

Westeinde 81, Driebruggen

Stedenbouwkundig plan

Colofon



Publicatiedatum

28-11-2023

In opdracht van

De besloten vennootschap Westeinde
Ontwikkeling B.V.

Projectteam

Jan Kwakernaak
Koen van Hoof
Arjan de Kloe
Jeffrey Terlouw

Adres

Arco Architecten
Donkere Gaard 1-4
3421 AS Oudewater

E-mail

info@arcoarchitecten.nl

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten
worden ontleend.



Inhoudsopgave

Inleiding	4
Stedenbouwkundig plan	6
Verkeer	7
Parkeren	8
Groen	9
Natuurvriendelijke Oever	10
Klimaatadaptatie	11
Water	12
Duurzaamheid	13
Beeldkwaliteit	14
Bijlage:	
“Toelichting op Convenant klimaat adaptief bouwen”	

Inleiding

Ten oosten van de nieuwe woonwijk De Groendijck-Oost is aan het Westeinde 81 een bedrijf gevestigd in natuursteen. Op deze locatie is een grote showroom in de openlucht met o.a. stenen, tegels en tuinmeubelen. Het bedrijf verkoopt ook via een webwinkel stenen, tegels en tuinmeubelen. Deze bedrijfsactiviteiten langs het cultuurhistorisch waardevolle lint worden niet meer passend geacht. In overleg met de eigenaar is daarom gezocht naar een passende vervolgfunctie, waarbij aansluiting wordt gezocht met de nieuwe aangrenzende woonwijk. Om het lint zo weinig mogelijk aan te tasten wordt alleen de boerderijwoning behouden met een nieuwe, landschappelijk in te passen, schuur. De overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Op enige afstand van het lint worden twee appartementengebouwen gerealiseerd voor starters waaraan grote behoefte is met aansluitend drie twee-onder-één-kapwoningen. Stedenbouwkundig sluit deze ontwikkeling goed aan op het verkavelingsplan van De Groendijck-Oost.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de bebouwde kom van Driebruggen. Het gebied wordt in noordelijke richting begrensd door het Westeinde met aansluitend een leegstaand bedrijfsgebouw. Ten westen van het plangebied ligt de in aanbouw zijnde woninguitbreiding van de kern Driebruggen. Ten oosten en zuiden van het plangebied liggen agrarische gronden.



Satellietfoto van de locatie



Stedenbouwkundig plan

In de nieuwe situatie blijft de boerderijwoning gehandhaafd. Achter de woning wordt een nieuwe schuur gebouwd, welke toebehoort aan de woning voor hobbymatig gebruik. De schuur krijgt een agrarische uitstraling, zodat het onderdeel uitmaakt van een boerenerf. De activiteiten van de 'hardsteenconcurrent' worden verplaatst naar elders. Het erf ten oosten van de woonboerderij wordt tot de bestaande watergang landschappelijk ingepast met inheemse plantensoorten, zodat het lint een kwaliteitsimpuls krijgt.

In oostelijke richting komt de toegangsweg naar het woongebied dat op gepaste afstand staat van de Westeinde. Door de positie van de nieuwe gebouwen achter de voormalige bedrijfswoning te plaatsen blijft het 'agrarisch' voorerf intact. De woningen en de appartementen krijgen een karakter, schaal en maat die aansluit bij de beoogde ontwikkeling van Driebruggen.

De twee kleinschalige appartementengebouwen met beide 8 wooneenheden krijgen een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Het parkeren vindt voornamelijk tussen de twee woongebouwen plaats. Ten zuiden hiervan komen 3 twee-onder-één-kapwoningen die een overgang vormen naar het veenweidegebied. De goot- en bouwhoogte is hierop aangepast met respectievelijk 4,5 m en 8,5 m.

Het plan maakt in de toekomst een beperkte aansluiting op een eventuele achterliggende woningbouwontwikkeling mogelijk.

Westeinde



De Groendijck



Uitrit voor bedrijf



Ontsluitingsweg bedrijf vanaf Westeinde

Verkeer

Driebruggen ligt aan de oostrand van de polder Lange Weide. De voornaamste route binnen het dorp is de oost-west verbinding, gevormd door de Kerkweg en De Groendijck die de verbinding vormt met Waarder en de A12. Het gemeentelijk beleid is gericht op verhoging van de verkeersveiligheid door uitvoering van maatregelen in het kader van Duurzaam Veilig.

In de bestaande situatie zijn er twee uitritten, één voor de boerderijwoning en één voor het bedrijf. Beide uitritten blijven behouden met dien verstande dat de inrit voor de nieuwe woningen wordt heringericht voor ontsluiting naar deze woningen. Vanaf het Westeinde is in westelijke richting De Groendijck bereikbaar. Het aantal verkeersbewegingen is minimaal op het Westeinde, zodat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet op problemen stuit.



Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op de CROW-publicatie 317, zoals deze regeling is later opgenomen in het paraplubestemmingsplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk (2018). Hierbij kan voor de planlocatie worden uitgegaan van weinig stedelijk in rest bebouwde kom. De parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1.

De parkeerbehoefte van deze planontwikkeling is afgerond 39 parkeerplaatsen. Deze wordt als volgt opgelost. Langs de toegangsweg en tussen de twee appartementengebouwen worden zes parkeerkofters gerealiseerd met in totaal 27 parkeerplaatsen. Bij de twee-onder-één-kap-woningen wordt per bouwperceel 1 parkeerplaats aangelegd, totaal 6 parkeerplaatsen. Aan de overzijde van de weg komen 6 langsparkerplaatsen.

Op het erf van de vrijstaande woning is parkeergelegenheid voor 3 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er in totaal 39 parkeerplaatsen worden aangelegd waardoor de parkeerbehoefte binnen het plangebied kan worden gerealiseerd.

Tabel 3.1 Parkeercijfers.

Functies	Norm (gemiddeld) rest bebouwde kom	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
Woningen (koop, vrijstaand)	2,2 per woning	1	2,2
Woningen (koop, twee-onder-één-kap)	2,1 per woning	6	12,6
koop, etage, midden	1,8 per woning	6	10,8
koop, etage, goedkoop	1,6 per woning	2	3,2
huur, etage, duur	1,9 per woning	2	3,8
huur, etage midden/goedkoop	1,4 per woning	6	8,4
Totaal		23	41,0

let op! het aantal woningen is 22. waardoor het werkelijke aantal afwijkt.

Groen

De gemeente stelt eisen aan de inrichting van de openbare ruimte zoals opgesteld in de LIOR "Leidraad Inrichting Openbare Ruimte" van 12 januari 2021. Hierin wordt een richtlijn gehanteerd voor het aantal bomen en openbaar groen. Er is hier sprake van een transformatie van een bestaand bedrijfsperceel met veel verharding naar een woonperceel binnen een lintbebouwing. Voor uitbreidingslocaties geldt een richtlijn van 65m² groen en 1 boom per woning. Voor inbreidingslocaties geldt 40m² groen en 1 boom per woning. Er is hier eerder sprake van een inbreidingslocatie.

Aan het aantal bomen wordt voldaan. Er worden 18 2e grote bomen en 2 1e grote bomen geplaatst. Dit telt totaal als 22 bomen. Van de 20 bomen staan 11 op openbaar en 9 op mandelig terrein. Het oppervlak groen komt uit op 25m² openbaar groen per woning en 23m² groen ter plaatse van het mandelige terrein van de appartementen. Het groen en de bomen op mandelig terrein worden via een kwalitatieve verplichting met kettingbeding in stand gehouden. In totaal, op openbaar gebied en mandelig gebied samen, wordt er 48m² groen gerealiseerd per woning. Een oppervlak dat hoger is dan het gestelde voor inbreidingslocaties, maar lager dan het gestelde voor uitbreidingslocaties.

Aanvullende maatregelen betreffen het toepassen van een natuurvriendelijke oever op 4 locaties en een TTE-systeem voor de parkeervakken, wat een groene uitstraling, biodiversiteit en klimaatadaptatie bevordert.

Voor de positie van de bomen is rekening gehouden met de afmeting van de kruin over 20 jaar. Hierin is een onderscheid te maken tussen 1e grote en 2e grote bomen. Bomen in de eerste categorie zijn groter en hebben om die reden ook meer ruimte nodig om te kunnen groeien. De 2 bomen van 1e grote die in dit plan voorkomen zijn bij het bloemvak geplaatst.





Natuurvriendelijke oever

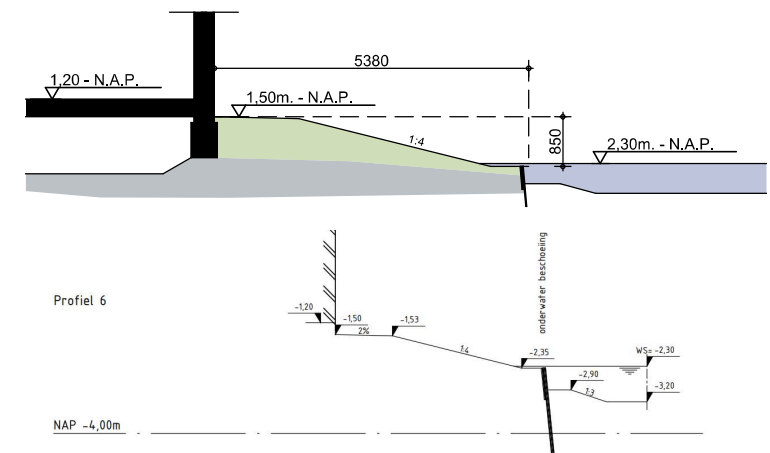
Aan de oost, zuid en westzijde van het plangebied wordt een diervriendelijke oever toegepast. Dit is een oever waarbij de beschoeiing onder/ of net boven (10cm) de waterlijn wordt geplaatst en het talud een flauwere hellingshoek heeft. Op deze wijze kunnen dieren makkelijk bij het water terecht komen. Zie ook het principedetail onderaan deze tekst.

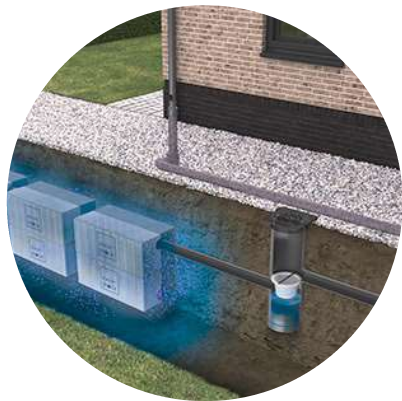
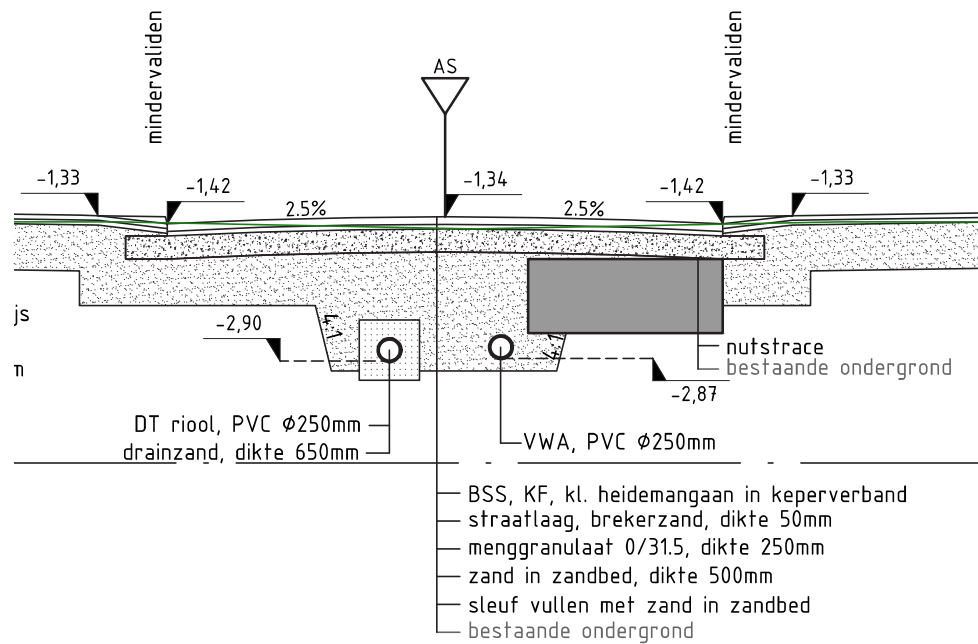
Op de posities aangegeven met ■ ■ wordt een onderwater beschoeiing toegepast conform profiel 6, behoudens het aangegeven talud.

Met deze uitwerking wordt aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan voldaan:

4.2.1 Landschapswaarden

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is geen bebouwing toegestaan zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, met dien verstande dat ten behoeve van de aanleg van natuurvriendelijke oevers damwanden toegestaan zijn die niet meer dan 10 cm boven de gemiddelde waterlijn uitsteken.





Klimaatadaptatie

In het project Westeinde 81 zijn maatregelen genomen om wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling in de toekomst te verminderen. Hiervoor is tijdens het proces het convenant “Klimaatadaptief Bouwen” gevolgd dat opgesteld is door de provincie.

één van de maatregelen die hiervoor zijn genomen is bijvoorbeeld het toepassing van een DT riool, Dit is in feite een lek regenwaterstelsel waarbij het regenwater de omringende grond in kan “leken”. Ook zijn er zone’s aangegeven waar infiltratiekratten toegepast kunnen worden. Deze kratten houden het regenwater langer vast zodat het water de grond in kan zakken voordat het afgegeven wordt aan het riool.

Ook worden er zoveel mogelijk lichte materialen toegepast voor de gevel en het dak. Zo worden de platte daken voorzien van wit EPDM en bestaat circa 50% van de gevel uit hout.

In de overige hoofdstukken worden nog meer maatregelen genoemd die een positieve werking hebben op de klimaatadaptatie. De reactie op het volledige convenant is als bijlage aan dit document toegevoegd.

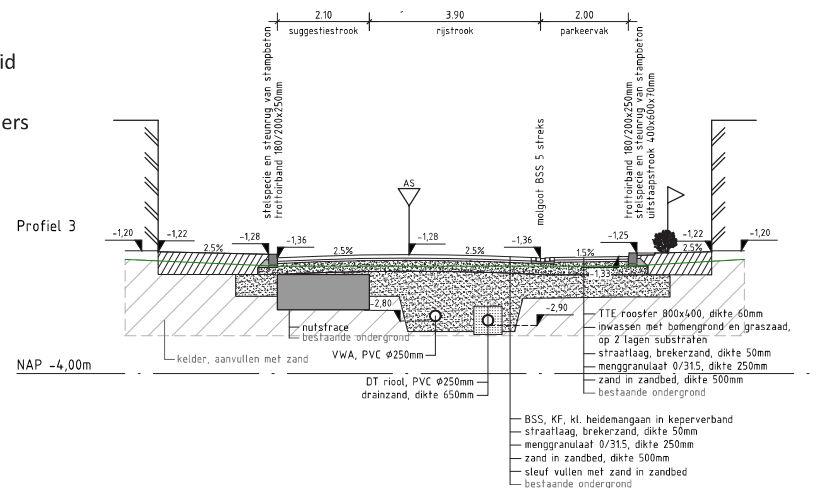
Duurzaamheid

De nieuwe woningen en appartementen worden gebouwd volgens de BENG-norm en maken geen gebruik van gas om de woningen te verwarmen. In plaats daarvan krijgen de woningen andere voorzieningen zoals een lucht warmtepomp, PV-panelen en warmteterugwinning uit ventilatie.

In de openbare ruimte word er een gescheide systeem aangebracht voor de afvoer van vuilwater en regenwater. Voor het regenwater wordt hiervoor een zogenoemd DT riool toegepast. Hierdoor krijgt het regenwater de kans om in de grond te infiltreren en wordt het riool minder belast. Daarnaast draagt het systeem bij aan het stabiliseren van de grondwaterstand in het gebied.

Aanvullend hierop zijn er diverse locaties waar infiltratiekratten onder het straatwerk worden geplaatst. In deze kratten kan regenwater tijdelijk gebufferd worden.

Voor de woningen geldt bovendien de mogelijkheid om de woningen energieneutraal te maken. Dit gebeurt in samenspraak met aannemer en bewoners als een zogenoemde kopersoptie.



Beeldkwaliteit

De 2 appartementen gebouwen bestaan uit twee lagen en een kap en zijn identiek aan elkaar en staan ten opzicht van elkaar gedraaid waardoor de entree's tegenover elkaar liggen. De twee-onder-één kappers zijn 1 laag met een zadeldak en staan geschakeerd op hun perceel.

De gevels van de nieuwe woningen en woongebouwen worden in traditionele materialen opgetrokken. Er wordt hiervoor een mix gebruikt van een roodoranje baksteen en hout. Op de hellende daken wordt een antraciet kleurige keramische dakpan toegepast. De dak- en gootlijsten worden in het wit uitgevoerd en de kozijnen in lichtgrijs. Door voor de twee-onder-één kappers een donkere voegkleur toe te passen en bij de appartementengebouwen een lichtere wordt er met dezelfde steen toch een ander beeld verwezenlijkt.

Het plan is meerdere malen door de welstandscommissie behandeld en zij hebben op 21 juni 2023 hun definitieve akkoord gegeven.



Bijlage “Toelichting op Convenant klimaat adaptief bouwen”