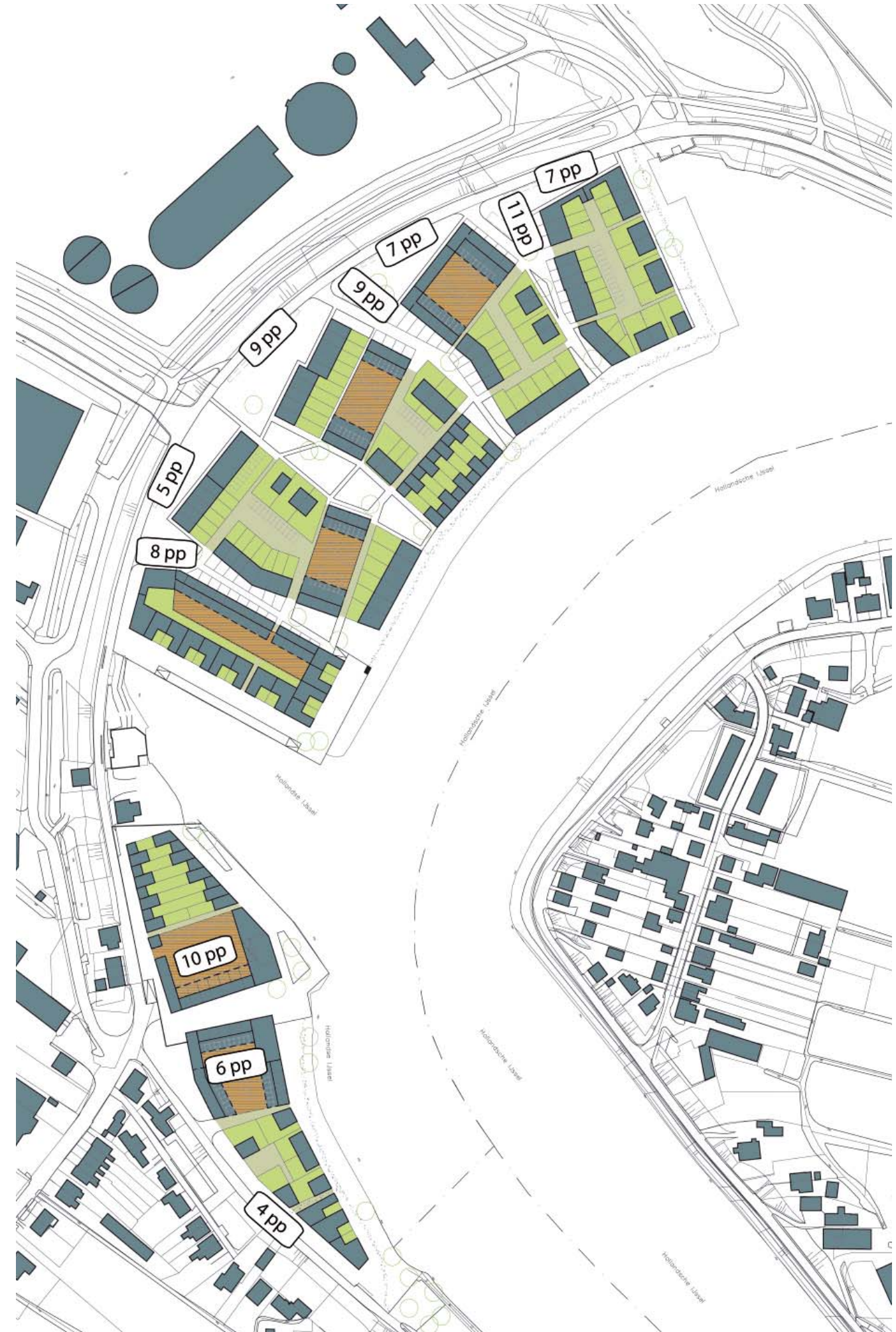
Garagebox niet bij woning = 0,5

Garage met enkele oprit = 1 (oprit van min. 5m diep)

Garage met lange oprit = 1,3

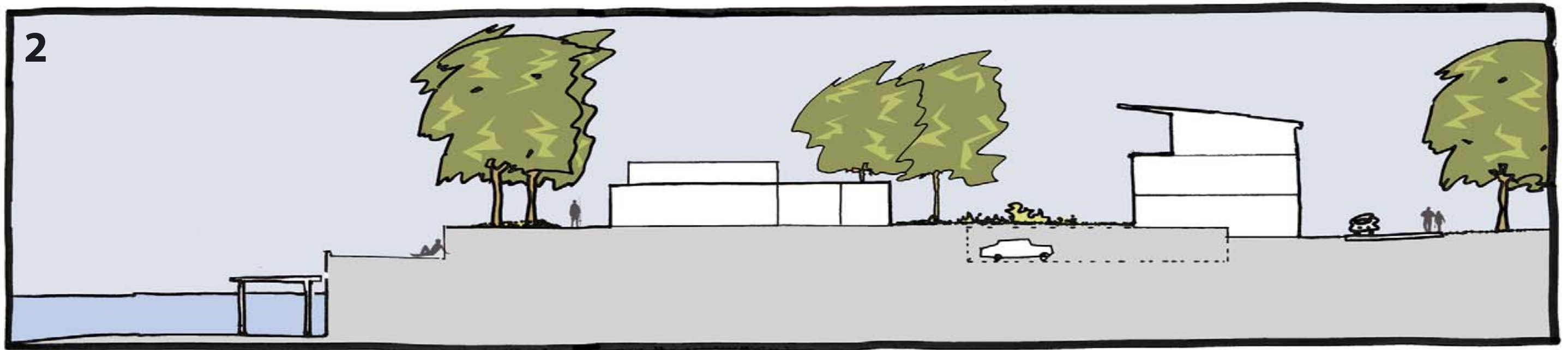
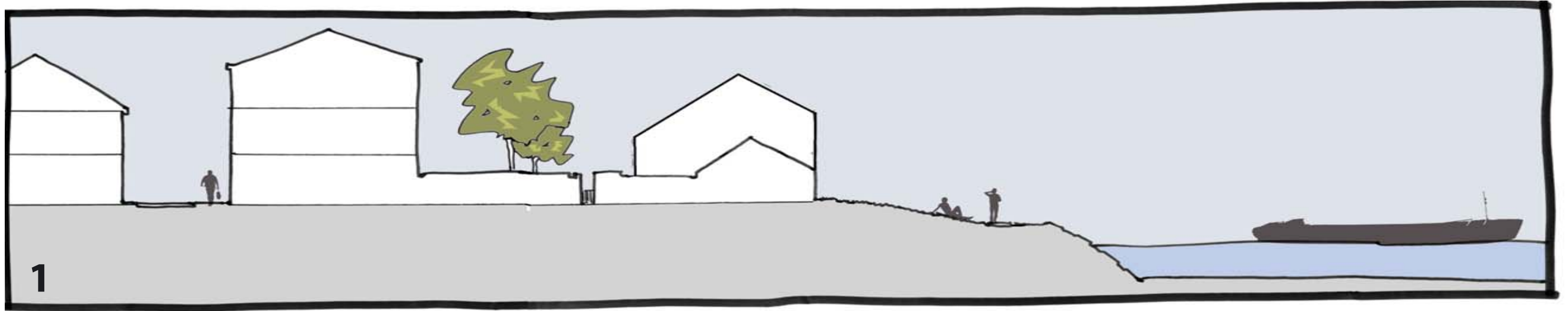
Garage met dubbele oprit = 1,8 (min. 4,5m breed)

Voor het gehele gebied is gerekend met een minimale parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning binnen het bouwblok en 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers buiten het bouwblok. Op deze pagina is de figuur met het aantal bezoekersparkeerplaatsen opgenomen en in de verkavelingsopzet op pagina 17 zijn de parkeerplaatsen op eigen terrein zichtbaar. In het vervolgstadium zal de parkeerbalans per blok verder worden gespecificeerd.

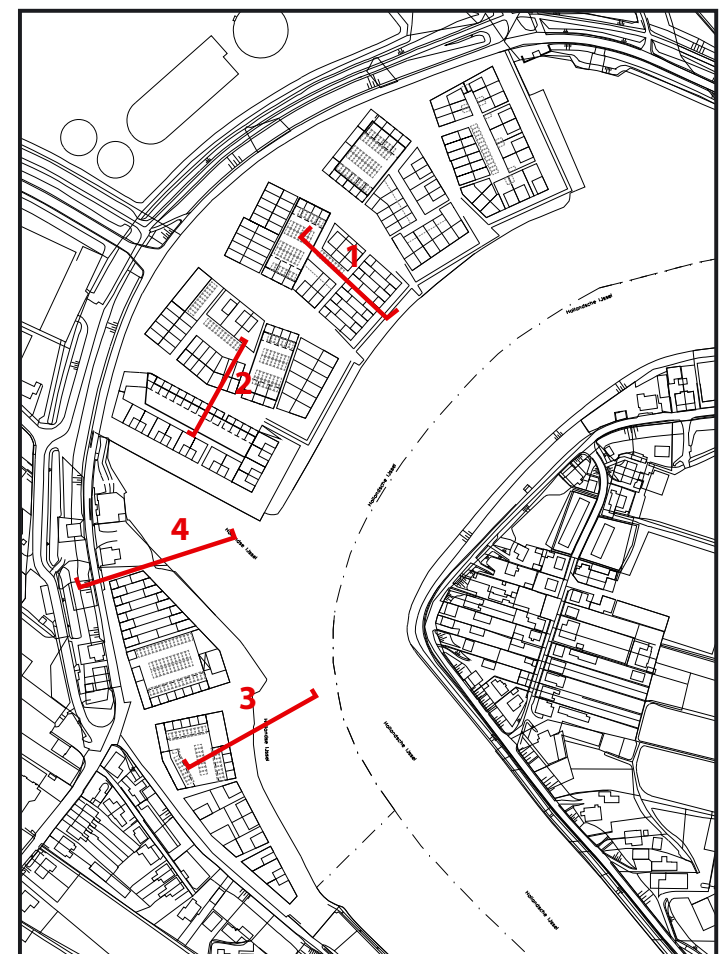
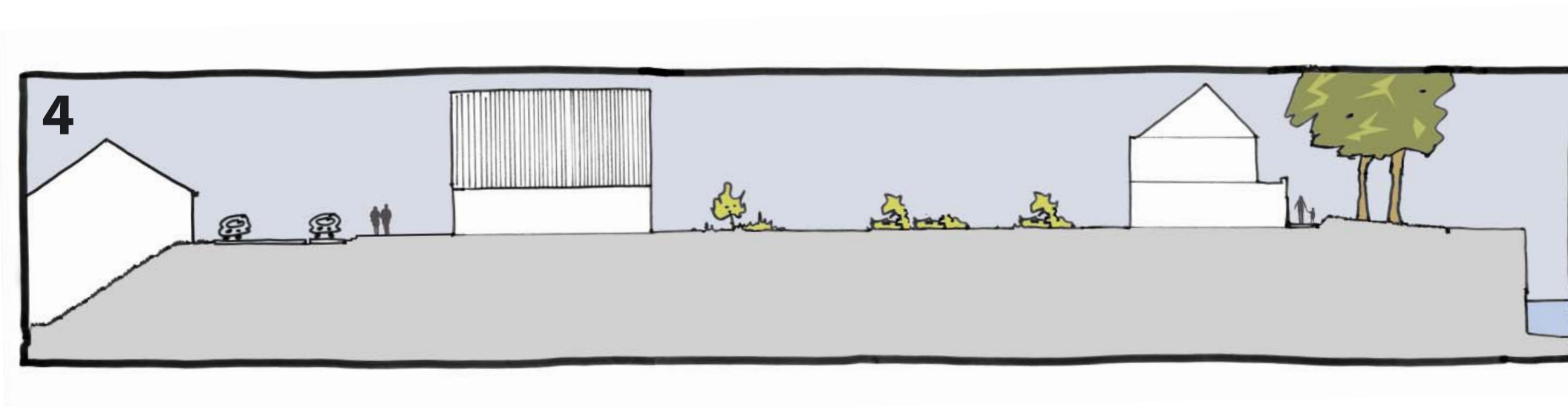
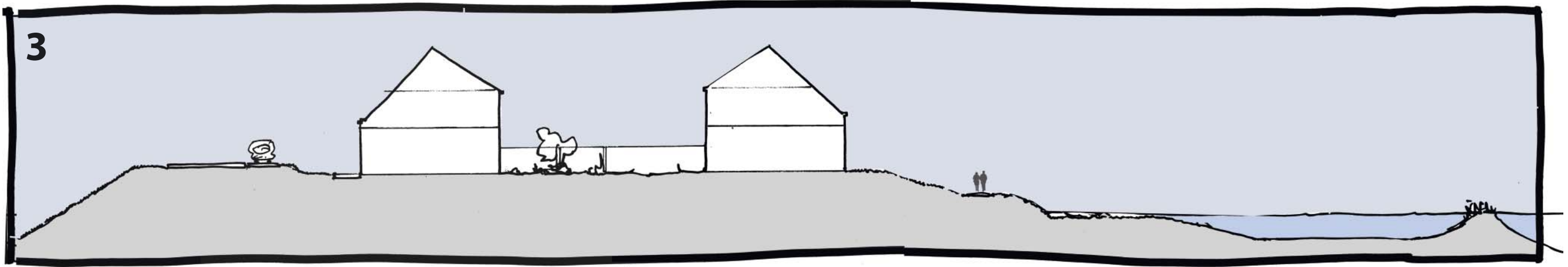


Bezoekersparkeren











## | Randvoorwaarden en belemmeringen

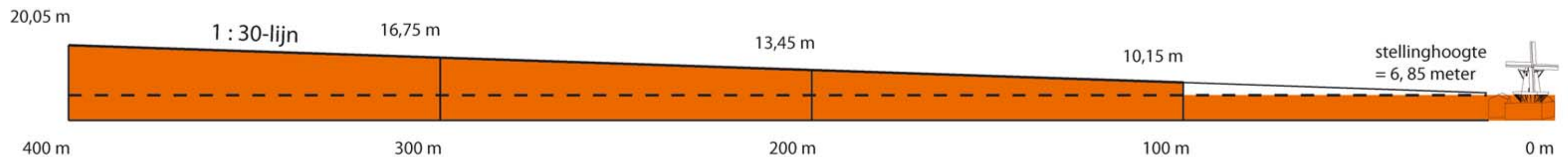
Op en rondom de zellingen zijn verschillende bouwwerken en activiteiten die randvoorwaarden stellen aan het ontwikkelen van woningbouw op de zellingen. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt rekening gehouden met eventuele geur- en geluidhinder en groepshinder van het bedrijventerrein 'De Vijf Boeken', de provinciale weg N219, de spoorlijn Rotterdam - Gouda en eventuele zware kabels en leidingen die door het gebied lopen.

## | Molen 'Windlust'

Midden in het gebied Kortenoord staat de molen 'Windlust'. De molen is na de restauratie in 2005 weer in gebruik als korenmolen. De ruimte die de molen nodig heeft om goed te functioneren is vastgelegd in een molenbiotoop. Een molenbiotoop betekent letterlijk de leefomgeving van de molen welke een vrije windvang garandeert. De regeling bepaalt de maximale bouwhoogte binnen een straal van 400 meter vanaf de molen. Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Voor de berekening van de maximale hoogte binnen een straal van 100 tot 400 meter binnen een stedelijke omgeving is de 1 op 30-regeling van toepassing. In deze zone mag de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen. De stellinghoogte van de molen 'Windlust' bedraagt 6,85 meter, waardoor binnen 100 meter afstand van de molen niet hoger gebouwd mag worden dan 6,85 meter. In bijgevoegd schema is de molenbiotoop weergegeven. In het schema is zichtbaar dat vanaf 100 tot 200 meter afstand van de molen tussen 10,15 en 13,45 meter hoogte gebouwd mag worden.

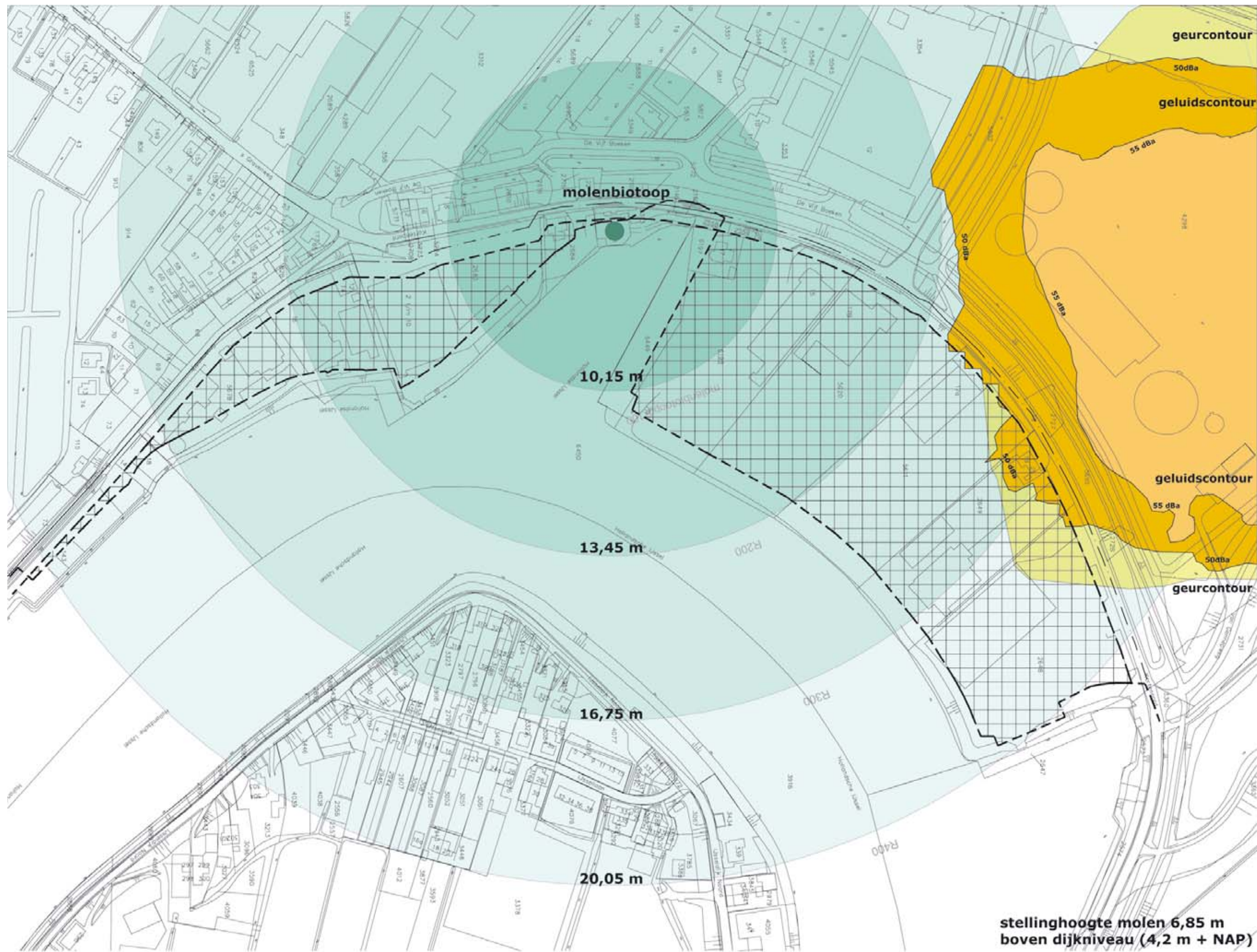
## | Afvalwaterzuiveringsinstallatie

De afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) Kortenoord zuivert het afvalwater van ca. 100.000 inwoners in Bleiswijk, Zevenhuizen-Moerkapelle, Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel. Na zuivering wordt het water in de Hollandsche IJssel geloosd via de uitlaat ten noordoosten van de zelling Blok. Een onderzoek heeft plaatsgevonden naar mogelijke geur- en geluidsoverlast van de AWZI voor toekomstige bewoners. Geluidsoverlast vormt in de huidige en toekomstige situatie geen probleem. Het onderzoek heeft een aantal maatregelen voorgesteld om geuroverlast te beperken. De uitkomsten van het onderzoek zijn weergegeven op de belemmeringenkaart. Twee kaarten van het onderzoek zijn als bijlagen aan dit document toegevoegd.



Maximale bebouwingshoogte binnen de molenbiotoop







De Hollandsche IJssel is een werkrivier die veel door de beroepsvaart wordt gebruikt. De rivier is een hoofdwatgang van CEMT klasse V, geschikt voor schepen van 110 meter lang, 11,5 meter breed en een diepgang tussen de 3,5 meter en 4,5 meter. De vaarroute maakt onderdeel uit van de Staande Mast Route.

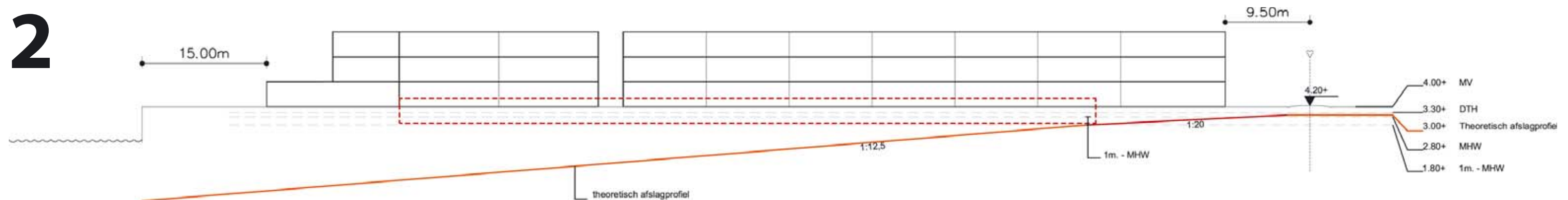
Om de veiligheid op en rond de rivier te kunnen garanderen heeft de beheerder, Rijkswaterstaat, richtlijnen opgesteld om zowel de veiligheid voor de scheepvaart, de waterkerende functie van de dijk en de bewoners op de dijk veilig te stellen. Om de risico's van aanvaringen van de oever en verstoring van de scheepsradar zoveel mogelijk te beperken, is een vrijwaringszone van 20 tot minimaal 15 meter ingesteld. De vrijwaringszone wordt gerekend vanaf de gemiddelde hoogwaterlijn landinwaarts.

De dijk langs de Hollandsche IJssel is een waterkerende dijk die door het Hoogheemraadschap van Schieland wordt beschermd. Om de stabiliteit van de dijk te kunnen garanderen wordt bebouwing niet toegestaan binnen 9,5 meter vanaf de as van de kruin van de dijk zonder toestemming van het Hoogheemraadschap. De aanleg van tuinen en infrastructuur is wel toegestaan. In de huidige plannen wordt uitgegaan van een minimale afstand van 9,5 meter vanuit de as van de wegen Groenendijk en Kortenoord.

De principeprofielen op de volgende pagina's geven een beeld van hoe de toekomstige oevers eruit kunnen komen te zien. Voorop staat hierbij de veiligheid van mens en dier ten opzichte van de rivier, de scheepvaart en waterfluctuaties. De oevers hebben een natuurlijke uitstraling met een verstevigde basis. De hellingen van de oever zijn bij voorkeur tenminste 30° en ten hoogste 45°. De bestaande oevers worden heraangelegd en de damwanden worden gecamoufleerd met bijvoorbeeld houten schotten, om aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van het project de Hollandsche IJssel.

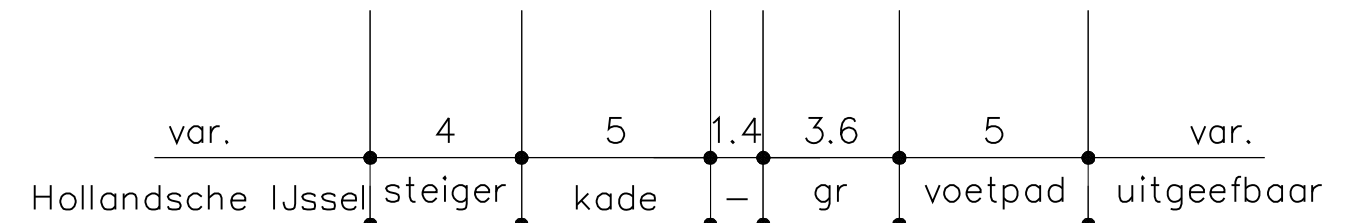
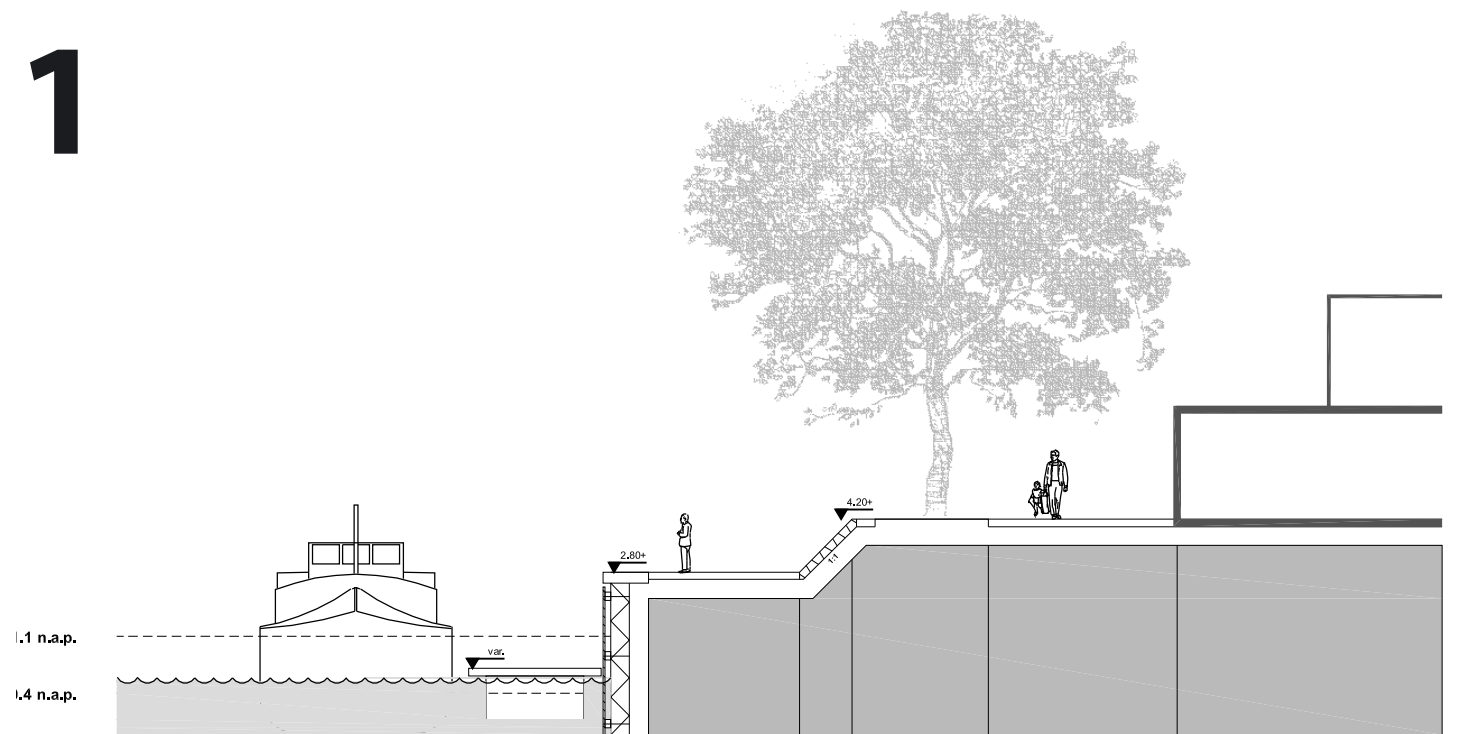
In onderstaande principeprofiel is het theoretisch afslagprofiel opgenomen. Het afslagprofiel geeft aan waar de ondergrond niet door bebouwing mag worden onderbroken. Funderingspalen zijn wel toegestaan, maar parkeergarages of kelders niet. Het profiel laat zien dat de half-verdiepte parkeergarage direct naast de passantenhaven gemaakt kan worden wanneer er voldoende afstand tot de dijk, de oeververdediging en het theoretisch afslagprofiel wordt gehouden.

2



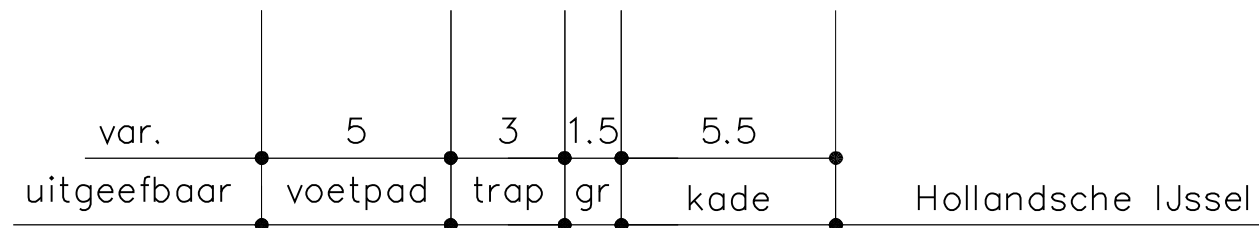
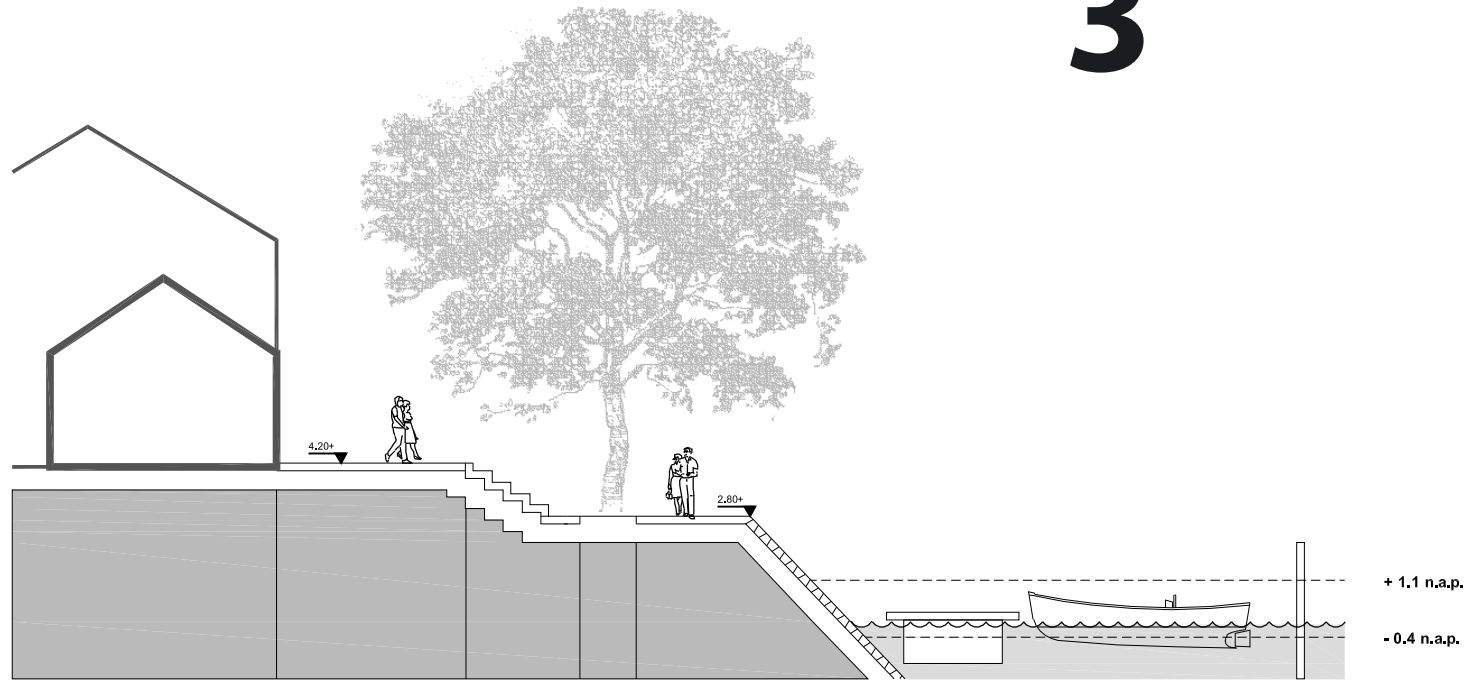
Theoretisch afslagprofiel

1

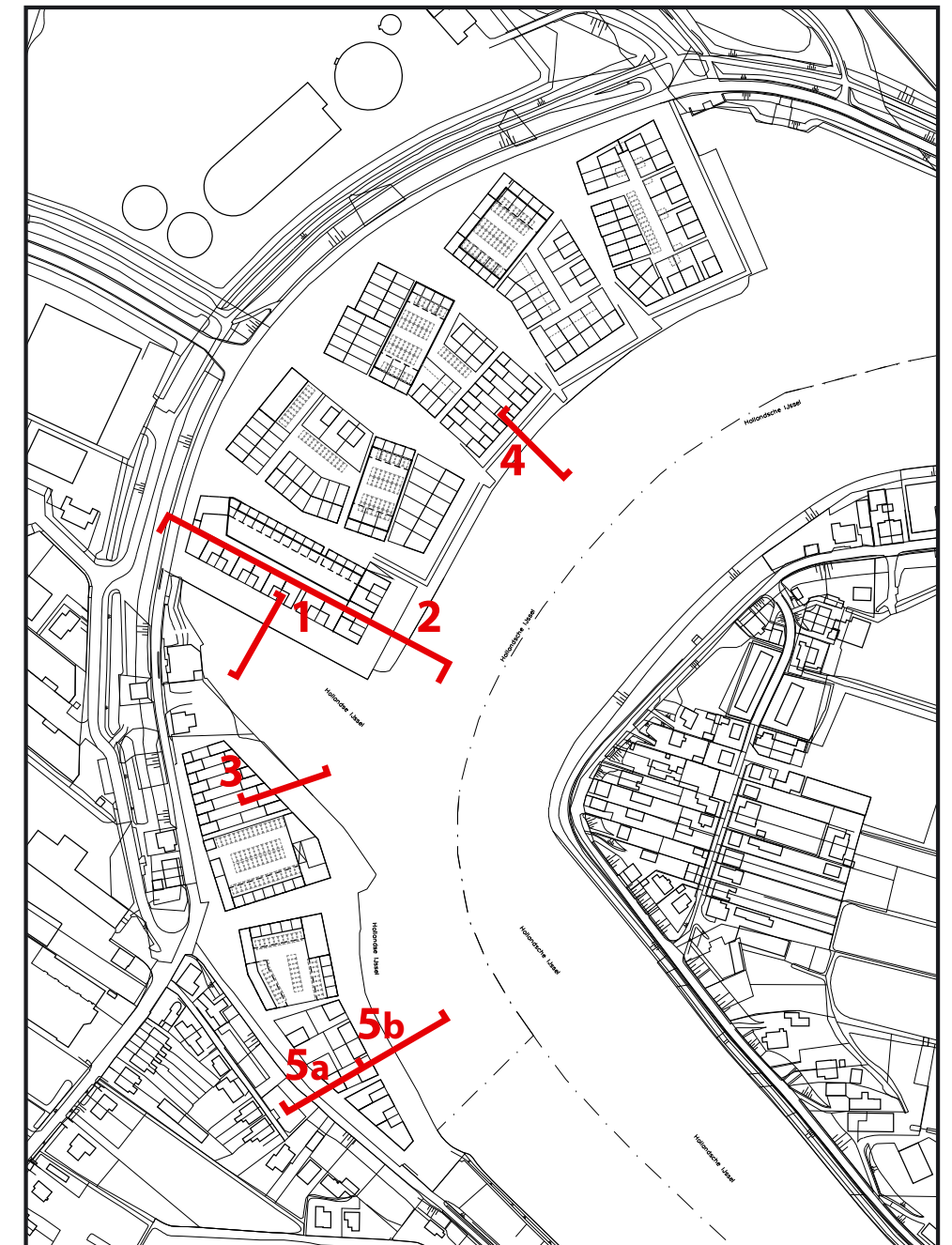
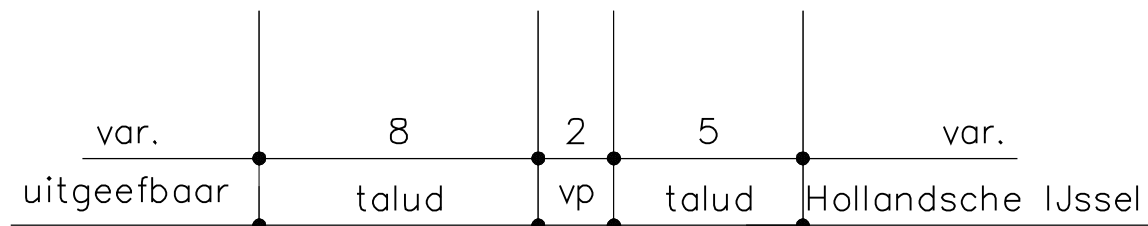
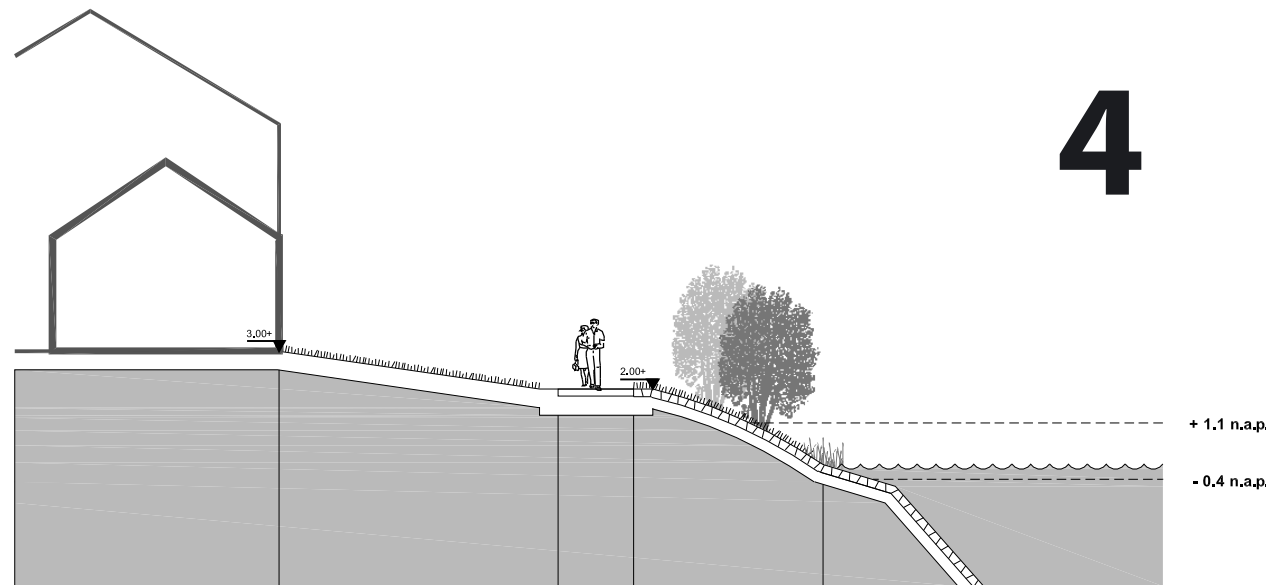




# 3

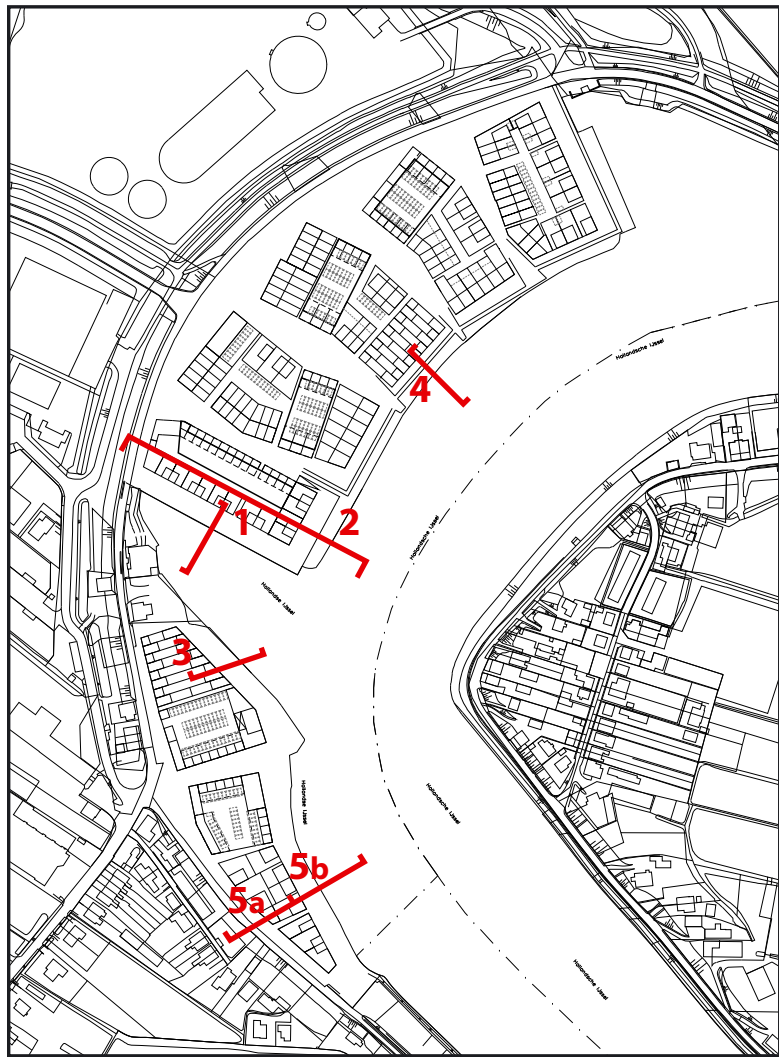


# 4

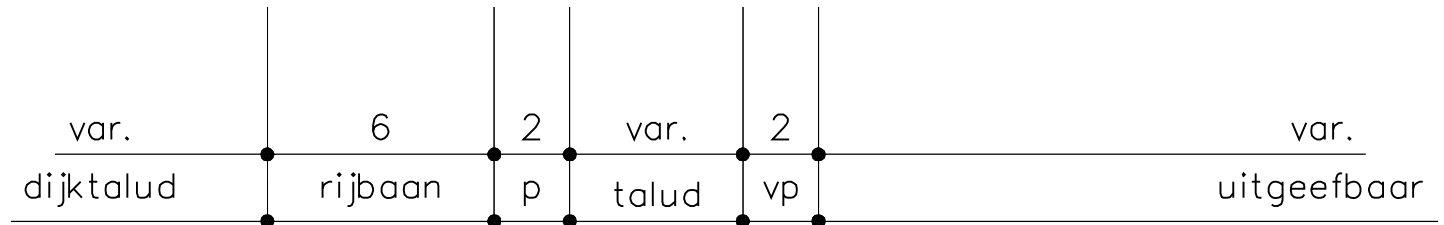
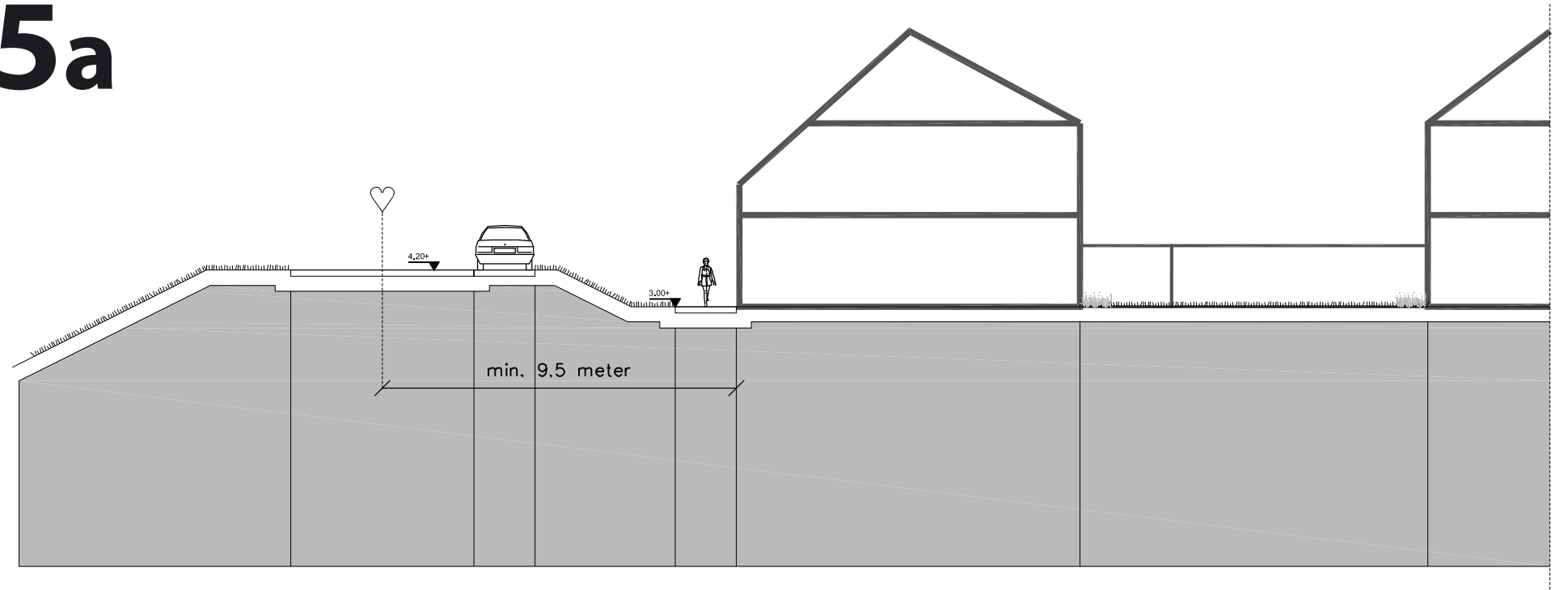


Principeprofielen

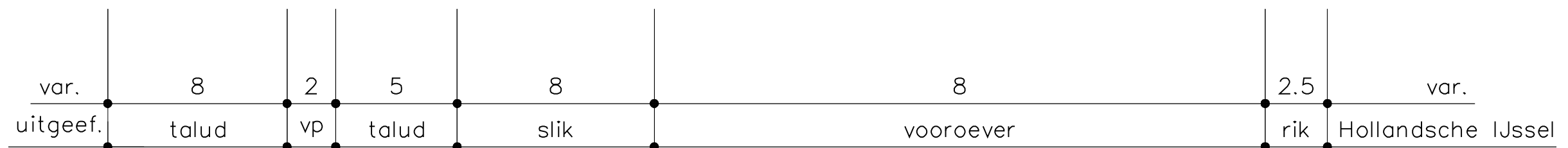
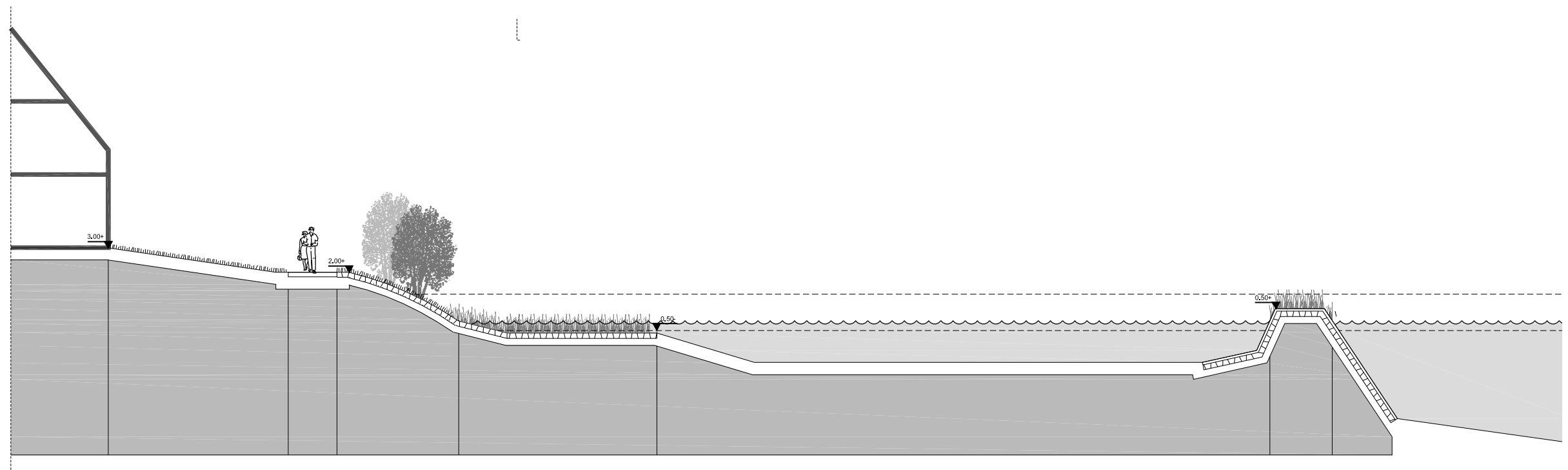




# 5a



# 5b





## | Milieuverontreiniging

Door adviesbureau Oranjewoud zijn de beschikbare bodemonderzoeken tot 2005 geïnterpreteerd (Oranjewoud projectnummer 155560). Uit de toen beschikbare gegevens bleek dat de verontreiniging van de locaties bestaat uit immobiele zware metalen en PAK (teerachtige stoffen) door het ophogen van de locatie. Mobiele verontreinigingen, voornamelijk minerale olie door de aanwezigheid van ondergrondse tanks en mogelijke lekkage of ophoging, is deels gesaneerd. Op het terrein Kortenoord 27-29 is de verontreiniging met zware metalen afgebakend en deels gesaneerd. In een saneringsplan zal worden beschreven hoe wordt omgegaan met de verontreinigingen en welke gebruikersbeperkingen in de toekomst gelden. De standaard aanpak voor saneringen vormt het uitgangspunt. In deze situatie is dat het aanbrengen van een leeflaag.

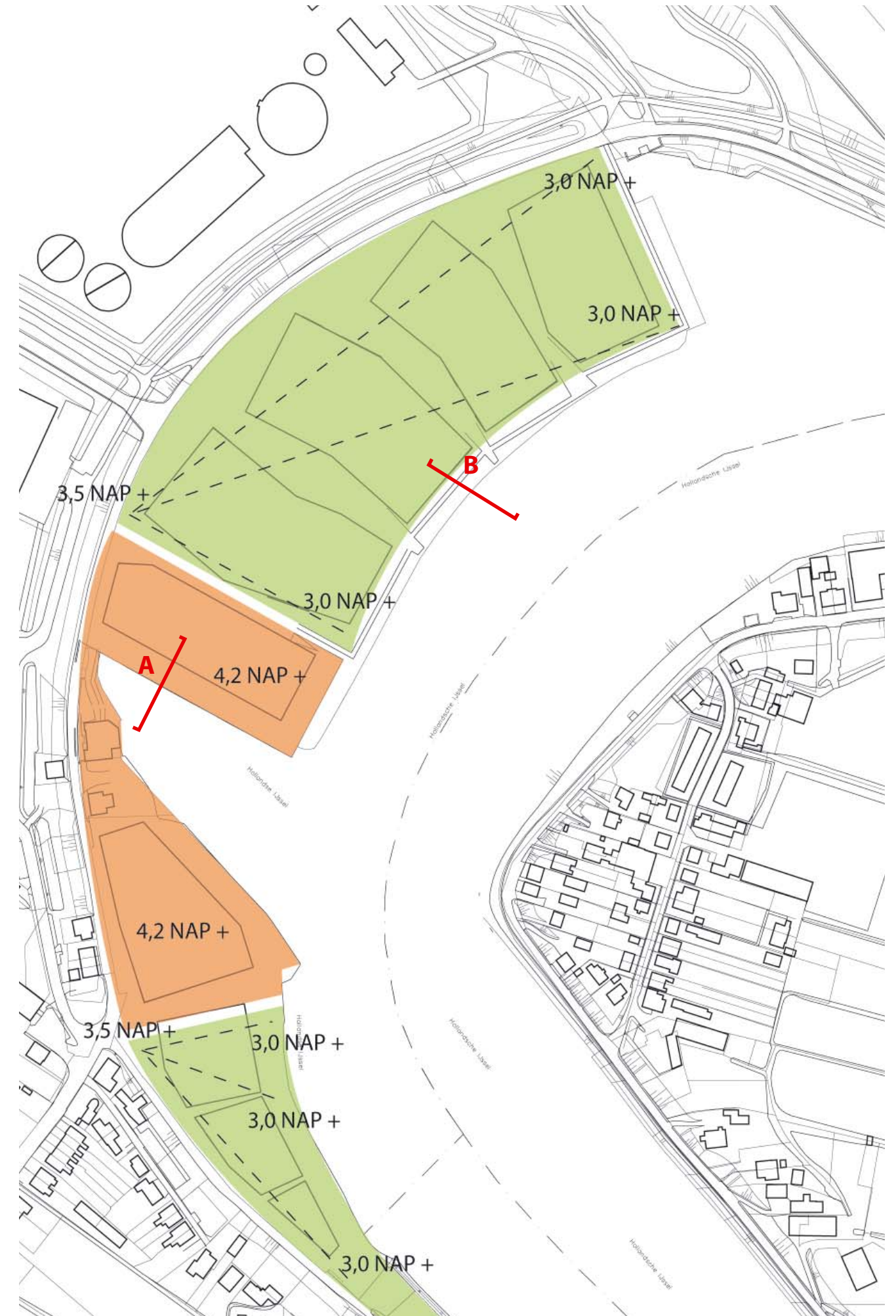
In het schema hiernaast is aangegeven hoe hoogteverschillen gemaakt kunnen worden om het contrast tussen de kern van de buurtschap en de flanken te versterken. Het afgraven en ophogen van delen van de zellingen is nauw verbonden met de mate van milieuverontreiniging. Nader bodemonderzoek naar de vervuiling moet uitwijzen in hoeverre het schema haalbaar is. Uitgangspunt is dat de kern van de buurtschap met harde oevers en kades wordt omringd en dat de flanken een grastalud met daaronder steenachtige oeverbescherming krijgen.



Hoogteverschillen kern van de buurtschap



Hoogteverschillen flanken van de buurtschap



Schematische weergave van de hoogteverschillen op de zellingen



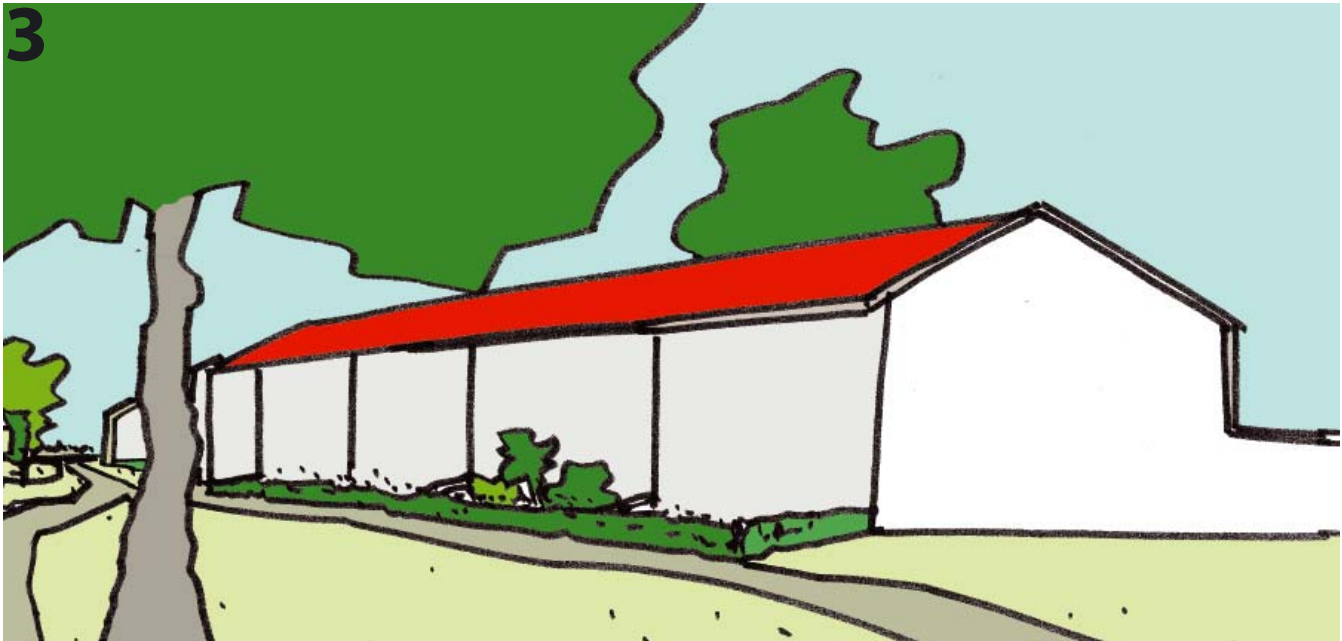
1



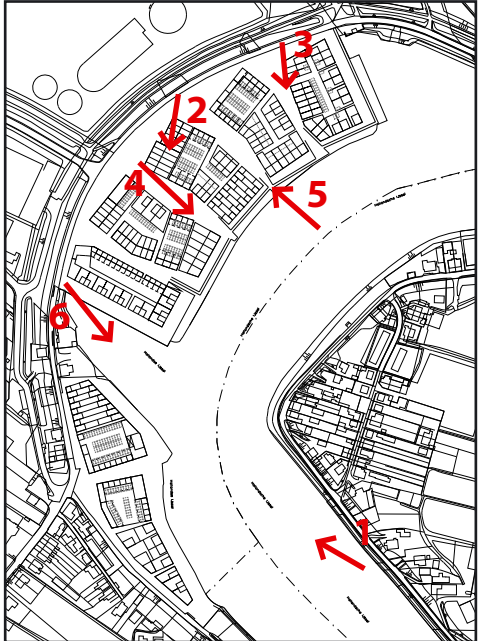
Zicht op de buurtschap vanaf de overzijde van de IJssel



Molen Windlust vanaf de Kortenoord



Entree van een woonstraat





4



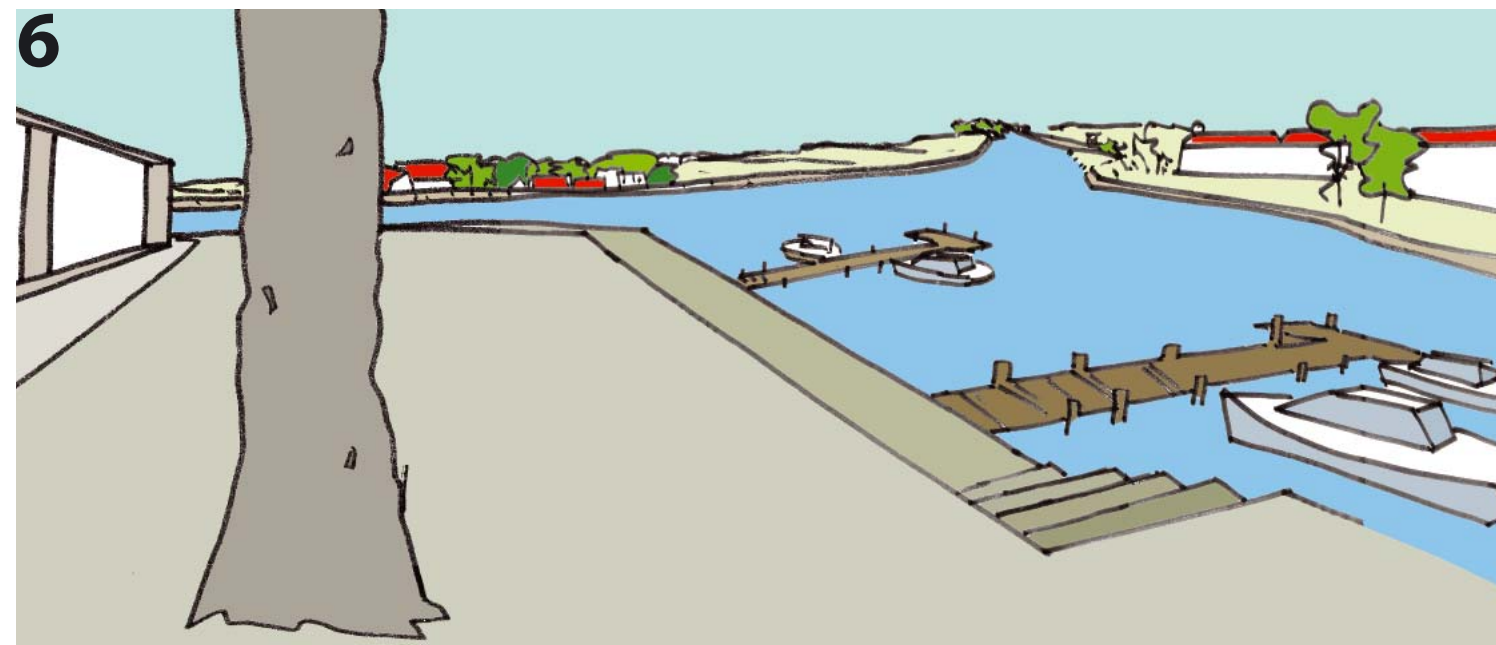
Zicht op het autovrije middengebied (vizier)

5



Woonstraat vanaf de IJssel-oever

6



Openbare kade langs de





**ROBUUST ARCHITECTUURBEELD LANGS HOLLANDSCHE IJSSEL**



**ARCHITECTUURBEELD KERN VAN DE BUURTSCHAP**



**DIVERS ARCHITECTUURBEELD LANGS DE IJSSELDIJK**





OVERGANG PRIVE - OPENBAAR | VENSTERS EN VIZIEREN



OVERGANG PRIVE - OPENBAAR | PADEN EN ACHTERERVEN



OVERGANG PRIVE - OPENBAAR | OEVER- EN DIJKBEBOUWING







ERFAFSCEIDING



ERFAFSCEIDING



ACHTERERVEN | PARKEREN







OPENBARE RUIMTE



OPENBARE RUIMTE



OEVERBESCHERMING







De buurtschap is een toevoeging aan de dijk



Doorzicht en uitzicht door een afwisseling van vensters en vizieren



Architectuur die past bij de buurtschap en bij de werkrivier



Samenvatting stedenbouwkundige randvoorwaarden



# BIJLAGEN

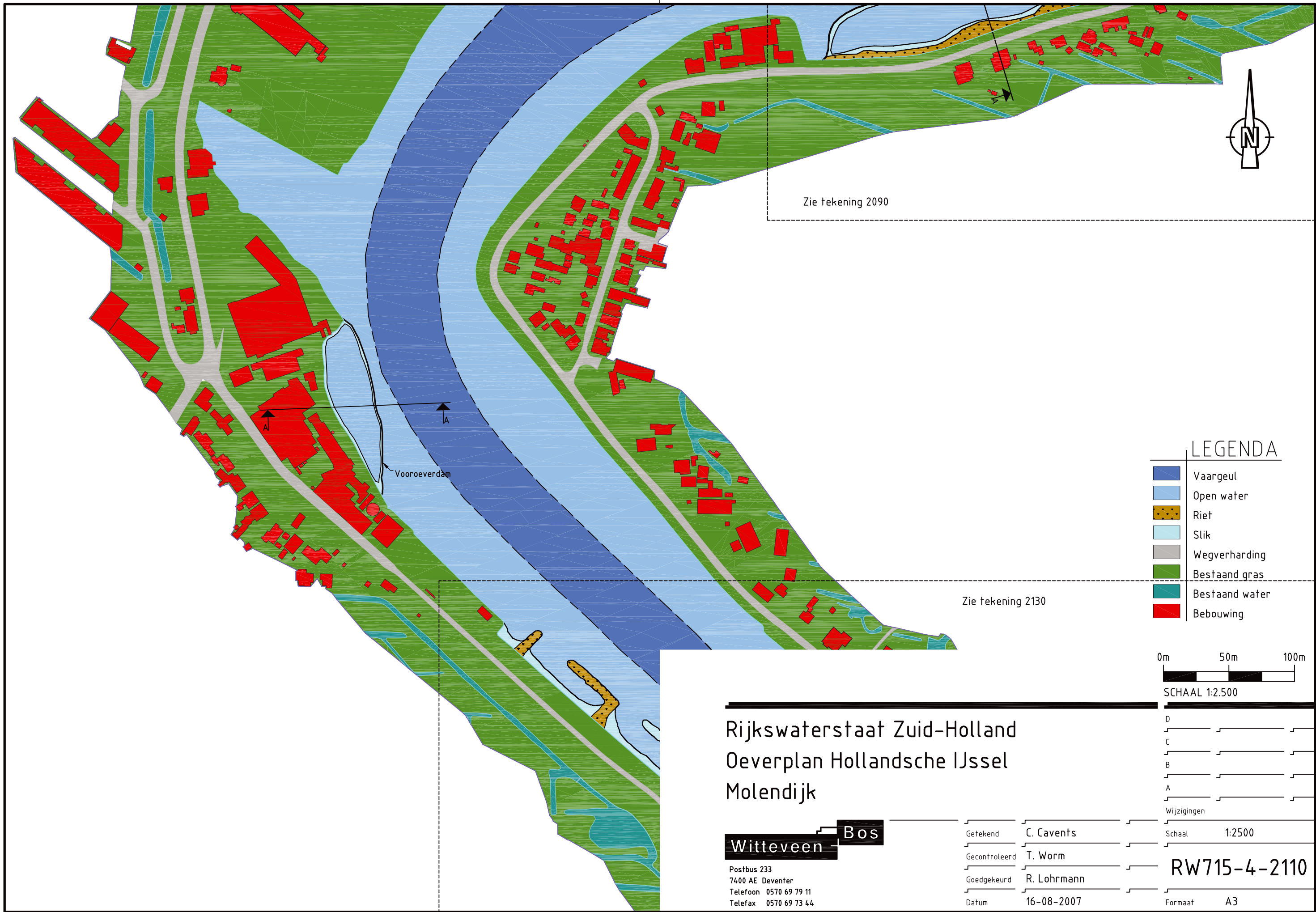
## Oeverplan Hollandsche IJssel

- Vooroever locatie Molendijk
- Vooroever locatie AWZI

## Geur- en geluidcontouren AWZI

- Geurcontouren
- Geluidcontouren





# LEGENDA

- Vaargeul
- Open water
- Riet
- Slik
- Wegverharding
- Bestaand gras
- Bestaand water
- Bebouwing

0m 50m 100m

SCHAAL 1:2.500

Rijkswaterstaat Zuid-Holland  
Oeverplan Hollandsche IJssel  
Molendijk

**Witteveen-Bos**

Postbus 233  
7400 AE Deventer  
Telefoon 0570 69 79 11  
Telefax 0570 69 73 44

Getekend C. Cavents

Gecontroleerd T. Worm

Goedgekeurd R. Lohrmann

Datum 16-08-2007

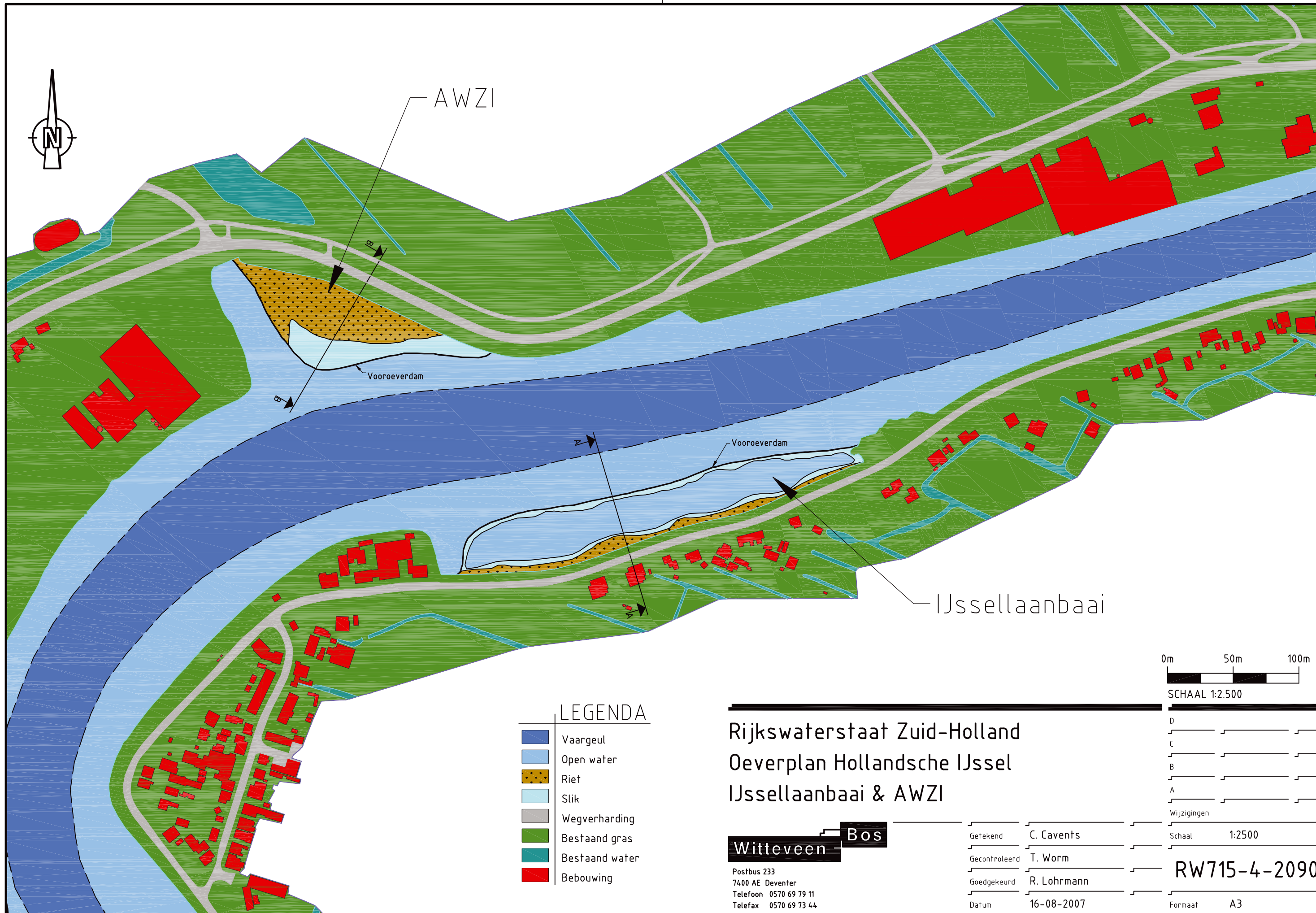
D  
C  
B  
A  
Wijzigingen

Schaal 1:2500

RW715-4-2110

Formaat A3









**Witteveen-Bos**

Postbus 1080  
6229 EZ MAASTRICHT  
Telefoon 043 328 12 22  
Telefax 043 325 37 99

Getekend	J. Bindels	Schaal	1:2500
Gecontroleerd	ing. N.J.W. Pirovano	NWK21-1	
Goedgekeurd	ing. M. Kraneveld		
Datum	14-08-2008	Formaat	A4

## Geurcontouren





**Witteveen** **Bos**

Postbus 1080  
6229 EZ MAASTRICHT  
Telefoon 043 328 12 22  
Telefax 043 325 37 99

Getekend	J. Bindels
Gecontroleerd	ing. N.J.W. Pirovano
Goedgekeurd	ing. M. Kraneveld
Datum	14-08-2008

Schaal	1:2000
NWK21-1	
Formaat	A4

Geluidcontouren



