



# Plan

## **STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK STREEFKERK, MOLENWAARD**

september 2018

Definitief

**Opdrachtgever:**

Gemeente Molenwaard

**Documentnaam:**

1121-Streefkerk-MB-Randvoorwaarden-V08

**Wijzigingsdatum:**

2 oktober 2018

ruimtelijke  
denkers

wissing

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld.  
Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Middenbaan 108, 2991 CT  
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

[www.wissing.nl](http://www.wissing.nl)

# Inhoud

<b>1</b> Inleiding	<b>4</b>
<b>2</b> Kernkracht van Streefkerk	<b>6</b>
<b>3</b> Raamwerk	<b>8</b>
<b>4</b> Randvoorwaarden	<b>14</b>
<b>5</b> Uitvoeringsprogramma	<b>36</b>

# 1 Inleiding

## **Aanleiding**

Streefkerk is een herkenbaar dijkdorp aan de Lek en heeft een karakteristieke opbouw. De historische bebouwing langs de dijk (Dorpsstraat) en het oude lint de polder in (Kerkstraat) is wel grotendeels verdwenen. Dit heeft plaats gemaakt voor minder aansprekende bebouwing en openbare ruimte. De gemeente Molenwaard heeft daarom dit plan opgesteld in samenspraak met de diverse stakeholders om dit te verbeteren.

Inmiddels is de klimaatdijk gereed en zijn er een groot aantal initiatieven om de openbare ruimte te verbeteren. De ontwikkelingslocaties kunnen hierbij een kwalitatieve invulling aan geven als we ze in een breder kader oppakken. Op deze manier dragen ze bij aan de ruimtelijke kwaliteit en de (maatschappelijke) ontwikkeling van het gehele dorp.

Alle huidige plannen en initiatieven lijken op elkaar te wachten. Daarmee ligt de verbetering van de openbare ruimte en ontwikkellocaties stil en komen we niet verder.

Met uitgevoerde visies, diverse notities met randvoorwaarden en de doorlopen workshops is veel informatie bekend en opgehaald. Ook zijn er al een aantal concrete plannen in uitvoering.

Dit Stedenbouwkundig Raamwerk is een integraal plan waarin alle initiatieven voor zowel de ontwikkellocaties als de openbare ruimte opnieuw zijn geprogrammeerd en gepositioneerd. Met het Stedenbouwkundig Raamwerk creëren we bovendien synergie tussen alle plandelen en een samenhangende openbare ruimte die we toetsen op technisch, financieel en programmatisch vlak. Denk hierbij aan de herinrichting van de openbare ruimte of het beoordelen van bouwinitiatieven.

## **Inhoud en status stedenbouwkundig raamwerk**

Het Stedenbouwkundig Raamwerk biedt uitzicht op hoe we het kader voor nieuwe (bouw)ontwikkelingen in en rondom het centrumgebied van Streefkerk dit deel van de dorpskern gaan versterken. Wat gaan we doen, hoe gaan we het doen, wie doet wat en wat is de planning?

Belangrijkste uitgangspunten van de gemeente bij het opstellen van dit raamwerk is het Molenwaards Kookboek, het gemeentelijk woonbeleid en het handboek openbare ruimte. Na vaststelling van dit raamwerk in de gemeenteraad, benut de gemeente dit als toetsingskader voor het beoordelen van bouwinitiatieven en als uitgangspunt bij de herinrichting van de openbare ruimte.

In dit Stedenbouwkundig Raamwerk komt als eerste de kernkracht van Streefkerk aan bod. Daarna hoe het raamwerk is opgebouwd. Vervolgens de uitwerking van routes, plekken en ontwikkellocaties en tot slot de randvoorwaarden en het uitvoeringsprogramma.







# 2 Kernkracht van Streefkerk

## Rustig Streefkerk met uitstraling

Authenticiteit is een belangrijke kwaliteit. Elke kern in Molenwaard heeft zijn eigen identiteit. Molenwaard telt, naast het vestingstadje Nieuwpoort, 12 lintdorpen. Zo zijn linten gevormd aan voormalige veenstromen, op oude kreekkruggen, aan de Lekdijk en aan gegraven water. Het verschil in oorsprong maakt dat deze 13 kernen onderling verschillen, ieder hun eigen identiteit hebben. Streefkerk is een lintdorp aan de Lekdijk, met het stedenbouwkundig raamwerk moet een positieve bijdrage leveren aan deze eigen identiteit, de kernkracht van Streefkerk. Binnen het plangebied van het raamwerk bestaat Streefkerk uit 4 sferen; Het historische deel met het dijklint (Dorpsstraat) en het centrum (Kerkstraat), de nieuwere dorpsuitbreidingen en de recent aangelegde klimaatdijk met de jachthaven. De nieuwe ontwikkelingen binnen het raamwerk passen binnen de genoemde sferen en dragen bij aan het versterken van de kernkracht van Streefkerk. De Kernkracht van Streefkerk 'Rustig Streefkerk met uitstraling' kan worden samengevat aan de hand van 5 onderstaande thema's:

### 1. Dijklint aan de Lek

Het historische lint de Dorpsstraat langs de Lek kent een gevarieerde opbouw met een menging van functies en een grote afwisseling in massa en ouderdom. Het lint is niet overal hetzelfde. Van oorsprong kenmerkt het lint zich door een meer verdicht centrumdeel, dat richting het buitengebied geleidelijk verdunt en waarbij de doorzichten naar het achterland veelzijdiger en breder zijn. De lintbebouwing langs de Dorpsstraat heeft met name ten zuiden van de straat plaats gevonden. Enkel nabij de Kerkstraat was er noordelijke kleinschalige lintbebouwing aanwezig.

- *De nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de historische identiteit van het DijkLint*

### 2. Klimaatdijk en de Jachthaven

Door de realisatie van de klimaatdijk en uitbreiding van de jachthaven is een nieuwe laag aan de dorpsstructuur toegevoegd met een directe relatie met de rivier. Op deze locatie speelt het water en de dijk een belangrijke rol in het aangezicht.

- *De nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de nieuwe identiteit van de klimaatdijk en jachthaven*

### 3. Hart van het dorp- de route Kerk-Havenplein

De route Kerk-Havenplein vormt het "hart van het dorp". Deze hoofdroute legt een eenduidige verbinding tussen kerk en rivier, waaraan verschillende verblijfsplekken en routes vanuit de omgeving gekoppeld zijn.

- *De nieuwe ontwikkelingen langs de route en de inrichting van de openbare ruimte versterken de route Kerk-Havenplein.*

### 4. Kleinschalig en verscheiden

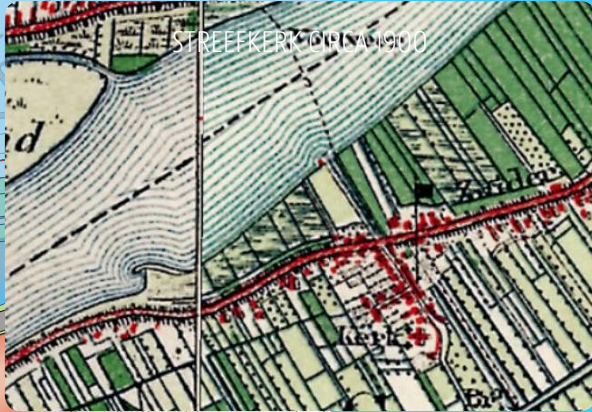
Streefkerk is aanvankelijk vooral geleidelijk, bijna woning voor woning, gegroeid. Daardoor is er sprake van kleinschaligheid en een grote verscheidenheid in ouderdom en bouwstijl. Ook komen binnen het dorp nog open landjes voor. Pas in de jaren 70-80, en 90 zijn de uitbreidingen in Streefkerk projectmatig geweest in kleine clusters met een uniform karakter en othogonale structuur. Kenmerkend voor Streefkerk is het dorps en landelijk wonen met lage dichtheden en kleinschalig en verscheiden karakter.

- *De nieuwe ontwikkelingen zijn kleinschalig en verscheiden.*

### 5. Het landschap dichtbij

Het aantrekkelijke van het wonen in een dorp is dat je er een landschap bij cadeau krijgt en de afstanden klein zijn. De overgang van dorp naar polder en rivier zijn geen strakke lijn; dorp, polder en rivier grijpen in elkaar over. Poldersloten zetten zich door tot in het lint. Het buitengebied maakt deel uit van de leefomgeving van de inwoners van het dorp. Kijkende naar de faciliteiten zijn dat voor Streefkerk de rivier De Lek, jachthavens en de recreatieve buitengebieden met molens.

- *De nieuwe ontwikkelingen versterken de verbindingen, zichtlijnen en plekken om het dorp met de rivier en de polder goed bereikbaar en beleefbaar te maken*



# 3 Raamwerk

Het raamwerk is bedoeld om alle verschillende initiatieven samen te brengen tot een gestructureerd, doordacht concept voor Streefkerk, waarbij vooral het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van Streefkerk centraal staat en aantrekkelijker maakt. Het raamwerk is opgebouwd aan de hand van Routes en Plekken. Aan die Routes en Plekken liggen verschillende ontwikkellocaties. De Routes, Plekken en ontwikkelingen zorgen voor het versterken van de kernkracht en verlevendiging van Streefkerk. Door het versterken van Routes en Plekken ontstaat samenhang en verbinding tussen dorp en rivier met een kwalitatief hoogwaardige inrichting. De ontwikkelingslocaties vormen het programma in dit raamwerk, en vergroten de leefbaarheid door nieuwe woningen en andere functies. Ook ontstaan hierdoor mogelijkheden van het toevoegen van 'markante punten' of bijzondere bebouwing die het centrum / de kwaliteit van de woonomgeving versterken. Binnen het plangebied van dit Raamwerk zijn drie verschillende soorten planinitiatieven opgenomen.

1. Initiatieven die passen binnen het vigerend bestemmingsplan en waarvoor een omgevingsvergunning aangevraagd kan worden: Timmerfabriek en De Bongerd
2. Initiatieven die voortkomen uit de dijkverzwaring. Om de initiatieven mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk: European en Klimaatdijk en Dorpsstraat 31
3. Initiatieven die gewenst zijn omdat ze bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de locaties zijn echter nog geen initiatiefnemers (Dorpsstraat 32-43, Winkelstrip Kerkstraat 2-16, Kerkstraat 7).

De opgave voor de ontwikkellocaties is nooit uitsluitend een woningbouwopgave. De werkelijke opgave is om een interessante omgeving te ontwikkelen waarbinnen de woonopgave kan worden geacommodeerd. Een omgeving die niet alleen voor de mensen die daar gaan wonen interessant is, maar die voor het dorp als geheel van betekenis is. Deze die aan het wonen in het dorp meerwaarde verschaft doordat het bijvoorbeeld uniek woonmilieu toevoegd, natuurwaarden versterkt of de mogelijkheden om vanuit de dorpskern een ommeetje te maken vergroot. Het gaat om meer dan het bouwen van huizen, het gaat om het creëren van een woonomgeving.

In de volgende paragrafen worden de verschillende Routes, Plekken en ontwikkellocaties benoemd en aangevuld met stedenbouwkundige randvoorwaarden. Er zal een goede balans zijn tussen harde kaders en flexibele invulling.







# 3.1 Raamwerk

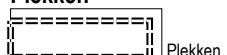
## Plangebied



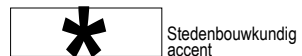
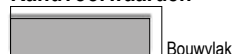
## Routes



## Plekken



## Randvoorwaarden



# Overzicht



# Routes

**Dijkroute**  
De secundaire route op de klimaatdijk met uitzicht op de Jachthaven en de rivier De Lek met een wens de route uit te breiden richting het westen in aansluiting op de wandelroutes in het buitengebied rondom de Beneden Tiendweg

**Houthof-Jachthaven**  
Secundaire wandelroutes die de relatie tussen het dorp, het hart, de dijk, jachthaven, rivier versterken

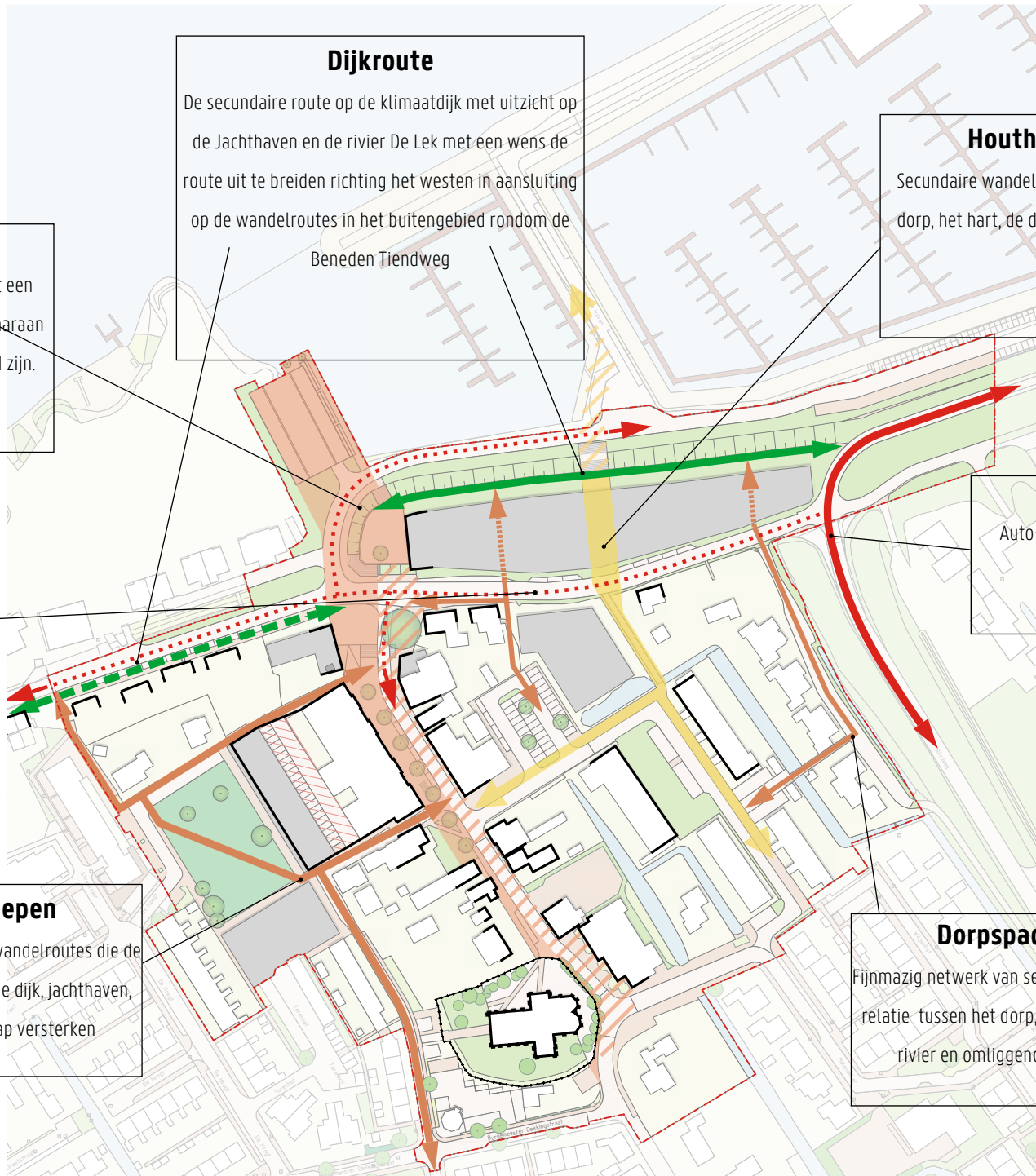
**Kerk-Havenplein**  
Het "hart van het dorp". Deze hoofdroute legt een eenduidige verbinding tussen kerk en rivier. waaraan 5 plekken en de secundaure routes gekoppeld zijn.

**Randweg**  
Auto-ontsluiting voor doorgaand verkeer

**Dorpstraat**  
Het dijklint in het dorp waar de auto te gast is

**Dorpspaden/stoepen**  
Fijnmazig netwerk van secundaire wandelroutes die de relatie tussen het dorp, het hart, de dijk, jachthaven, rivier en omliggende landschap versterken

**Dorpspaden/stoepen**  
Fijnmazig netwerk van secundaire wandelroutes die de relatie tussen het dorp, het hart, de dijk, jachthaven, rivier en omliggende landschap versterken



# Plekken

## Havenplein

*Beëindiging van de "route Kerk-Havenplein"*  
een plek voor dorps-activiteiten aan de Jachthaven en de rivier De Lek

## Balkon

*Hoogste punt van de "route Kerk-Havenplein"*  
een plek met uitzicht over de Jachthaven en de rivier De Lek

## Marktplein

*Ontvangstruimte van de "route Kerk-Havenplein"*  
een plek aan de kruising Kerkstraat-Dorpstaat, de ontvangstruimte vanaf de dijk voor de winkelstrip met ruimte voor de weekmarkt

## Veld De Bongerd

*Onderdeel van de "route Dorpspaden"*  
een groene plek in de dorpsuitbreiding verbonden met de dorpspaden van dorp naar omliggende landschap

## Stoepen

*Onderdeel van de "route Dorpspaden en Houthof-Jachthaven"*  
plekken die de relatie dorp met de Jachthaven en de rivier versterken door middel van routes en/of zichtlijnen

## Hoekveld

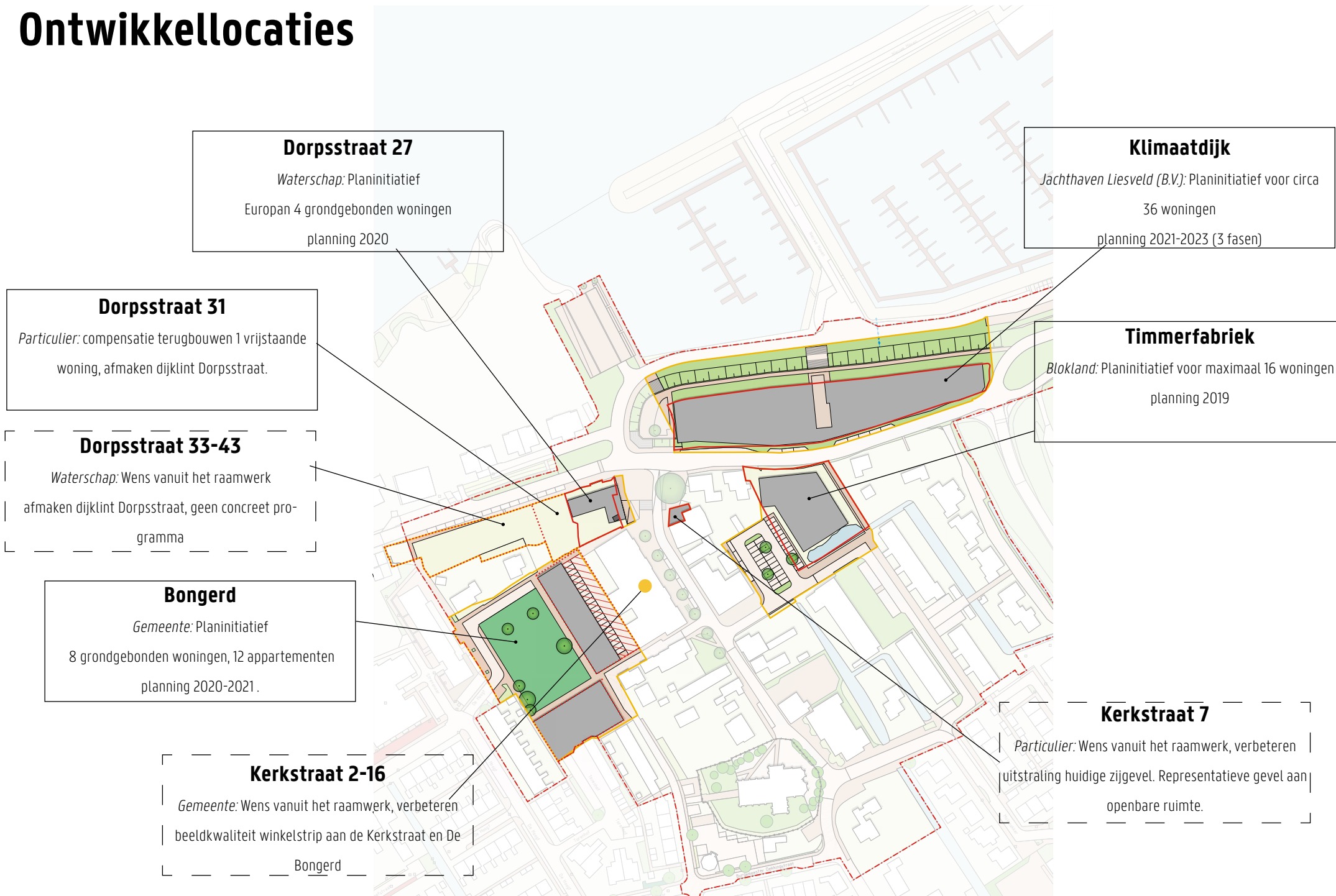
*Onderdeel van de "route Kerk-Havenplein"*  
een groen veld op de kruising Hoekstraat-Kerkstraat, de ontvangstruimte vanaf de Kerkstraat voor de winkelstrip met ruimte voor verkoop-activiteiten

## Kerkplein

*Het begin van de "route Kerk-Havenplein"*  
een plek voor dorps-activiteiten bij de kerk en dorps-huis



# Ontwikkellocaties



**Dorpsstraat 27**  
*Waterschap:* Planinitiatief  
Europaan 4 grondgebonden woningen  
planning 2020

**Dorpsstraat 31**  
*Particulier:* compensatie terugbouwen 1 vrijstaande woning, afmaken dijklint Dorpsstraat.

**Dorpsstraat 33-43**  
*Waterschap:* Wens vanuit het raamwerk afmaken dijklint Dorpsstraat, geen concreet programma

**Bongerd**  
*Gemeente:* Planinitiatief  
8 grondgebonden woningen, 12 appartementen  
planning 2020-2021.

**Kerkstraat 2-16**  
*Gemeente:* Wens vanuit het raamwerk, verbeteren beeldkwaliteit winkelstrip aan de Kerkstraat en De Bongerd

**Klimaatdijk**  
*Jachthaven Liesveld (B.V.):* Planinitiatief voor circa 36 woningen  
planning 2021-2023 (3 fasen)

**Timmerfabriek**  
*Blokland:* Planinitiatief voor maximaal 16 woningen  
planning 2019

**Kerkstraat 7**  
*Particulier:* Wens vanuit het raamwerk, verbeteren uitstraling huidige zijgevel. Representatieve gevel aan openbare ruimte.

# 4 Randvoorwaarden

In de volgende paragrafen benoemen we de verschillende Routes, Plekken en ontwikkellocaties aangevuld met stedenbouwkundige randvoorwaarden en vertaalt naar acties in een uitvoeringsprogramma. Er zal een balans zijn tussen harde kaders en flexibele invulling. Ook bieden de locaties kansen om de buitenruimte fraaier, duurzamer en klimaatbestendiger in te richten. Dit wordt dan ook in de vervolgfase uitgewerkt per deelproject.

## **Algemene randvoorwaarden:**

Voor alle nieuwbouw, met uitzondering van reeds eerder gemaakte afspraken, hanteren we de CROW-parkeerkcijfers, zie de parkeernormen in naastgelegen tabel. Alle plannen worden voorgelegd aan de gemeente.

De openbare ruimte richten we veilig in volgens de landelijke richtlijnen. De wegenverkeerswet en politiekeurmerk stelt dat wegen zodanig zijn ingericht zodat daar het gewenste gedrag uit voortvloeit.

De openbare ruimte moet een goede bereikbaarheid hebben en toegankelijk zijn voor mindervaliden, hulpdiensten en bevoorradend verkeer. Uitgangspunt is het Handboek openbare ruimte van de gemeente Molenwaard.

## PARKEERKENCIJFERS MOLENWAARD, FUNCTIE WONEN

Basis CROW publicatie 317

Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk

Woonmilieutype: rest bebouwde kom

Woningtype	Parkeer- kencijfer (gemiddeld)
Koop, vrijstaand	2,3
Koop, twee-onder-een-kap	2,2
Koop, tussen/hoek	2,0
Koop, etage, duur	2,1
Koop, etage, midden	1,9
Koop, etage, goedkoop	1,6
Huurhuis, vrije sector	2,0
Huurhuis, sociale huur	1,6
Huur, etage, duur	1,9
Huur, etage, midden/goedkoop	1,4

CROW publicatie 317, tabel 7

Parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenings- aantal
Enkele oprit zonder garage	1,0	0,8
Lange oprit zonder garage of carport	2,0	1
Dubbele oprit zonder garage	2,0	1,7
Garage zonder oprit (bij woning)	1,0	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1,0	0,5
Garage met enkele oprit	2,0	1
Garage met lange oprit	3,0	1,3
Garage met dubbele oprit	3,0	1,8

# 4.1 Routes

Het raamwerk kenmerkt zich door een aantal routes. Deze routes zijn hoofdzakelijk voor langzaam verkeer en leggen de verbindingen tussen dorp en rivier met verschillende plekken en de ontwikkellocaties.

## Kerkstraat - Havenplein

### Locatie:

Benaming: Kerkstraat, Dorpsstraat Oost, Klimaatdijk, Havenplein.  
Kadastraal: Eigendom gemeente Molenwaard Streefkerk

### Verbinding

Door de herinrichting van de Kerkstraat ontstaat er één directe wandelroute van de kerk naar het Havenplein. De wandelpromenade staat hierbij centraal en versterkt de historische route van de kerk naar het Voetveer.

- ▶ Kerkstraat wordt verlegd richting het oosten, er ontstaat nu één directe wandelroute van de kerk naar Havenplein.
- ▶ Huidige aantal parkeerplaatsen behouden in aangepast ontwerp.
- ▶ Ruimte opnemen voor marktkramen.
- ▶ Aangepast ontwerp Balkon. Project is nog niet aanbesteed en kan nog worden aangepast in relatie tot het raamwerk.
- ▶ Aan de route zitten 5 plekken, deze vormen integraal onderdeel van de route.

### Beeld

Een aantal ingrepen in zowel de openbare ruimte als de bebouwing er langs zullen leiden tot een duidelijke en herkenbare route. Dit zorgt voor een nieuwe impuls aan de kern van Streefkerk.

- Openbare ruimte: Een uniform ontwerp van de openbare ruimte van de gehele route leidt tot herkenbaarheid en een gewenst gebruik hiervan.
- ▶ Bestrating: Samenhangend materiaalgebruik van de bestrating zal bijdragen aan de herkenbaarheid van de route. De autowegen die binnen de route vallen moeten ook in dit ontwerp worden meegenomen.

### Bebouwing:

- ▶ Meubilair: Op verschillen plekken op de route is gelegenheid voor een verblijfsplek. Het meubilair moet bijdragen aan het gebruik van deze plek en de uniformiteit van de vormgeving van de route.
  - ▶ Verlichting: uniformiteit in verlichting
  - ▶ De ondergrondse afvalcontainers zullen in een andere vorm of op een nieuwe locatie teruggebracht moeten worden voor een kwalitatieve wandelpromenade langs de winkels.
  - ▶ Beplanting: De huidige bomenrij tussen de parkeerplaatsen langs de Kerkstraat benadrukken de route. Uitbreiding van de bomenrij versterkt de begeleiding van de route.
- Het is belangrijk dat de route wordt begeleid door bebouwing. De bebouwing zoals nu aanwezig zal behouden blijven. Op een aantal plekken wordt bebouwing toegevoegd of uitgebreid om de route te versterken.
- ▶ Het gebouw aan Kerkstraat 7 heeft op het moment een blinde kopgevel richting de Dorpsstraat. Deze kop kan moet worden uitgebreid ter begeleiding van de route en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
  - ▶ European: Op deze locatie moet goed gekeken worden naar de begeleiding van de route. Het doorzetten van een wand langs de Kerkstraat is een voorwaarde.
  - ▶ Klimaatdijk: De nieuwe bebouwing op de Klimaatdijk staat direct in contact met de route. Ook deze wand speelt een rol in de visuele begeleiding hiervan.
  - ▶ Winkelstrip, het huidige gevelbeeld is verouderd. Ook deze wand speelt een rol in de visuele begeleiding van de route.





## Programma

Langs de route is een gemengd programma aanwezig. Er wordt hoofdzakelijk gewoond. Daarnaast zijn er winkelvoorzieningen, het dorpshuis, de kerk en is er ruimte voor een markt.

Aan westzijde van de Kerkstraat zullen de winkelvoorzieningen de wandelpromenade richting het Havenplein begeleiden. Deze voorzieningen worden tot aan de Dorpsstraat doorgezet.

Indien de marktvraag er is kan de kop aan het Balkon ook met commerciële ruimte worden voorzien, zoals bijvoorbeeld kleinschalige horeca.

## Parkeren

Het huidige haaksparkeren zal op een andere manier worden ingericht. Door herinrichting ontstaat er meer ruimte voor een kwalitatieve wandelroute langs de winkels. De herinrichting moet voldoende parkeerplaatsen bieden. Een parkeeronderzoek moet uitwijzen wat de parkeerbehoefte is.

## Acties Uitvoeringsprogramma

- ▶ Haalbaarheidstudie verleggen Kerkstraat met onderzoek naar alternatieve technieken en aansluiting Europeanlocatie.
- ▶ Opstellen parkeeronderzoek.
- ▶ Opstellen Programma van Eisen Inrichtingsplan openbare ruimte route Kerk-Havenplein.
- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte route Kerk-Havenplein.

De uitwerking van de acties vindt plaats in een participatietraject met belanghebbende en bewoners van Streefkerk.

- ▶ Opstellen communicatieplan.



# Houthof - Jachthaven

## Locatie:

Benaming: Houthof, Dorpsstraat, Klimaatdijk.  
Kadastraal: Eigendom gemeente Molenwaard Streefkerk

## Verbinding

Route zorgt voor een eenduidige verbinding van het centrum van het dorp naar de jachthaven, de Limonadefabriek en De Lek

## Beeld

Een aantal ingrepen in zowel de openbare ruimte als de bebouwing er langs zullen leiden tot een duidelijke en herkenbare route. Dit zorgt voor een nieuwe impuls aan de kern van Streefkerk.

Openbare ruimte: Een uniform ontwerp van de openbare ruimte van de gehele route leidt tot herkenbaarheid en een gewenst gebruik hiervan.

Bebouwing: Het is belangrijk dat de route wordt begeleid door bebouwing. De bebouwing zoals nu aanwezig blijft behouden. Op een aantal plekken wordt bebouwing toegevoegd of uitgebreid om de route te versterken.  
▶ Het gebouw aan Houthof en ontwikkeling Klimaatdijk heeft eenduidige begeleiding van de route.

## Programma

Langs de route wordt hoofdzakelijk gewoond.

## Parkeren

Op het parkeerterrein langs de route vindt uitwisseling plaats tussen parkeren voor de bewoners van de Timmerfabriek en het centrum-winkels

## Acties Uitvoeringsprogramma

- ▶ Opstellen parkeeronderzoek- relatie centrumgebied.
- ▶ Opstellen Programma van Eisen Inrichtingsplan openbare ruimte route Houthof-Jachthaven
- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte route Houthof-Jachthaven

De uitwerking van de acties vindt plaats in een participatietraject met belanghebbende en bewoners van Streefkerk.

- ▶ Opstellen communicatieplan.



# Dijkroute

## Locatie:

Benaming: Dorpsstraat, Klimaatdijk.  
Kadastraal: Eigendom gemeente Molenwaard Streefkerk

## Verbinding

De route op de klimaatdijk met uitzicht op de Jachthaven en de rivier De Lek met een wens de route uit te breiden richting het westen in aansluiting op de wandelroutes in het buitengebied rondom de Beneden Tiendweg, De oostwest georiënteerde dijkroute legt tevens de verbinding tussen de noord-zuid routes (route Kerk-Havenplein, Houthof-Jachthaven en de dorpspaden), waardoor een ommetje door het dorp en buitengebied kan worden gemaakt.

## Beeld

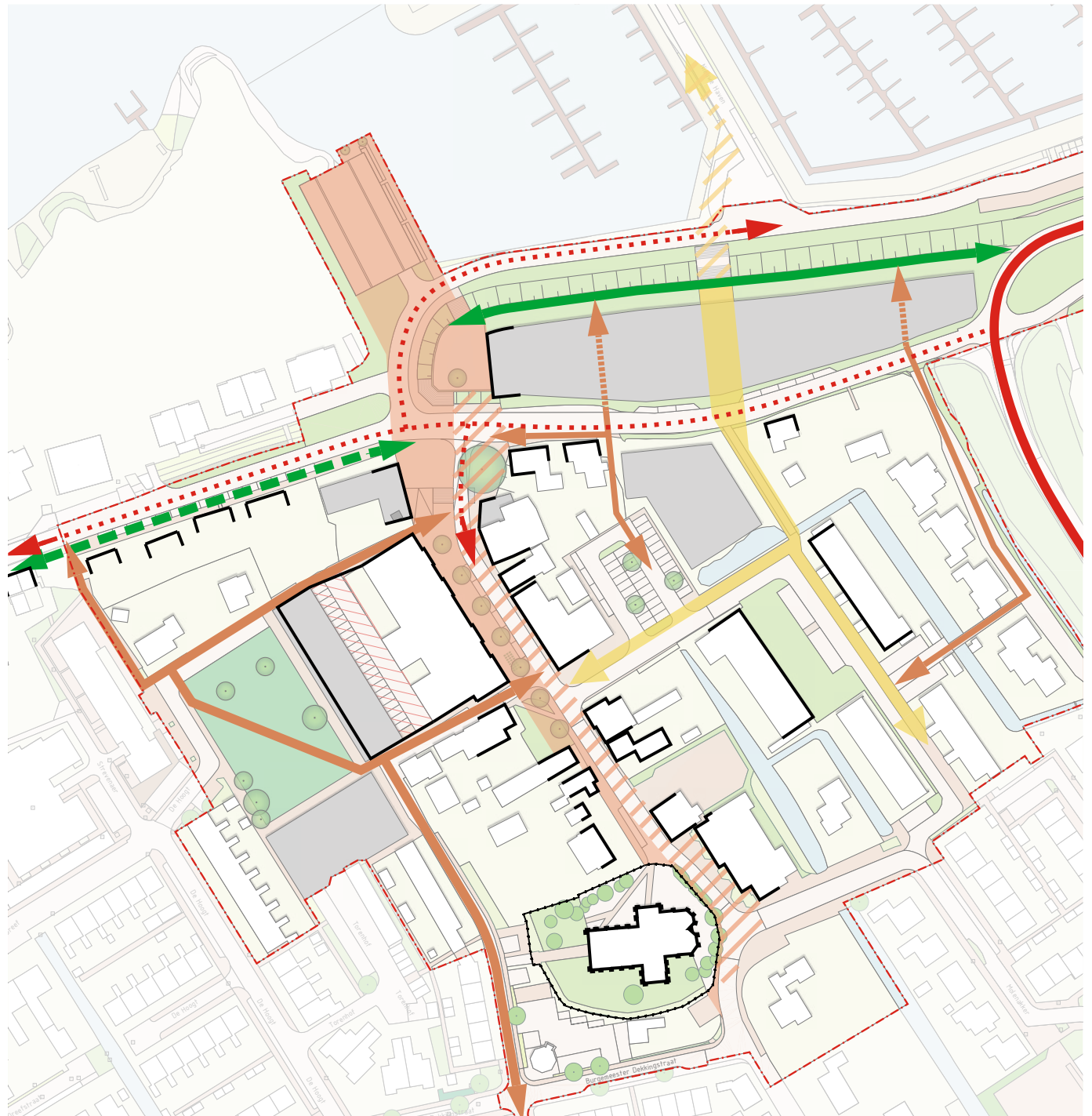
- ▶ Ontwerp passend in de omgeving.
- ▶ Route sluit aan op de Plekken en de Stoepen.
- ▶ Route heeft een relatie met nieuwe bebouwing op de Klimaatdijk

## Acties Uitvoeringsprogramma

- ▶ Haalbaarheidstudie doortrekken dijkroute richting westen aansluiten op bestaande wandelroute in het buitengebied.
- ▶ Opstellen Programma van Eisen Inrichtingsplan openbare ruimte route Dijkroute
- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte Dijkroute

De uitwerking van de acties vindt parallel plaats met de uitwerking van de woningbouwontwikkeling van de Klimaatdijk. De uitwerking van de dijkroute over de Dorpsstraat vindt plaats in een participatietraject met belanghebbende en bewoners van Streefkerk.

- ▶ Opstellen communicatieplan.





# Dorpspaden - stoepen

## Locatie:

Benaming: Dorpspaden-stoepen  
Kadastraal: Eigendom gemeente Molenwaard Streefkerk

## Verbinding

Fijnmazig netwerk van wandelroutes-stoepen versterken de relatie van het dorp naar de rivier.

## Beeld

- ▶ Versterken routestructuur door kwalitatieve inrichting.
- ▶ Veld De Bongerd is onderdeel van routenetwerk.
- ▶ Route heeft relatie met bestaande en nieuwe bebouwing.

## Acties Uitvoeringsprogramma

- ▶ Parallel aan woningbouwontwikkeling De Bongerd, Hoekstraat en De Bongerd herinrichting/opwaarderen openbare ruimte.
- ▶ Parallel aan woningbouwontwikkeling Klimaatdijk en Timmerfabriek, Inrichtingsplan van de Stoepen.

# Randweg en Dorpsstraat

## Locatie:

Benaming: Randweg en Dorpsstraat  
Kadastraal: Eigendom gemeente Molenwaard

## Verbinding

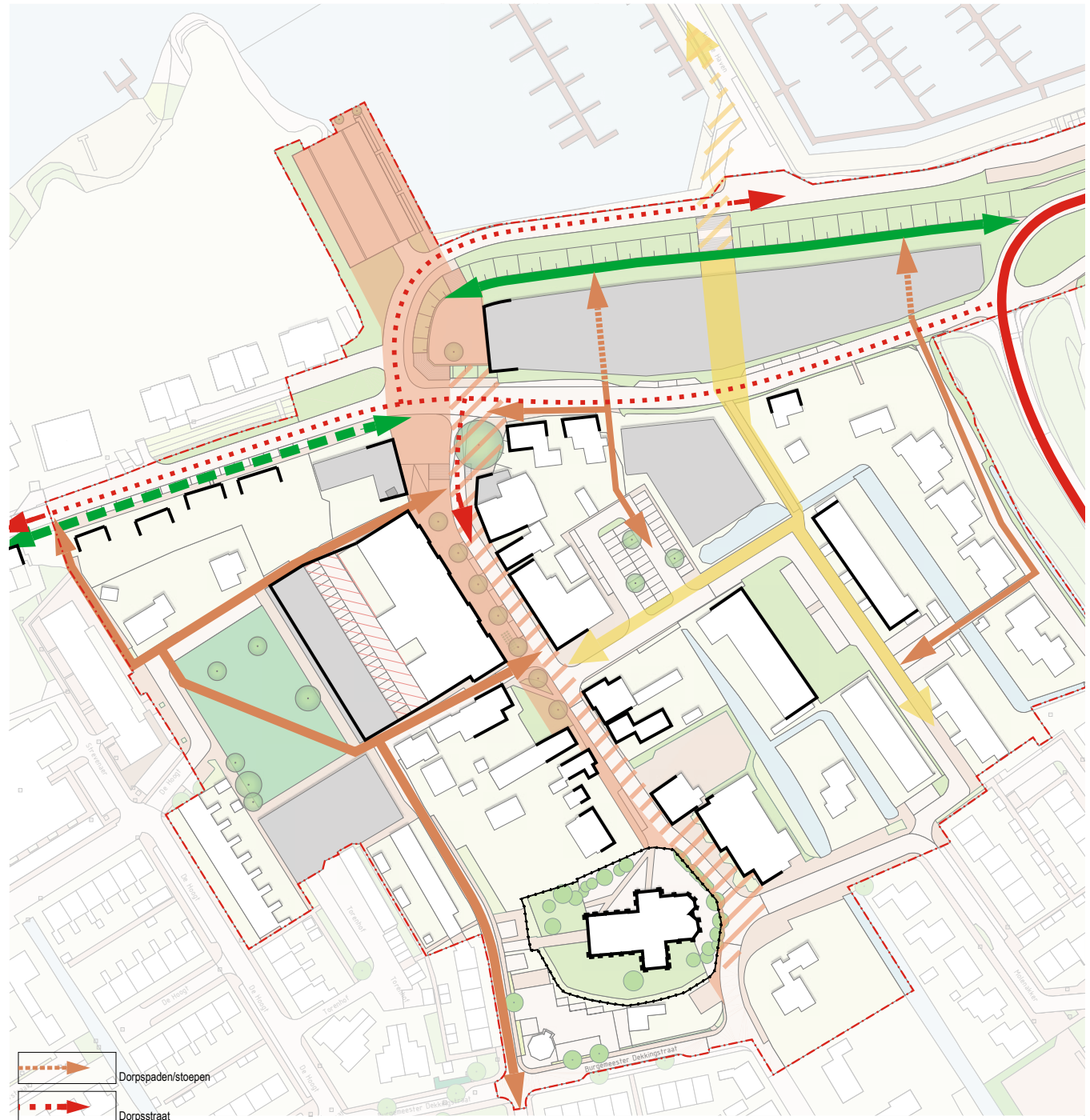
- ▶ De Randweg vormt de route voor auto-ontsluiting voor het doorgaande verkeer.
- ▶ De Dorpsstraat is de entree van Streefkerk, het dijklint in het dorp is de auto te gast. Over de Dorpsstraat loopt een buslijn.

## Beeld Dorpsstraat

- ▶ Versterken routestructuur door uniforme inrichting waar auto te gast is, met duidelijke wandelroutes.
- ▶ Route heeft relatie met bestaande en nieuwe bebouwing.

## Acties Uitvoeringsprogramma

- ▶ Parallel aan woningbouwontwikkeling Klimaatdijk herinrichting/opwaarderen openbare ruimte Dorpsstraat.





# 4.2 Plekken

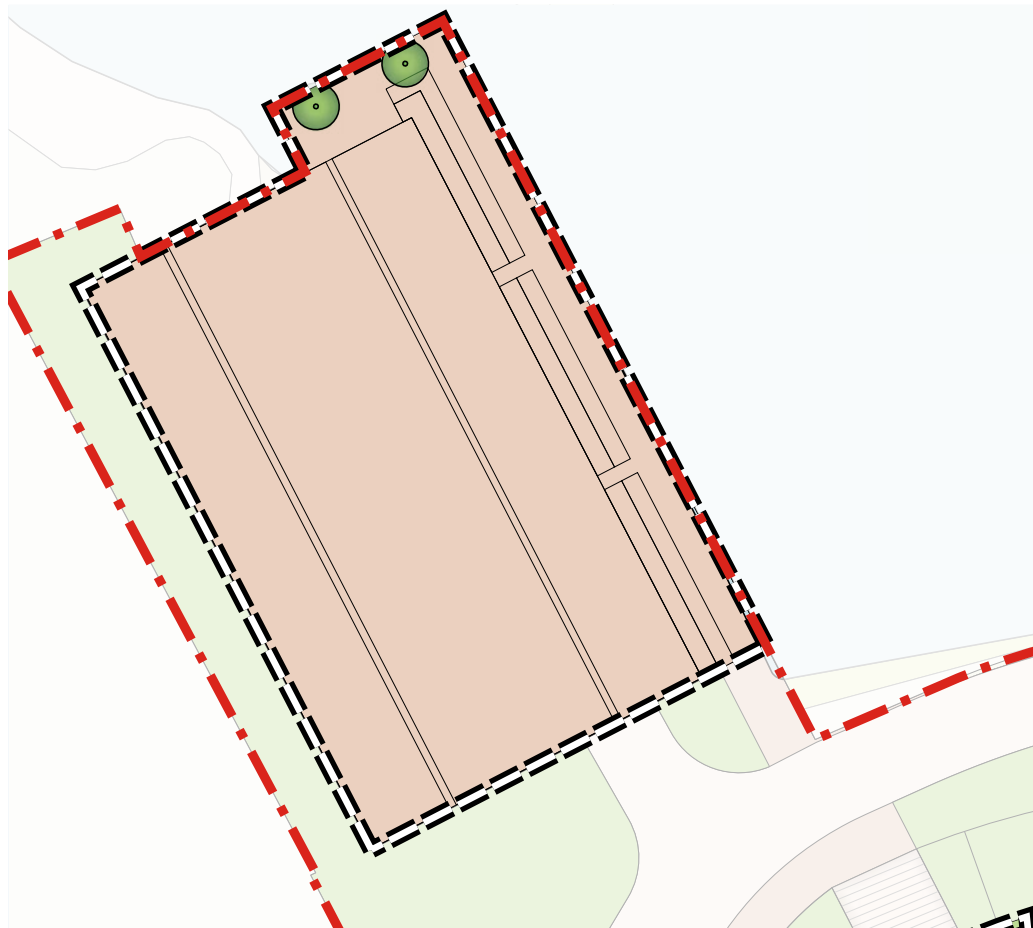
## Havenplein

### Locatie:

Benaming: Havenplein  
Kadastraal: Eigendom WSRL, wordt overgedragen aan gemeente Molenwaard Streefkerk

### Verbinding

Beëindiging van de "route Kerk-Havenplein". Een plek voor dorps-activiteiten aan de Jachthaven en de rivier De Lek.



### Beeld

- ▶ Uitgangspunt is het huidige ontwerp 6 juli 2017
- ▶ In het ontwerp van het Havenplein is als beëindiging van de verlaagde wandelzone aan de oostzijde van het plein, een uitzichtpunt ingericht
- ▶ Het ontwerp heeft een duidelijke relatie met de Route "Kerkplein-Havenplein"
- ▶ Groene afzooming zijerfgrens particuliere tuinen

### Acties Uitvoeringsprogramma

- ▶ In relatie tot de andere plekken in het raamwerk het inventariseren en toekennen van het gewenst gebruik en activiteiten op de plek



# Balkon

## Locatie:

Benaming: Havenplein  
Kadastraal: Eigendom WSRL, wordt overgedragen aan Jachthaven Liesveld B.V.

## Verbinding

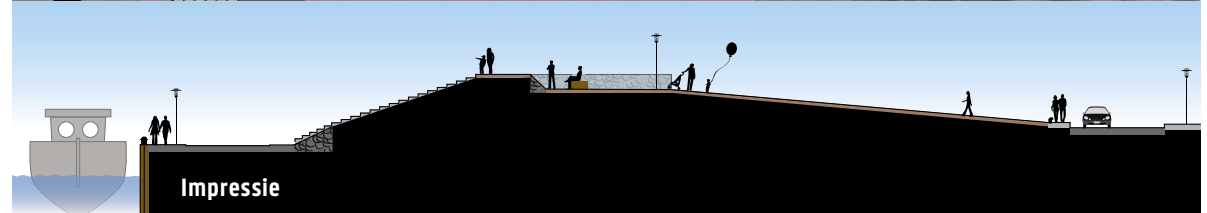
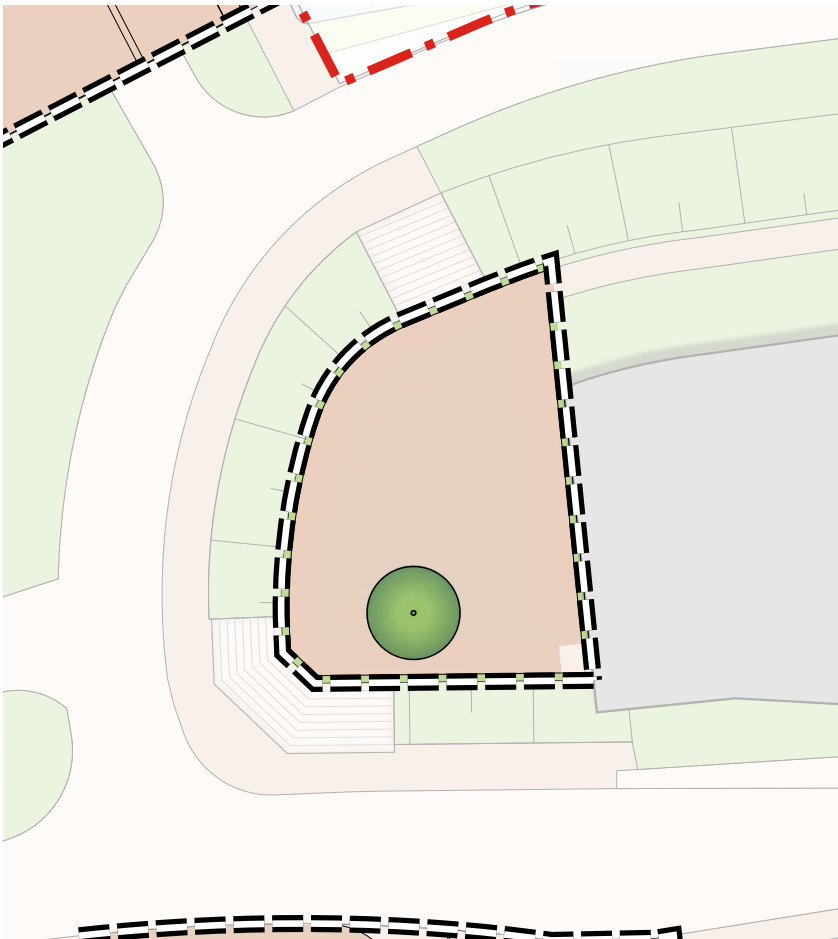
Onderdeel van de "route Kerk-Havenplein". Een plek met uitzicht over de Jachthaven en de rivier De Lek.

## Beeld

- ▶ Aangepast ontwerp Balkon i.r.t. nieuwe ontwerp route Kerk-Havenplein. Één rechtstreekse route Kerk-Havenplein
- ▶ Balkon op het niveau van wandelpad Klimaatdijk,
- ▶ Plangrens woningbouwontwikkeling Klimaatdijk, de bebouwingwand aan te passen i.r.t. ontwerp.
- ▶ Aandacht voor de hoogteverschillen.

## Acties Uitvoeringsprogramma

- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte voor het Balkon in aansluiting op de Route Kerk-Havenplein



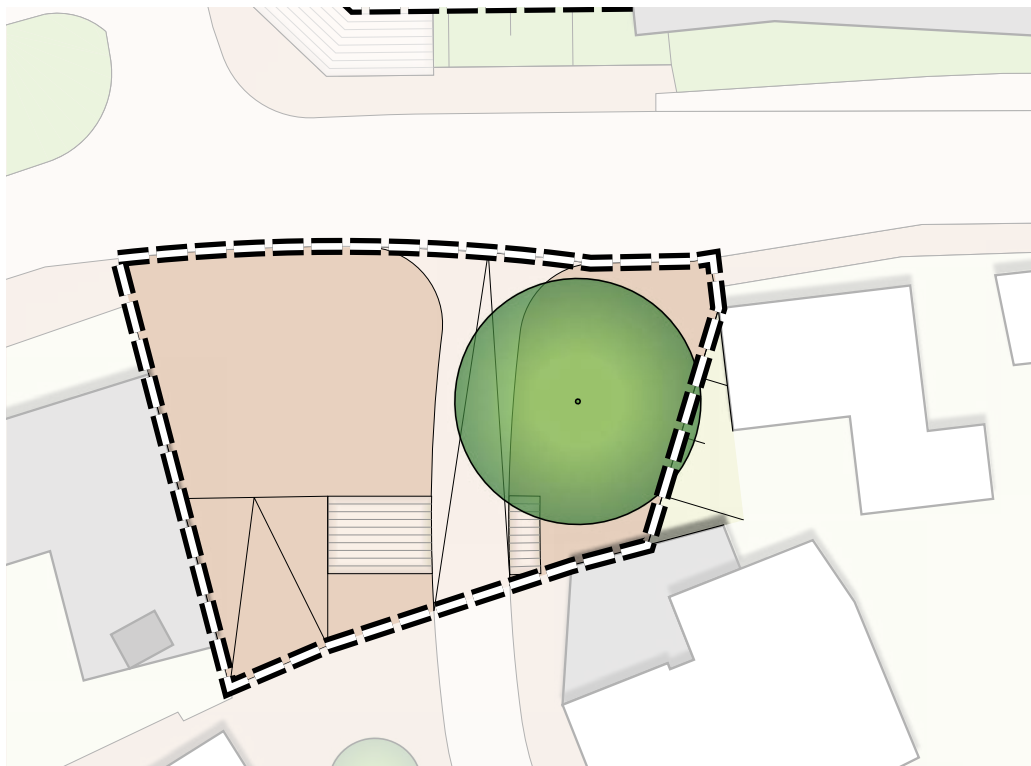
# Marktplain

## Locatie:

Benaming: Marktplain  
Kadastraal: Eigendom gemeente Molenwaard Streefkerk

## Verbinding

Onderdeel van de "route Kerk-Havenplein". Een plek aan de kruising Kerkstraat-Dorpstaat, de ontvangstruimte vanaf de dijk voor de winkelstrip met ruimte voor de weekmarkt.



## Beeld

- ▶ Het plein vormt de schakel tussen Dorpsstraat en Kerkstraat, het plein wordt op zelfde hoogte als de Dorpsstraat of tussenniveau aangelegd.
- ▶ Westzijde van de plek wordt vergroot door verlegging van de Kerkstraat, daardoor ontstaat er plaats voor de markt. Het is essentieel dat er interactie ontstaat met de maatschappelijke /commerciële ruimte van European en de markt. Op deze manier wordt een fysieke relatie gelegd tussen de Dorpsstraat en de Kerkstraat met de winkelstrip.
- ▶ Oostzijde van de plek wordt verkleind door verlegging van Kerkstraat, kwalitatieve inrichting en begeleiding van de route.

## Acties Uitvoeringsprogramma

- ▶ Onderzoek juiste locatie en ruimte voor de weekmarkt in overleg met winkeliers en marktlieden, aandacht voor wind, veiligheid en goed gebruik van de marktstandplaatsen.
- ▶ Haalbaarheidonderzoek m.b.t. civiele uitdaging voor de hoogte, zetting en financieën, zie ook actie onder Route Kerk-Havenplein.
- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte voor het marktplain in aansluiting op de Route Kerk-Havenplein.





# Hoekveld

## Locatie:

Benaming: Hoekveld  
Kadastraal: Eigendom gemeente Molenwaard Streefkerk

## Verbinding

Onderdeel van de "route Kerk-Havenplein"

Een groen veld op de kruising Hoekstraat-Kerkstraat, de ontvangstruimte vanaf de Kerkstraat voor de winkelstrip met ruimte voor verkoopactiviteiten.



## Beeld:

- ▶ Behouden en versterken groen karakter.
- ▶ Terugbrengen verblijfskwaliteit door bijvoorbeeld zitelement.
- ▶ Plek heeft een relatie met de omliggende winkels door verkoop van o.a. bloemen en kerstbomenverkoop.

## Acties Uitvoeringsprogramma:

- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte voor het Hoekveld in aansluiting op de Route Kerk-Havenplein



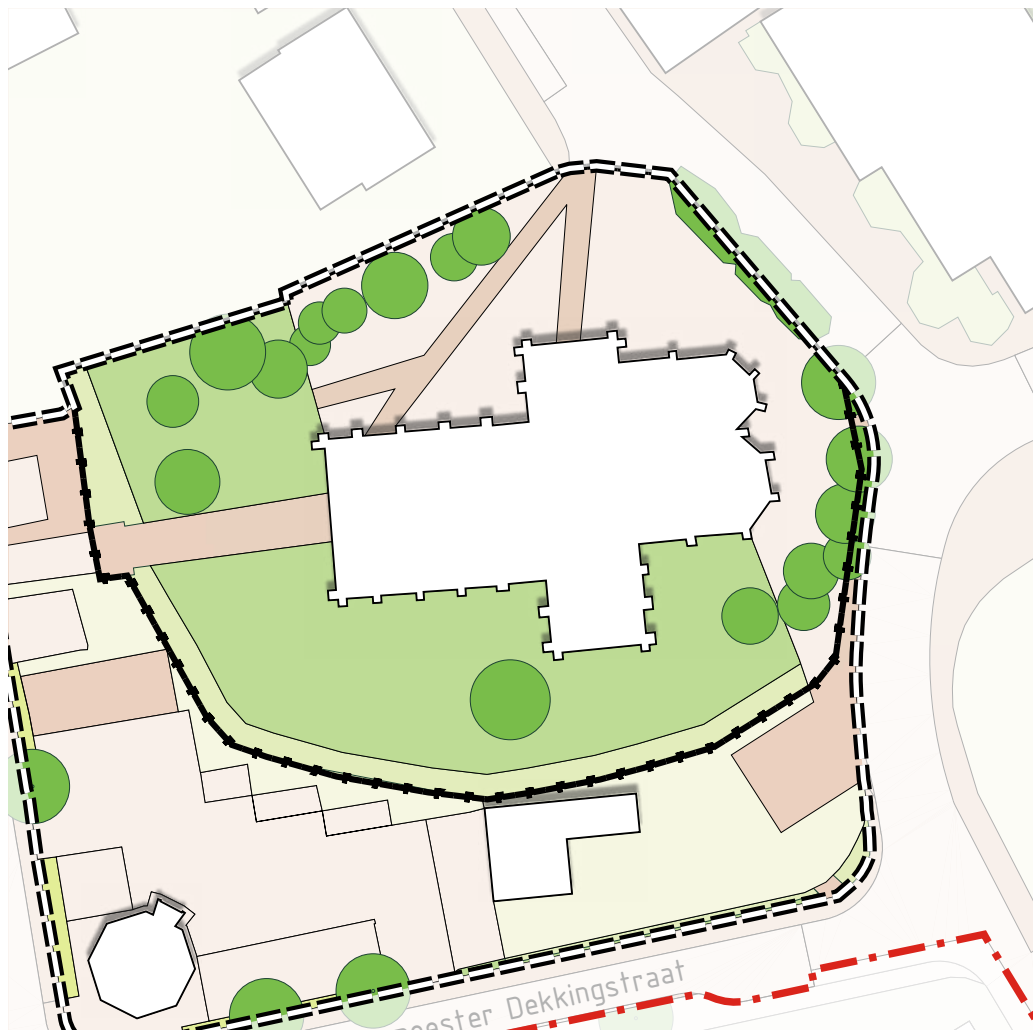
# Kerkplein

## Locatie:

Benaming: Kerkplein  
Kadastraal: Eigendom gemeente Molenwaard Streefkerk

## Verbinding

Het begin van de "route Kerk-Havenplein". Een plek voor dorps-activiteiten bij de kerk en dorpshuis



## Beeld

- ▶ Behoud huidige inrichting Kerkplein en Kerktuin
- ▶ Route "Kerkplein-Havenplein" rondom kerkplein/tuin krijgt een duidelijker relatie met het plein.
- ▶ Versterken relatie dorpshuis en kerk

## Acties, Uitvoeringsprogramma

- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte voor de Route Kerk-Havenplein.





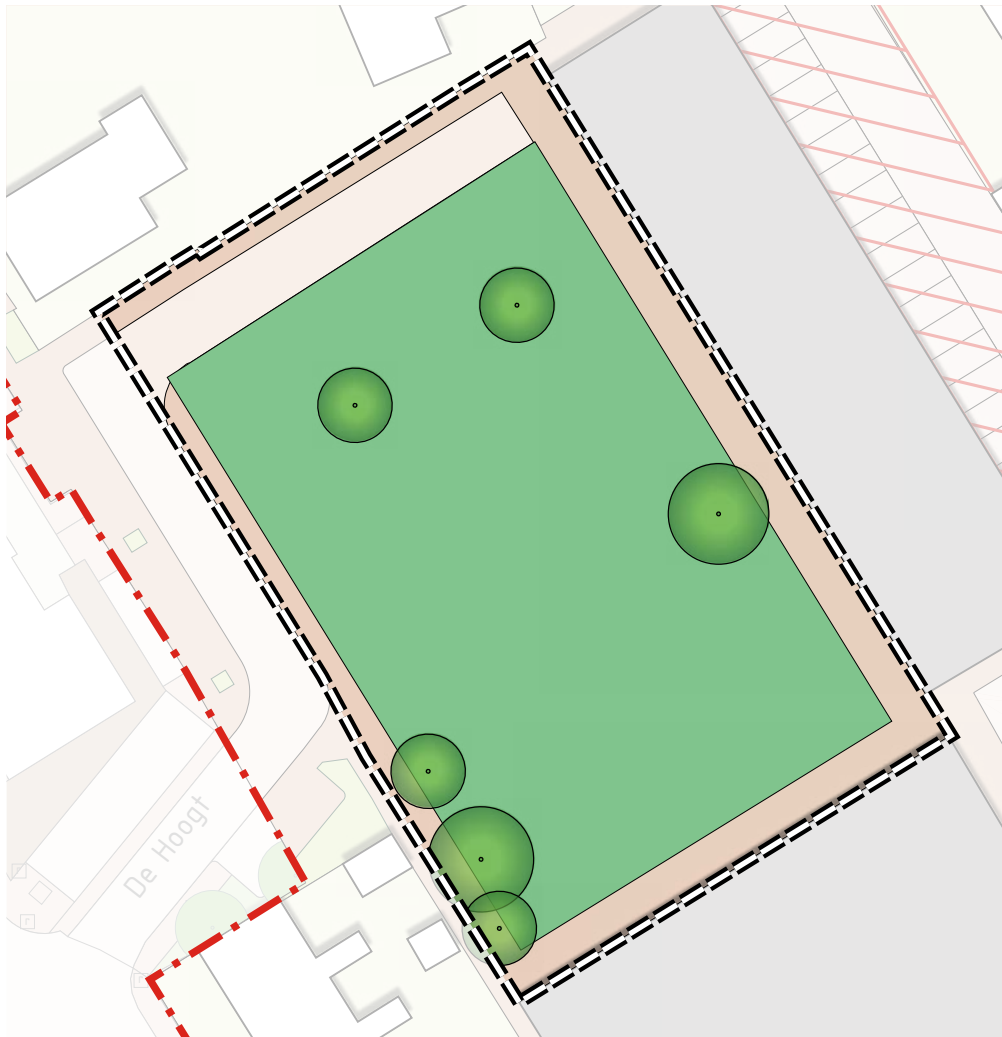
# Veld De Bongerd

## Locatie:

Benaming: Veld De Bongerd  
Kadastraal: Eigendom gemeente Molenwaard Streefkerk

## Verbinding

Onderdeel van de "route Dorpspaden". Een groene plek in de dorpsuitbreiding verbonden met de dorpspaden van dorp naar omliggende landschap.



## Beeld

- ▶ Herinrichting plantsoen, behoud groen karakter met ruimte voor activiteiten.
- ▶ Plantsoen onderdeel van routestructuur dorpspaden/stoepen.
- ▶ Verbeteren relatie nieuwe bebouwing aan De Bongerd.
- ▶ Maskeren achterkant situaties aan plantsoen.

## Acties, Uitvoeringsprogramma

- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte voor veld De Bongerd als onderdeel van routestructuur dorpspaden/stoepen.



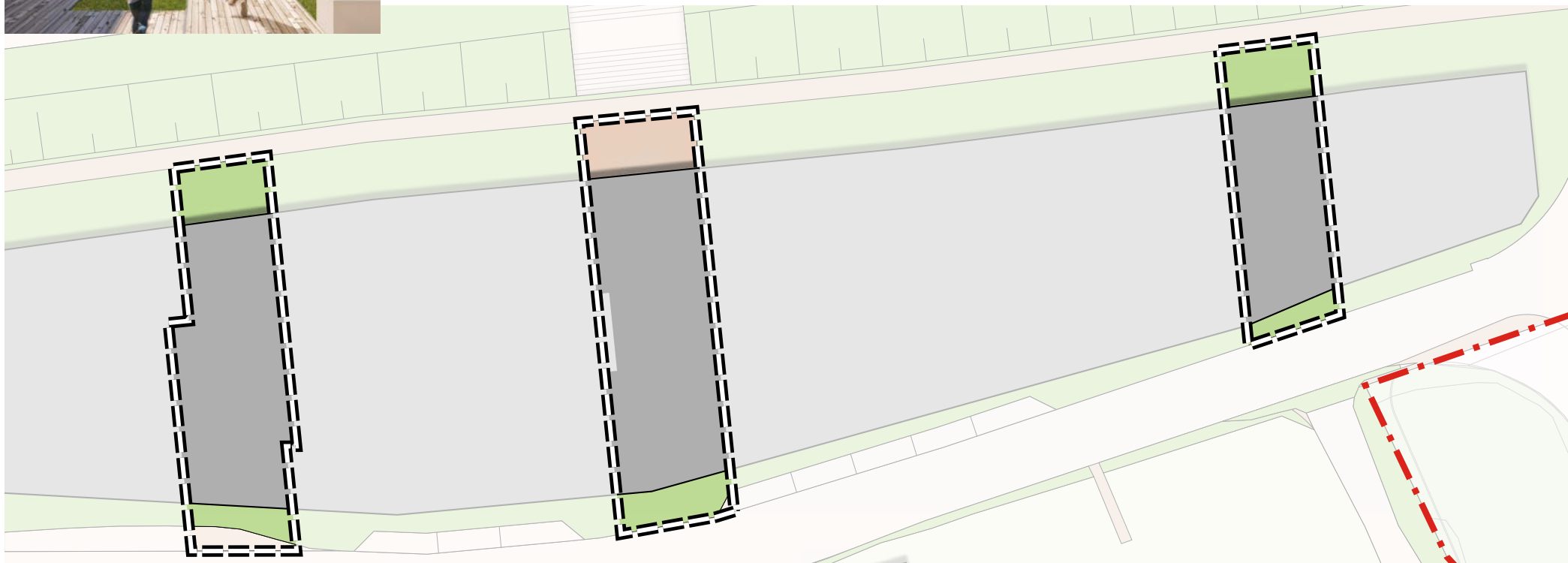
# Stoepen

## Locatie:

Benaming: Stoepen  
Kadastraal: Eigendom WSRL, wordt overgedragen aan Jachthaven Liesveld B.V.

## Verbinding

Onderdeel van de "route Dorpspaden en Houthof-Jachthaven". Plekken die de relatie dorp met de Jachthaven en de rivier versterken door middel van routes en/of zichtlijnen.



## Beeld

- ▶ Stoepen klimaatdijk onderdeel van routestructuur.
- ▶ Versterken relatie dijk en Jachthaven/rivier.
- ▶ Middelste stoep is onderdeel van de route Houthof-Jachthaven en heeft een openbaar karakter met een kwalitatief hoogwaardige inrichting. Gebouwen zijn georiënteerd aan de stoep met voordeuren.
- ▶ De oostelijke en westelijke stoep zijn onderdeel van de route dorpspaden. In de uitwerking van het bouwplan wordt bepaald of het een openbaar of privé karakter heeft, met fysieke verbindingen en of zichtlijnen
- ▶ Gebouwen hebben een representatieve gevel aan de stoep.

## Acties Uitvoeringsprogramma

- ▶ Uitwerking inrichtingsplan voor de stoepen als onderdeel van integraal ontwerp van het bouwplan Klimaatdijk



# 4.3 Ontwikkellocaties

## Klimaatdijk

Er zijn vier ontwikkellocaties in Streefkerk aanwezig. Deze hebben ieder hun eigen kenmerken en daarbij horende randvoorwaarden.

### Locatie:

Benaming: Dorpsstraat Oost, Klimaatdijk.  
Kadastraat: E-914 (20m<sup>2</sup>), E-989 (147m<sup>2</sup>), E-990 (2912m<sup>2</sup>).  
Oppervlakte: 3079m<sup>2</sup>

### DNA

Uit de verkenning is gebleken dat de ontwikkellocatie op de klimaatdijk valt binnen de sfeer van de haven en de rivier. Er is vanaf deze locatie direct contact met het water ten noorden als de dorpsstraat ten zuiden. Dit maakt de locatie uniek en leent zich voor een meer onconventioneel ontwerp en aantrekkingskracht vanuit de regionale markt.

### Massa

Vier bouwblokken die door drie stoepen van elkaar gescheiden worden. Een vriendelijke bouwkorrel zowel aan de dijkzijde als aan de rivierzijde. De openingen functioneren als route en zichtlijnen van dorp naar rivier en zijn openbaar of collectieve buitenruimten voor de bewoners.

Rooilijn: Verspringende rooilijn. Langs de Dorpsstraat uit dit zich in zowel in naar achter springende als schuine gevelwanden. Aan de rivierzijde is de bouwvlakbegrenzing meer recht waardoor ook de verspringing in de rooilijn minder aanwezig is.

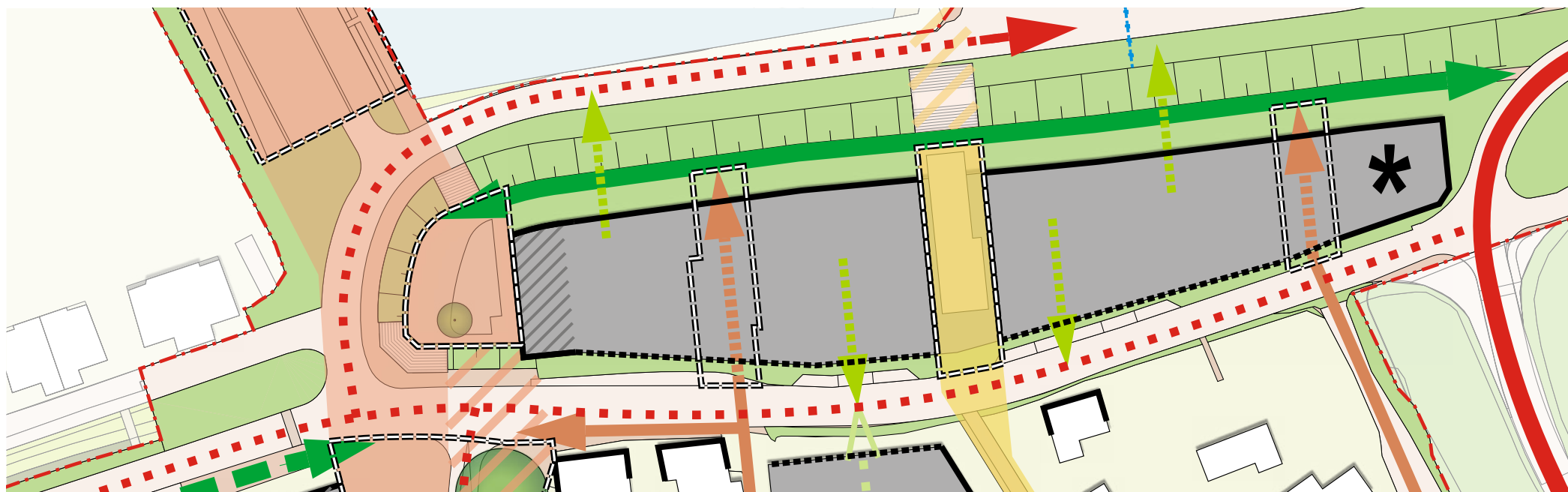
Peil: De referentie voor het peil van de bebouwing zijn de verschillende bestratingspeilen in de aanliggende openbare ruimten, te weten:  
▶ Zuidzijde: Niveau verharding van de Dorpsstraat.

**Plekken**

- Plekken

**Randvoorwaarden**

- Bouwvlak
- Stedenbouwkundig accent
- Architectonisch accent
- Representatieve gevels
- Representatieve gevels, gevarieerde rooilijn
- Nieuwe commerciële plint
- Bestaande commerciële plint behouden en versterken
- hek, afsluiting jachthaven
- Openingen
- Onderbreking gevelwand



- Bouwhoogte:**
- ▶ Westzijde: Niveau verharding plein (balkon).
  - ▶ Noordzijde: Niveau verharding wandelpad op de kruin van de dijk.
  - ▶ Oostzijde: Niveau verharding van de Dorpsstraat.
- Een afwisseling van twee en drie bouwlagen met een extra hoogteaccent aan de oostzijde.
- ▶ Zuidzijde: Maximale goothoogte 7 meter, t.o.v. Dorpsstraatniveau;
  - ▶ Westzijde: Maximale goothoogte 7 meter, t.o.v. plein-niveau (balkon). Afwijking goothoogte is toegestaan ter ondersteuning van architectonische verfraaiing representatieve gevel aan het balkon.
  - ▶ Noordzijde: Maximale goothoogte 7 meter, t.o.v. kruin Klimaatdijk.
  - ▶ Oostzijde: Maximale goothoogte 10 meter, t.o.v. Dorpsstraatniveau.

**Openingen:** Deze openingen worden ingericht als collectieve buitenruimten voor de bewoners. Deze ruimten zijn gelegen als een patio in het bouwblok en liggen op niveau van de kruin van de dijk. Zowel ten westen als oosten van de centrale stoep is ten minste één opening op de haven en ten minste één op de dorpsstraat

**Stoepen:**

- georiënteerd.
- Drie stoepen breken de bebouwing open. Deze stoepen zijn aangesloten op en onderdeel van routes uit het dorp.
- ▶ West-stoep: Sluit aan op de wandelstrook en het terras van het voormalig café 't Centrum aan de zuidzijde van de Dorpsstraat. Deze stoep kan zowel als route of enkel doorzicht ontworpen worden. De maximale profielmaat is 5 meter.
  - ▶ Centrale stoep: Sluit aan op de wandelroute vanaf Houthof en verbind mogelijk direct met de Nieuwe Haven. Deze stoep wordt ontworpen als route. De profielmaat is tussen de 5 en 10 meter.
  - ▶ Oost stoep: Sluit aan op de (Randweg). Deze stoep kan zowel als route of enkel doorzicht ontworpen worden. De maximale profielmaat is 5 meter.

#### Beeld

Een gevarieerd beeld gekenmerkt door eigentijdse stijl.. De ontwikkeling wordt vormgegeven als één ensemble met één architectuurstijl.

**Gevelkarakter:** Gemengde bebouwing met accenten in de vorm van erkers, balkonnen, loggia's, etc.

**Dakvorm:** Ieder bouwblok kenmerkt zich door de aanwezigheid van verschillende dakvormen. Aan alle randen komt een mix van platte en hellende daken voor.

- ▶ hellende daken 60%
- ▶ Platte daken: 40%

#### Programma

**Aantal:** circa 36 eenheden  
**Differentiatie:** Grondgebonden woningen en appartementen met een gedifferentieerde grootte, koop en huur.  
**Planning** 3 fasen 2021-2023

#### Parkeren

Overdekt parkeren is het uitgangspunt. Te realiseren onder een overdekking op niveau van de kruin van de dijk en deels onder de bebouwing op de dijk. Ontsloten op wegniveau aan de zuidzijde.

#### Acties Uitvoeringsprogramma

- ▶ Opstellen bestemmingsplan door initiatiefnemer met aandacht voor watercompensatie en waterafvoer.
- ▶ Uitwerken bouwplan door initiatiefnemers.
- ▶ Parallel aan uitwerking bouwplan opstellen inrichtingsplan openbare ruimte van de aangrenzende routes en plekken.



Sfeer met hoogteverschil



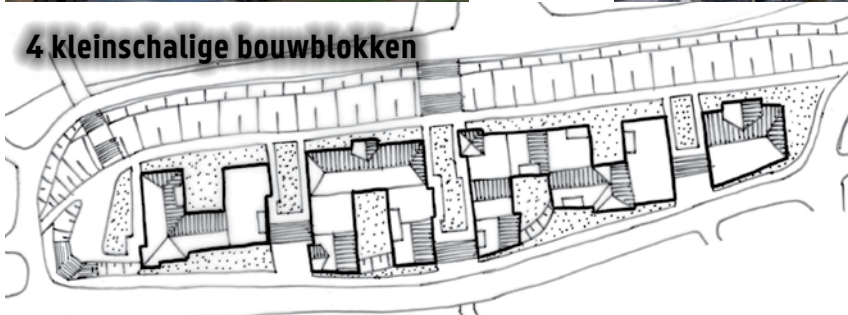
Overdekt parkeren uit het zicht



zicht op de rivier



Gevarieerd beeld met eigentijdse stijl



4 kleinschalige bouwblokken



Stoepen leggen de verbinding tussen dorp en rivier



# Timmerfabriek

## Locatie:

Benaming: Dorpsstraat Oost, Klimaatdijk.  
Kadastraal: E-914 (20m<sup>2</sup>), E-989 (147m<sup>2</sup>), E-990 (2912m<sup>2</sup>).  
Oppervlakte: 3079m<sup>2</sup>

## DNA

Aan de Dorpsstraat passend binnen de sfeer van de dijkbebouwing, binnenplan (zuidkant) aansluitend op de Houthof.

## Massa

Kleinschalig passend binnen de huidige korrel indentiteit dijkbebouwing en Houthof

Rooilijn: Dorpsstraat; gevarieerde rooilijn bebouwing  
Route Houthof-klimaatdijk-jachthaven; rooilijn begeleid de route

Peil: Passend binnen bouwvlak vigerend BP  
niveau Dorpsstraat en niveau Houthof

Bouwhoogte: 2 lagen met kap

Openingen: aan de dorpsstraat tenminste één onderbreking van de gevelwand door middel van opening of terugliggende rooilijn.

Stoepen: doortrekken route Houthof naar Dorpsstraat, ontwikkeling klimaatdijk, jachthaven, rivier. begeleiding route door eenduidige rooilijn

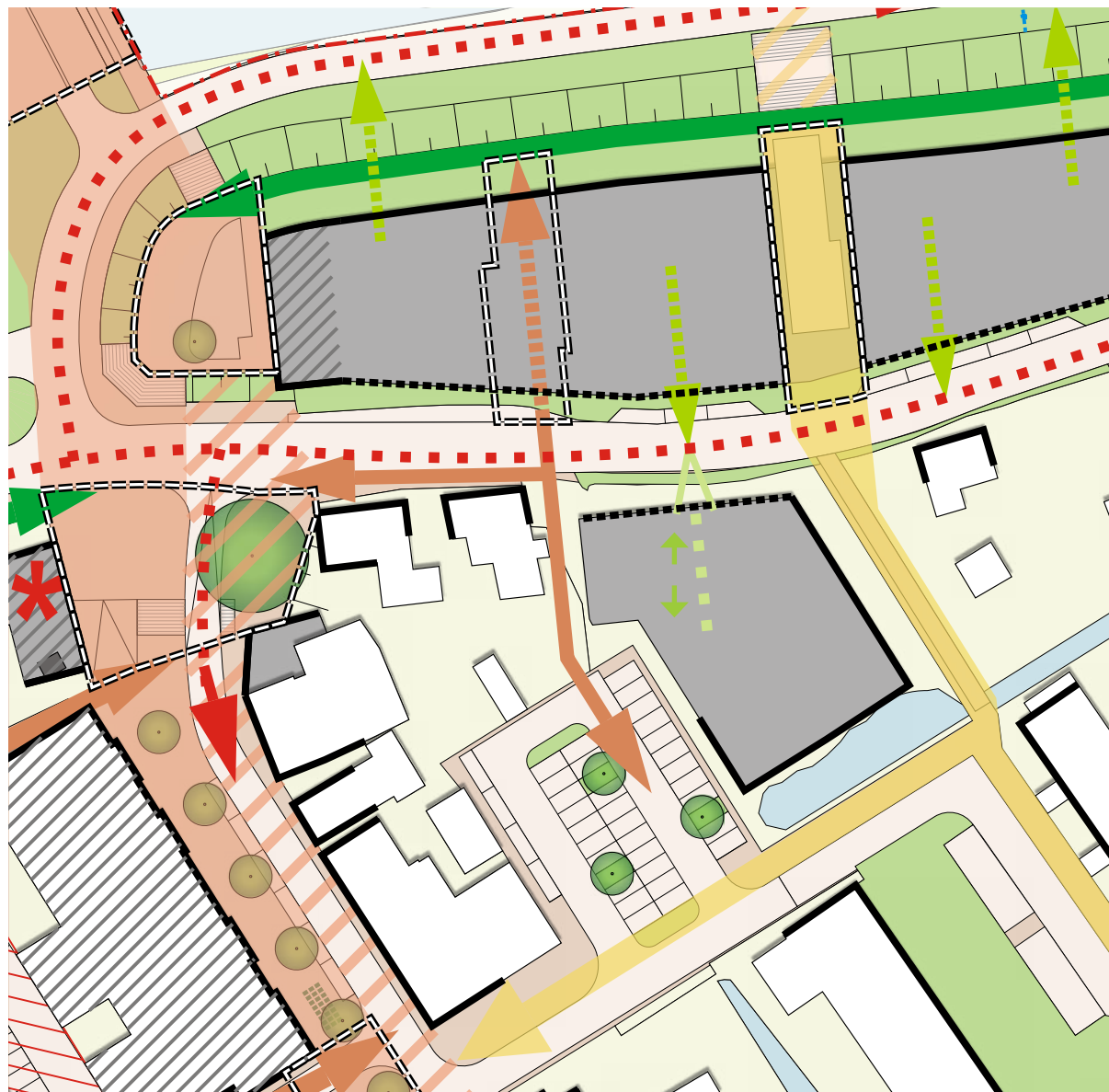
## Beeld

Gevelkarakter: Dorpsstraat; sfeer van identiteit dijkbebouwing  
Houthof; sfeer van identiteit Houthof

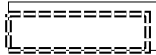
Dakvorm: kap en plat afgewisseld

## Programma

Aantal: maximaal 16 woningen  
Differentiatie: appartementen en grondgebonden woningen  
Planning: 2019

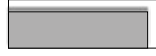


## Plekken



Plekken

## Randvoorwaarden



Bouwvlak



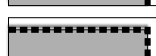
Stedenbouwkundig accent



Architectonisch accent



Representatieve gevels



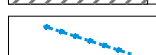
Representatieve gevels, gevarieerde rooflijn



Nieuwe commerciële plint



Bestaande commerciële plint behouden en versterken



hek, afsluiting jachthaven



Openingen



Onderbreking gevelwand

## Parkeren

Voor de locatie Timmerfabriek gelden afwijkende parkeernormen ten opzichte van de Parkeercijfers gemeente Molenwaard. De parkeernormen zoals vastgesteld in het bestemmingsplan voor de Timmerfabriek is uitgangspunt.

- ▶ Parkeren Bestemmingsplan locatie Blokland
- Vrijstaand en twee-onder-één kap woningen 2,0 pp per woning
- Rijwoningen 1,7 pp per woning
- Seniorenwoningen 1,5 pp per woning
- Appartementen 1,5 pp per woning

- ▶ Pakeerbalans relatie blokland en centrum afstemmen

## Watercompensatie

Conform de reeds verleende watervergunning.

## Acties Uitvoeringsprogramma

- ▶ Uitwerken bouwplan door initiatiefnemers.
- ▶ Parallel aan uitwerking bouwplan opstellen inrichtingsplan openbare ruimte van de aangrenzende routes en plekken.
- ▶ Parkeeronderzoek i.r.t. centrum.



## Sfeer dijkbebouwing Dorpstraat



## gevarieerde lintbebouwing, gestapeld of grondgebonden





# European Dorpstraat

## Locatie:

Benaming: Kruising Dorpsstraat Kerkstraat  
Kadastraal: E 56, E534  
Oppervlakte:

## DNA

Passend binnen de sfeer Centrum en Dijklint. Het gebouw vormt een belangrijke schakel tussen het lint en de winkelstraat. Het gebouw vormt in architectuur een accent.

## Massa

2 lagen met kap ten opzichte van niveau dijklint-Marktplein

Rooilijn: Door dit bouwblok fysiek meer aan de Kerkstraat te leggen en aan te sluiten op de rooilijn van de winkelstrip ontstaat er een sterke begeleiding van de Route Kerkplein-Havenplein. Vanuit de Kerk ontstaat tevens een interessante zichtlijn naar het Europagebouw.

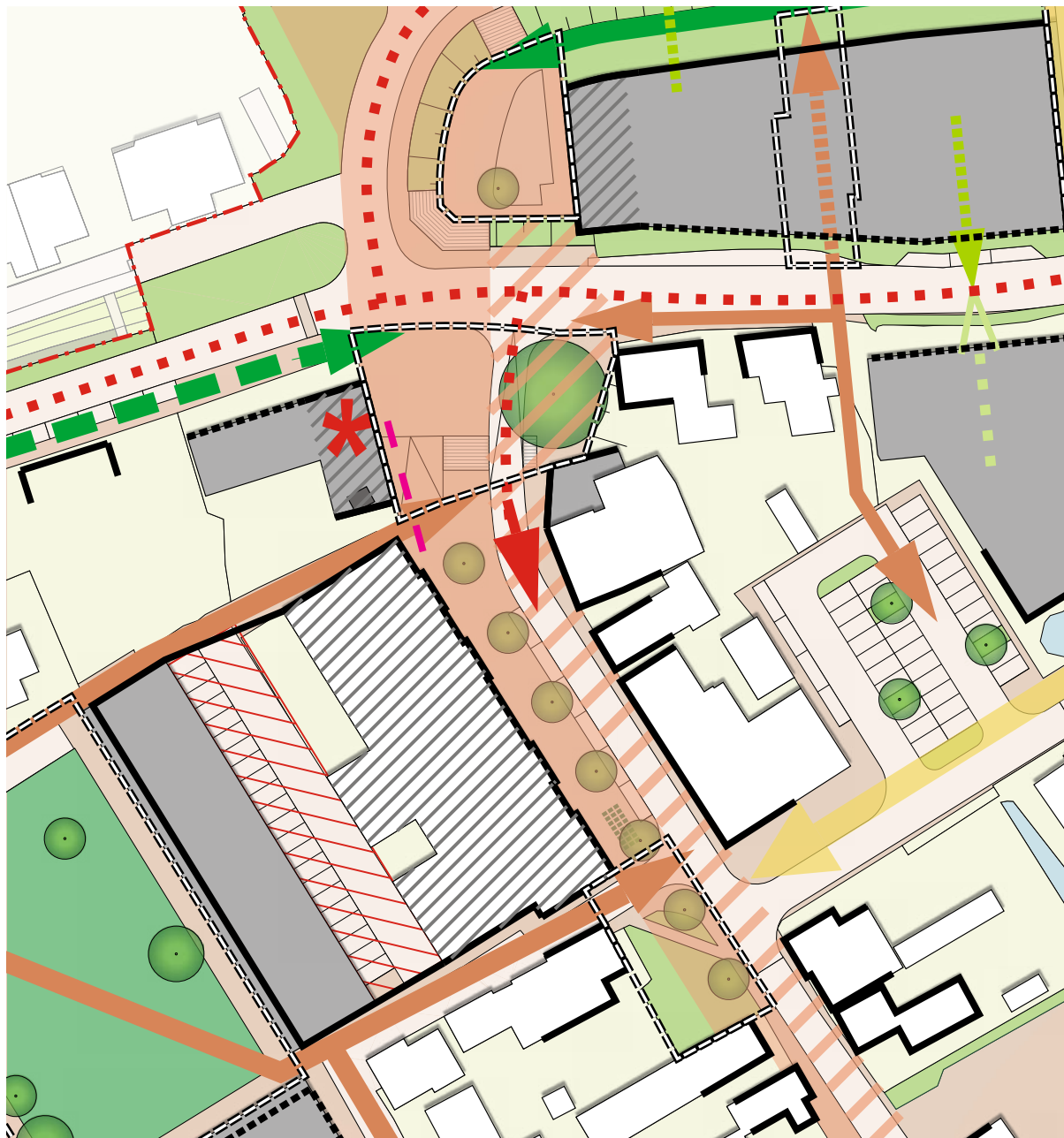
Peil: verschillende niveau's  
Bouwhoogte: tussen 1 en 2 lagen met kap  
Openingen: nvt

Route: Route "Kerkplein en Havenplein" en marktplein  
Ten zuiden van de locatie European is één van de dorpspaden/stoepen gelegen, die de verbinding legt tussen de Bongerd en de Kerkstraat. Aan deze stoep liggen achtertuinen(terrein). Het is belangrijk dat de erfgrenzen door middel van een kwalitatief hoogwaardige groene erfafscheiding wordt voorzien. Bij de locatie European is een grote trafo gesitueerd. De trafo doet afbreuk aan de beeldkwaliteit van de omgeving Kerkstraat en stoep. De trafo moet ruimtelijk worden ingepast. Dit aspect wordt nader uitgewerkt op haalbaarheid.

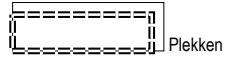
Veiligheid: Het bouwblok mag niet het uitzicht voor het verkeer op de Dorpsstraat en Kerkstraat belemmeren.

## Beeld

Passend binnen de sfeer van de dijkbebouwing. Het ontwerpconcept European is uitgangspunt; meerdere functies en relatie rivier en achterland.



## Plekken

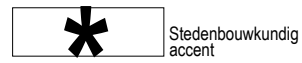


Plekken

## Randvoorwaarden



Bouwvlak



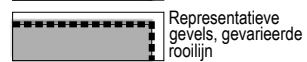
Stedenbouwkundig accent



Architectonisch accent



Representatieve gevels



Representatieve gevels, gevarieerde rooflijn



Nieuwe commerciële plint



Bestaande commerciële plint behouden en versterken



hek, afsluiting jachthaven



Openingen



Onderbreking gevelwand

Gevelkarakter: Dijkbebouwing met eigentijds twist, uitwerking plan European

Dakvorm: kap, variatie in kapvorm

## Programma

Het ontwerpconcept European is uitgangspunt en ten grondslag liggende documentatie en tbv workshops onderzochte mogelijkheden;

Aantal: -circa 4 woningen.

Differentiatie: -Gewenste woningbouwprogramma is met name een grondgebonden dijkwoning  
-De commerciële plint doortrekken tot aan de Dorpsstraat. De huidige commerciële plint wordt verlengd tot aan de Dorpsstraat. Hiermee kan de European locatie een voorname functie krijgen, en de schakel vormen tussen de Dorpsstraat en de Kerkstraat. Er moet een interactie ontstaan met de commerciële plint van European en de nieuwe Marktplaats met de kleine weekmarkt.  
-De commerciële plint van European is flexibel in te delen. Een harde randvoorwaarde is een commerciële functie op de kruising Kerkstraat/Dorpsstraat, die de relatie Dorpsstraat Kerkstraat moet leggen. De begane grond aan de Dorpsstraat is flexibel in te delen

Planning: 2020

## Parkeren

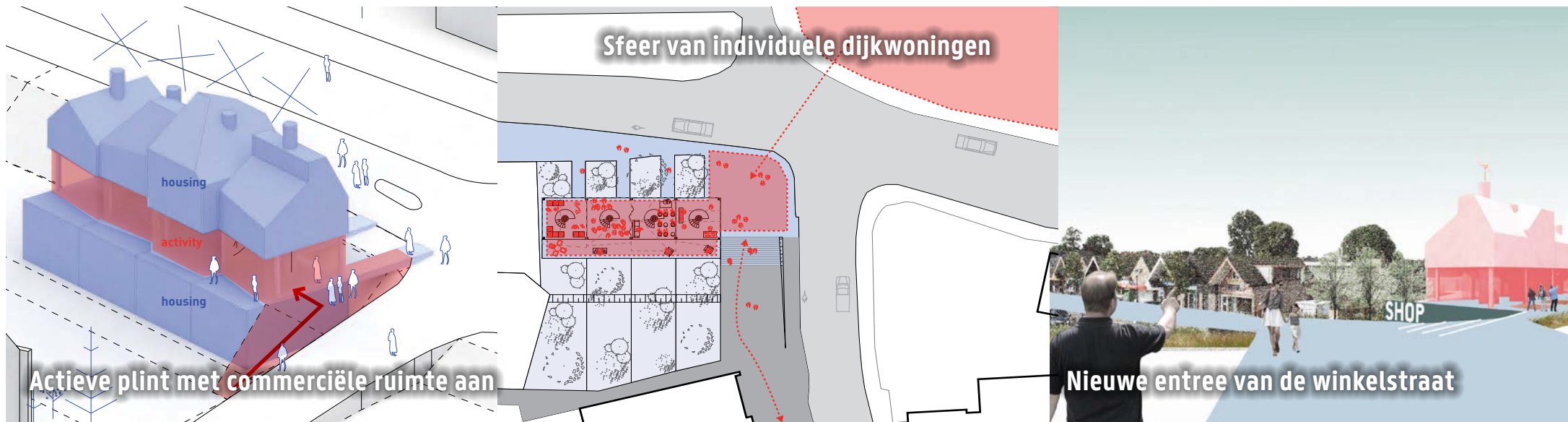
Voltoeden aan parkeercijfers Gemeente Molenwaard

Parkeernorm 2 parkeerplaatsen per woning

Parkeren moet op een goede manier worden ingepast, in de openbare ruimte of op eigen terrein. De bebouwingslaag aan de dijk en Kerkstraat wordt niet gebruikt voor gebouwde parkeervoorziening, het is belangrijk dat er een (woon)werkfunctie georiënteerd is aan deze openbare ruimten.

## Acties Uitvoeringsprogramma

- ▶ Afstemming eigendommen WSRL en gemeente, het gebouw komt deels op grond van de gemeente.
- ▶ European locatie neemt belangrijke positie in in het Raamwerk. Het is essentieel dat de locatie tot ontwikkeling komt. Waterschap is straks als eigenaar aan zet om binnen de afgesproken/vastgelegde kaders tot verkoop van de gronden over te gaan en European hierin een rol te geven / nadere afstemming te zoeken met betreffende ontwikkelende partij.
- ▶ Onderzoek naar watercompensatie op deze locatie.
- ▶ Parkeeronderzoek i.r.t. centrum.



Actieve plint met commerciële ruimte aan

Sfeer van individuele dijkwoningen

Nieuwe entree van de winkelstraat

# De Bongerd

## Locatie:

Benaming: De Bongerd-Hoekstraat  
Kadastraal: E 238  
Oppervlakte:

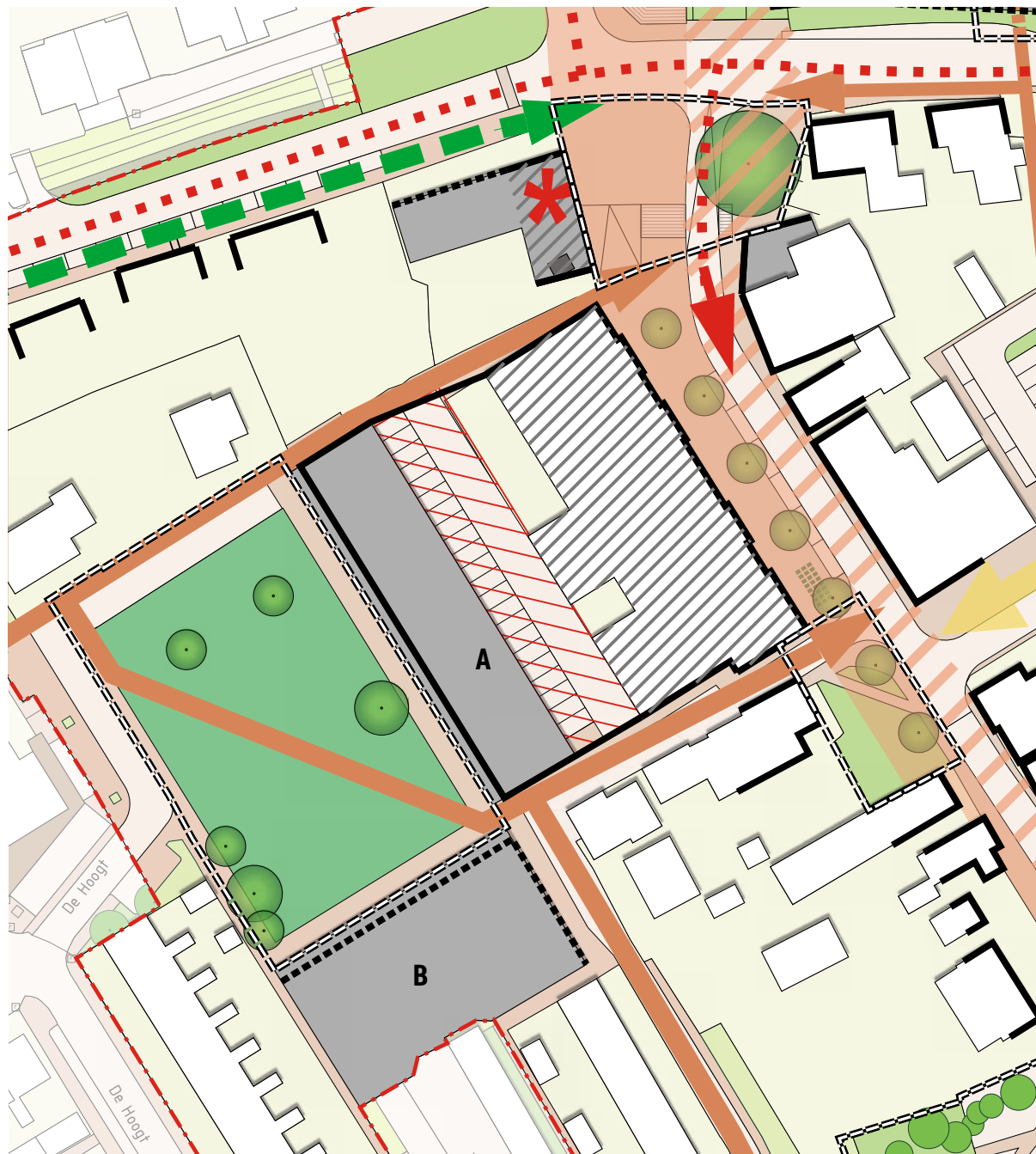
## DNA

Dorpsuitbreiding kleinschalig en verscheiden. Voor de locatie zijn twee ontwikkelingsvarianten denkbaar; Variant 1 met herontwikkeling passend binnen het huidige bouwblok van De Bongerd of een alternatieve variant 2, die de 'achterkanten' weg neemt en het plantsoen meer 'smoel' geeft. De voorkeursvariant 2 is opgenomen in het raamwerk omdat de variant beter aansluit op de woningbehoefte, goed faseerbaar is en ruimtelijk en kwalitatief een verbetering is.

## Massa

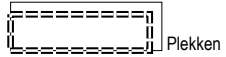
Kleinschalig passend binnen de huidige korrel indentiteit van de dorpsuitbreiding. De ontwikkellocatie is verdeeld in twee bouwblokken. Blok A die rug aan rug komen te staan met de achterzijde winkelstrip Kerkstraat. Blok B neemt de achterkanten van de woningen aan de Torenstraat en De Hoogt weg.

- Rooilijn:** Blok A heeft een eenduidige rooilijn. De rooilijn sluit aan op de bebouwing van de winkelstrip. De achterkant van de winkelstrip is niet zichtbaar vanuit de dorpspaden. De rooilijn is gevarieerd en sluit aan op de rooilijn van de Hoekstraat en Torenstraat.
- Peil:** groot hoogteverschil en waterproblematiek oplossen
- Bouwhoogte:** Blok A maximaal 3 lagen, Blok B 1 laag met kap
- Openingen:** Plantsoen wordt verlegd en krijgt meer kwaliteit en uitstraling naar de omgeving.
- Route:** Langs de locatie zijn dorpspaden/stoepen gelegen, die de verbinding legt tussen de dijk, de Bongerd en de Kerkstraat. Aan deze stoep liggen zijtuinen(terrein). Het is belangrijk dat de erfgrenzen door middel van een kwalitatief hoogwaardige groene erfafscheiding wordt voorzien. Blok A heeft aan de achterzijde een zone voor parkeren voor bewoners en laden en lossen voor de winkels. De entree naar deze zone is zorgvuldig vormgegeven.



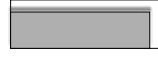


## Plekken



Plekken

## Randvoorwaarden



Bouwvlak



Stedenbouwkundig accent



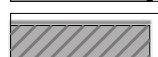
Architectonisch accent



Representatieve gevels



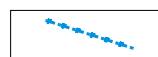
Representatieve gevels, gevarieerde rooilijn



Nieuwe commerciële plint



Bestaande commerciële plint behouden en versterken



hek, afsluiting jachthaven



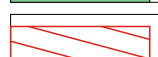
Openingen



Onderbreking gevelwand



Nieuw groen



Parkeren en laden/lossen

## Beeld

**Gevelkarakter:** De gevels zijn representatief naar de openbare ruimte; de dorpspaden en het veld De Bongerd. Blok A is passend in de omgeving met een eigentijdse invulling met een eigen identiteit. Blok B is gevarieerder van karakter en sluit met een eigentijds beeld aan op de bebouwing aan de Hoekstraat.

**Dakvorm:** passend in de omgeving, voorkeur kap.

## Programma

De gemeente wil voor de locatie De Bongerd een bouwprogramma realiseren dat aansluit op de lokale woningbehoefte en zich goed verhoudt tot de bouwprogramma's.

**Aantal:** • circa 8 grondgebondenwoningen en 12 appartementen.

**Differentiatie:** Mix van grondgebonden en gestapelde woningen. Onderzoek moet aantonen of appartementen ook naar grondgebonden woningen omgezet kan worden.

**Planning:** planvorming 2018-2019, start bouw 2020

## Parkeren

Voldoen aan parkeercijfers gemeente Molenwaard. Parkeren in openbare ruimte op een kwalitatieve manier ingepast.

Voor blok A vindt het parkeren voor het grootste gedeelte plaats achter de woningen in de zone parkeren .

## Acties Uitvoeringsprogramma

- Uitvoeren haalbaarheidsstudie in samenspraak met de omgeving. Afstemming op het gebied van: parkeren, riool wat onder het gebouw ligt, het grasveld, de weginrichting, leverantie voor de winkels en programma.



representatieve gevel aan het groen



Sfeer van eigentijdse woningen passend bij de Hoekstraat

# Kerkstraat 7

## Locatie:

Benaming: Kruising Dorpsstraat Kerkstraat  
 Kadastraal: E 190, E 273  
 Oppervlakte:

## DNA

De hoekwoning aan de noordzijde speelt een belangrijke rol voor het zicht vanaf de Dorpsstraat richting de Kerkstraat.

## Massa

aanbouw en/of verbeteren beeldkwaliteit gevel aan bestaand pand

Openingen: representatieve gevels Kerkstraat en Dorpsstraat  
 Route: ondersteunend aan de route Kerk-Havenplein

## Beeld

Passend binnen de sfeer van het centrum en ondersteunend aan de route Kerk-Havenplein  
 Gevelkarakter: representatief

## Programma

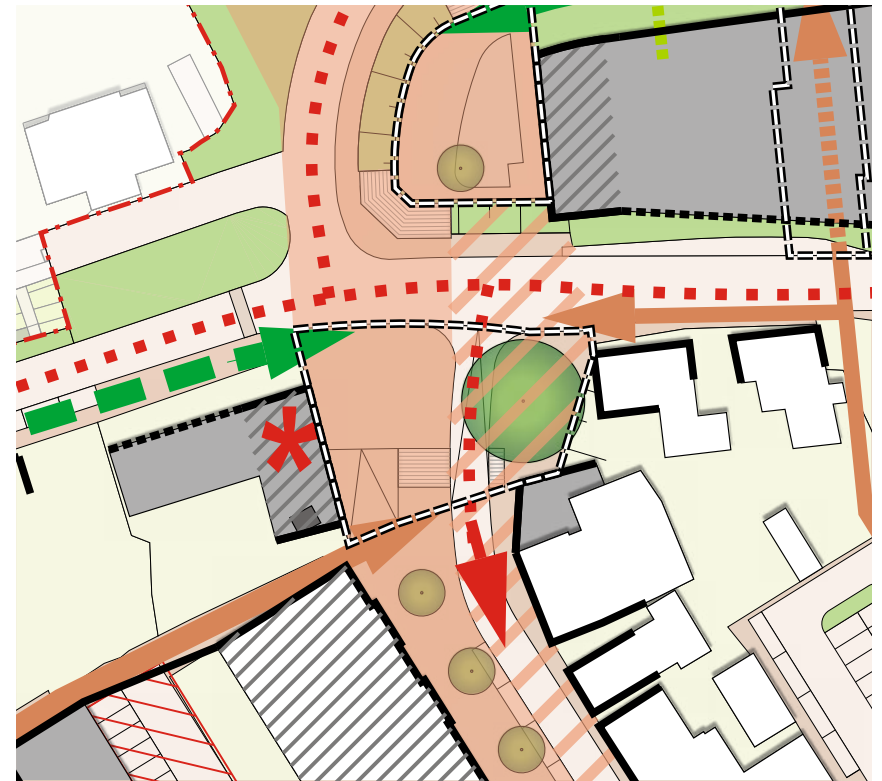
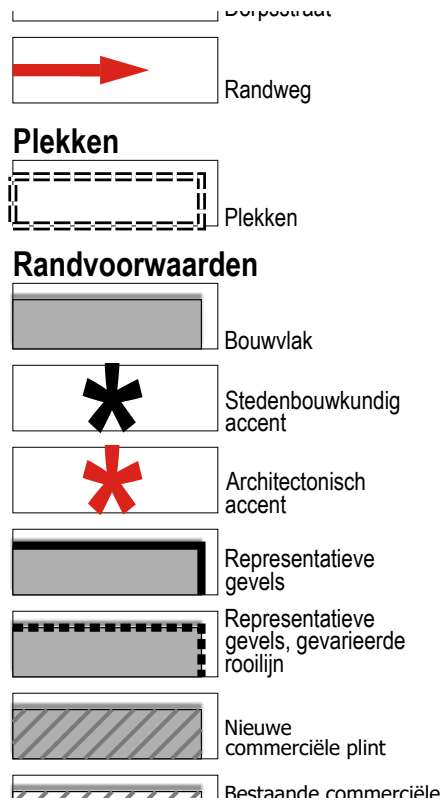
Aanbouw en/of opwaardering gevel aan bestaand pand.

## Parkeren/opslag

Parkeren en opslag uit het zicht van de openbare ruimte.

## Acties

► gesprek en afstemming -Initiatief particuliere eigenaar





# 5 Uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma bestaat uit 5 programma onderdelen:

1. Openbare ruimte/Routes en plekken
2. Bouwprogramma
3. Aanpak winkelstrip
4. De Bongerd
5. Dorpsstraat 33-43

## 1 Openbare ruimte plekken en routes

In Routes en Plekken is onderscheid aangebracht tussen primaire , secundaire 1 , secundaire 2 en secundaire 3 verbindingen.

### a. Primaire Route: Inrichtingsplan Kerkstraat Havenplein– primaire verbinding

- ▶ Start 2018 – q1 - Doorlooptijd 2,5 jaar, budget 700.00 euro.

Acties: Route Kerk-Havenplein

- ▶ Haalbaarheidstudie verleggen Kerkstraat met onderzoek naar alternatieve technieken, start q4 2018.
- ▶ Opstellen parkeeronderzoek, studiegebied nader te bepalen, start q4 2018.
- ▶ Opstellen Programma van eisen met de omgeving, start q1 2019.
- ▶ Programma van eisen aanvullen met organisatievereisten gemeente q1 2019.

Opstellen Inrichtingsplan openbare ruimte IPOR: start q2 2019.

- ▶ Concept IPOR met omgeving:
- ▶ Voorlopig ontwerp IPOR
- ▶ Concept definitief IPOR
- ▶ Definitief IPOR
- ▶ Bestekken
- ▶ Aanbesteden
- ▶ Uitvoering
- ▶ Opleveren en afronden

De volgende 5 plekken zijn onderdeel van de route Kerk-Havenplein en worden meegenomen in een integraal ontwerp van de route Kerk-Havenplein:

Acties Havenplein

- ▶ In relatie tot de andere plekken in het raamwerk het inventariseren en toekennen van het gewenst gebruik en activiteiten op de plek

Acties Balkon

- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte voor het Balkon in aansluiting op de Route Kerk-Havenplein

Acties Marktplein

- ▶ Onderzoek juiste locatie en ruimte voor de weekmarkt in overleg met winkeliers en marktlieden, aandacht voor wind, veiligheid en goed gebruik van de marktstandplaatsen.
- ▶ Haalbaarheidsonderzoek m.b.t. civiele uitdaging voor de hoogte, zetting en financieën, zie ook actie onder Route Kerk-Havenplein.
- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte voor het marktplein in aansluiting op de Route Kerk-Havenplein.

Acties Hoekveld

- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte voor het Hoekveld in aansluiting op de Route Kerk-Havenplein

Acties, Kerkplein

- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte voor de Route Kerk-Havenplein.

De uitwerking van de acties vindt plaats in een participatietraject met belanghebbende en bewoners van Streefkerk.

- ▶ Opstellen communicatieplan



**Primaire  
Route Kerk-Havenplein**

- start 2018-

**Secundaire (3) Dijkroute**  
parallel aan ontwikkeling woningbouw  
Klimaatdijk

- start 2021-

**Secundaire (3) Dorpsstraat**  
parallel aan ontwikkeling woningbouw  
Klimaatdijk

- start 2021-

**Secundaire (1) Route Houthof-  
Jachthaven**

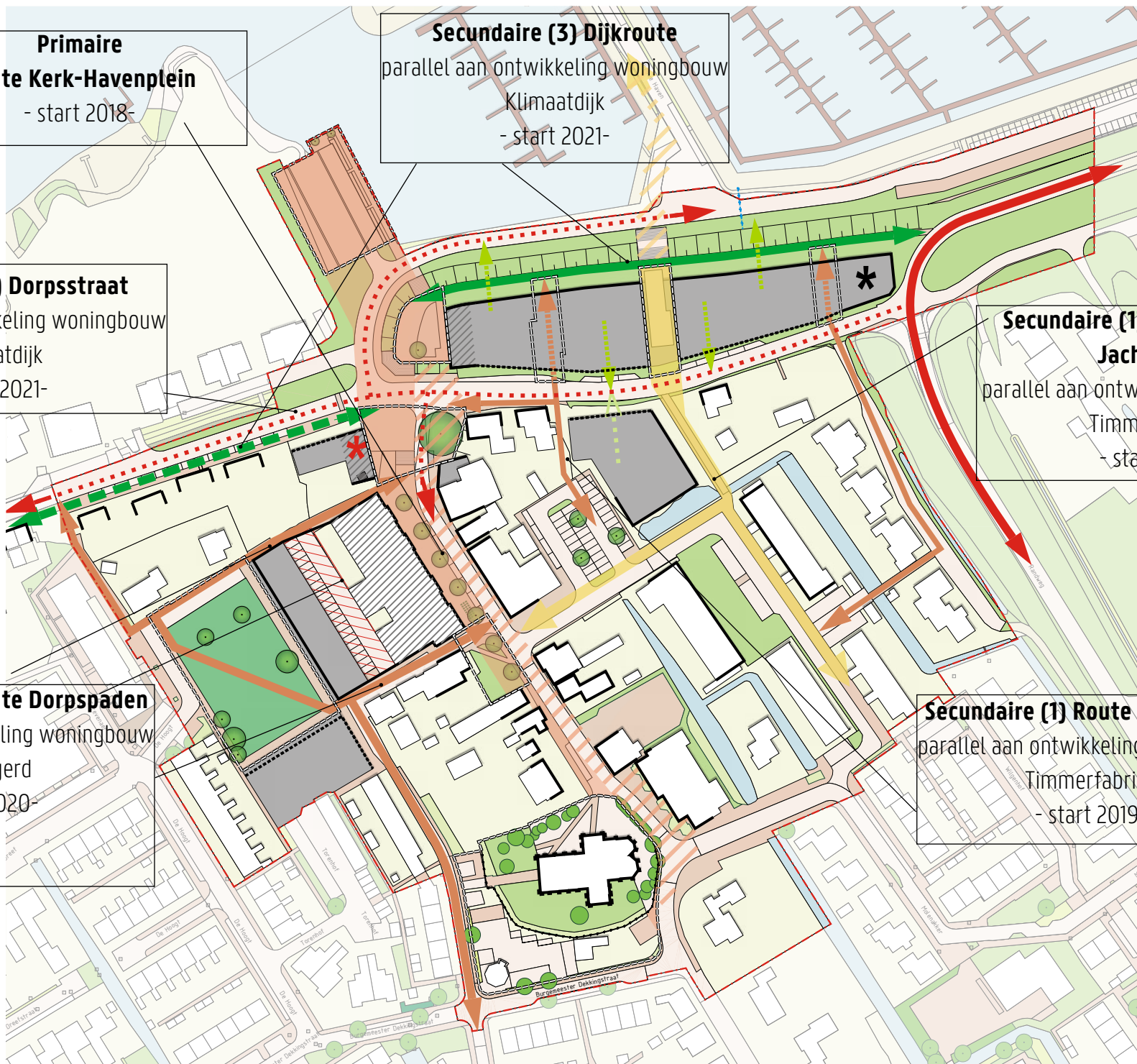
parallel aan ontwikkeling woningbouw  
Timmerfabriek  
- start 2019-

**Secundaire (2) Route Dorpspaden**

parallel aan ontwikkeling woningbouw  
De Bongerd  
- start 2020-

**Secundaire (1) Route Dorpspaden**

parallel aan ontwikkeling woningbouw  
Timmerfabriek  
- start 2019-



## b. Secundair 1

- ▶ Start 2020 – Doorlooptijd 2 jaar

### Acties Houthof

- ▶ Opstellen parkeeronderzoek- relatie centrumgebied.
- ▶ Opstellen Programma van Eisen Inrichtingsplan openbare ruimte route Houthof-Jachthaven
- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte route Houthof-Jachthaven

Opstellen Inrichtingsplan openbare ruimte IPOR:

- ▶ Concept IPOR met omgeving:
- ▶ Voorlopig ontwerp IPOR
- ▶ Concept definitief IPOR
- ▶ Definitief IPOR
- ▶ Bestekken
- ▶ Aanbesteden
- ▶ Uitvoering
- ▶ Opleveren en afronden

De volgende plekken zijn onderdeel van de route dorpspaden en nemen we mee in een integraal ontwerp.

### Acties stoepen

- ▶ Uitwerking inrichtingsplan voor de stoepen als onderdeel van integraal ontwerp van het bouwplan Klimaatdijk

De uitwerking van de acties vindt plaats in een participatietraject met belanghebbende en bewoners van Streefkerk.

- ▶ Opstellen communicatieplan

## b. Secundair 2

- ▶ Start 2019– Doorlooptijd 2 jaar

### Acties dorpspaden-stoepen

- ▶ Parallel aan woningbouwontwikkeling De Bongerd, Hoekstraat en De Bongerd herinrichting/opwaarderen openbare ruimte.

Opstellen Inrichtingsplan openbare ruimte IPOR:

- ▶ Concept IPOR met omgeving:
- ▶ Voorlopig ontwerp IPOR
- ▶ Concept definitief IPOR

- ▶ Definitief IPOR
- ▶ Bestekken
- ▶ Aanbesteden
- ▶ Uitvoering
- ▶ Opleveren en afronden

De volgende plekken zijn onderdeel van de route dorpspaden worden meegenomen in een integraal ontwerp.

### Acties, Veld De Bongerd

- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte voor veld De Bongerd als onderdeel van routestructuur dorpspaden/stoepen.

De uitwerking van de acties vindt plaats in een participatietraject met belanghebbende en bewoners van Streefkerk.

- ▶ Opstellen communicatieplan

## c. Secundair 3

- ▶ Start 2021 – Doorlooptijd 2 jaar, budget pm euro.

### Acties dijkroute

- ▶ Haalbaarheidstudie doortrekken dijkroute richting westen aansluiten op bestaande wandelroute in het buitengebied.
- ▶ Opstellen Programma van Eisen Inrichtingsplan openbare ruimte route Dijkroute
- ▶ Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte Dijkroute

### Acties Dorpsstraat

- ▶ Parallel aan woningbouwontwikkeling Klimaatdijk herinrichting/opwaarderen openbare ruimte Dorpsstraat.

De uitwerking van de acties vindt parallel plaats met de uitwerking van de woningbouwontwikkeling van de Klimaatdijk. De uitwerking van de dijkroute over de Dorpsstraat vindt plaats in een participatietraject met belanghebbende en bewoners van Streefkerk.

- ▶ Opstellen communicatieplan.

## 2 Bouwprogramma

### Dynamisch

Op basis van de huidige inzichten zijn voor de woningbouwontwikkelingen binnen het Raamwerk Streefkerk een afgewogen keuze gemaakt met betrekking tot de verdeling van het woningbouwprogramma en bijbehorende fasering voor de periode 2018-2030.

Het doel is om alle verschillende initiatieven samen te brengen tot een integraal afgewogen programma die aansluit bij de woonbehoefte van Streefkerk en de regio, waarbij vooral het verbeteren van de kwaliteit van Streefkerk als woonomgeving leidend is.

De verdeling van het programma is gemaakt op basis van de volgende 5 afwegingscriteria:

1. Ruimtelijk passend in de omgeving, zie ruimtelijke criteria per locatie in het raamwerk
2. Strategische positie van de locatie in het raamwerk, zie ruimtelijke criteria per locatie in het raamwerk
3. Actuele behoefte op basis van woningbehoefte onderzoek (kwantitatief)
4. Fasering afgestemd op het bouwtempo per jaar, afhankelijk van de benodigde tijdspad mbt planvoorbereiding en vergunningen (fasering)
5. Gezonde verhouding tussen grondgebonden en gestapelde woningen (kwalitatief)

Ten opzichte van reeds vastgesteld beleid, woningmarktscan gemeente Molenwaard en regionale/provinciale afspraken, sluit het voorgestelde programma nog niet volledig aan. De ontwikkellocaties bieden echter wel kansen voor het toevoegen van onderscheidende woonmilieus en deels ten behoeve van de bovenregionale woningmarkt. Het programma bevat voldoende flexibiliteit om verschillende type woningen te bouwen, als de markt daarom vraagt.

Omdat nu niet goed voorspelbaar is voor de verschillende locaties welk woningaanbod in de toekomst passend zal zijn op de marktvrage (goedkoop/duur, grondgebonden/appartementen), is de woningbouwprogramma zoals opgenomen in het raamwerk een dynamische tabel. Bij elke initiatiefase van een concrete ontwikkeling wordt de woningbouwprogrammatabel gemonitord. De gemeente en de ontwikkelende partijen monitoren voortlopend op de planvorming de lokale/regionale woningmarkt en bepalen op basis hiervan welk bouwprogramma passend is voor de betreffende fasen. Deze manier biedt voldoende flexibiliteit om in te spelen op veranderende marktomstandigheden.

Herijken van het woningbouwprogramma en afwijken van de Woningmarktscan Gemeente Molenwaard is alleen mogelijk als voldaan wordt aan de volgende eisen:

- Het programma voldoet aan de 5 afwegingscriteria
- Toetsers dienen mee te lopen met het proces. De provincie Zuid Holland en de regio AV (Alblasserwaard en Vijfherenland) zijn aan bord bij de feitelijke uitvoering van de plannen en de besluitvorming.
- De herijking van de woningbouwprogrammatabel en afwijken van de Woningmarktscan Gemeente Molenwaard wordt afgestemd met de regio AV
- Integrale afstemming in tijd en programma tussen de verschillende ontwikkelingen binnen het raamwerk

### Kwantitatief

De woningbehoefte in Streefkerk ligt tussen 100 en 170 woningen in de periode 2015-2030. Tot nu toe zijn er een kleine 50 woningen gebouwd, waarmee de resterende behoefte 50 tot 120 woningen groot is. Het totaal aantal plannen ligt iets boven de bandbreedte. Het plan voor de Klimaatdijk is door zijn ligging nabij de jachthaven met de voorzieningen die daarbij horen in ieder geval voor een deel aantrekkelijk voor een doelgroep van buiten de regio. Verwacht mag worden dat om deze reden iets meer woningen afgezet kunnen worden dan uitsluitend voor de eigen behoefte van Streefkerk.

Op basis van de totale behoefte kunnen er gemiddeld ca. 5 tot 10 woningen per jaar gebouwd worden. Het tempo ligt in een aantal jaren hoger. Het blijft daarom belangrijk om een goede fasering aan te houden en voor de periode 2020-2030 het programma zo flexibel te maken dat we makkelijk inspelen op de marktomstandigheden van dat moment.

### Kwalitatief

De woningbehoefte richt zich met name op de koopsector. In de huursector wordt vooral voor de vervangingsbehoefte gebouwd; uitbreiding is daar niet aan de orde. Vraag is er vooral naar eengezinswoningen en in mindere mate naar appartementen. Het programma bevat nu een vrij groot aandeel appartementen ten opzichte van de verwachte vraag. Het programma bevat voldoende flexibiliteit om in plaats van appartementen een ander type woningen te bouwen, als de markt daarom vraagt. De locatie Klimaatdijk biedt daarvoor kansen. Het stedenbouwkundig concept geeft ruimte om te variëren in type woning. Ook de locatie Timmerfabriek biedt voldoende mogelijkheden om naast of in plaats van appartementen een ander type woning te ontwikkelen. Voor Streefkerk dient een gezonde verhouding tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen gerealiseerd te worden passend bij de actuele behoefte.

### Acties

- Bij elke initiatiefase van een concrete ontwikkeling wordt de woningbouwprogrammatabel gemonitord. Herijking is alleen mogelijk als voldaan wordt aan de gestelde eisen.



## STREEFKERK

Adres/plan	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2030	2015-2030	Tot 2025		Tot en met 2030		
	<i>bouw</i>	<i>bouw</i>	<i>bouw</i>	<i>bouw</i>	<i>bouw</i>	<i>bouw</i>	<i>bouw</i>	<i>bouw</i>	<i>bouw</i>	<i>bouw</i>	<i>bouw</i>	<i>bouw</i>	<i>sloop</i>	<i>brutoproductie</i>	<i>nettoproductie</i>	<i>brutoproductie</i>	<i>nettoproductie</i>	
														0	0	0	0	
1. Timmerfabriek	23	14	6		16									-24	59	35	59	35
2. Klimaatdijk							12	12	12						36	36	36	36
3. De Bongerd						12	8								20	20	20	20
4. Dorpsstraat 27 Europan						4									4	4	4	4
5. Dorpsstraat 31						1								-1	1	0	1	0
6. Kooikerspad										10	10	50			20	20	70	70
7. CPO Kooikerspad				8	1										9	9	9	9
8. Nieuwe Veer / De Jong															0	0	0	0
9. Bosstraat 13-27					9									-8	9	1	9	1
10. Herbouw dijkverzwaring					7									-7	7	0	7	0
11. Kerkstraat 13					2										2	2	2	2
12. Diverse plannen			5												5	5	5	5
															0	0	0	0
															0	0	0	0
<b>Brutoproductie</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>35</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>50</b>	<b>-40</b>	<b>172</b>	<b>132</b>	<b>222</b>	<b>182</b>	
sloop 2015-2030	-8				-32									-40				
<b>Nettoproductie</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>50</b>						

Kwantitatief: Woningbouwprogrammering en fasering, stedenbouwkundig raamwerk Streefkerk

	Behoefte 2015 - 2025		Koop rijwoning	Koop (half)vrijstaand	Koop appartement	Huur egw	Huur app
	trend	WBR					
<b>Streefkerk</b>	<b>+90</b>	<b>+140</b>	<b>+</b>	<b>++</b>	<b>+/-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Kwalitatief: Bron: Woningmarktscan Gemeente Molenwaard 2016, Copan.

### 3 Aanpak winkelstrip (2019/2021)

De huidige winkelstrip Kerkstraat heeft voor de gemeenschap Streefkerk een belangrijke functie en waarde. De winkels bedienen vrijwel alleen de Streefkerkse bevolking en heeft weinig aantrekkingskracht voor anderen. Dit stelt direct ook begrenzing aan financiële mogelijkheden van de ondernemers bij het ontwikkelen van verbeterplannen.

Een deel van de winkelstrip wordt benut voor andere functies: wonen, opslag en kantoor; enkele panden staan leeg. Daarnaast zijn er ook enkele winkels die in een zijstraat zijn gevestigd en niet in de winkelstrip. Bovendien lijden aantal panden aan achterstallig onderhoud waardoor de uitstraling te wensen overlaat. Om de uitstraling te verbeteren is een vernieuwing van de puien in de winkelstrip noodzakelijk.

In individuele gesprekken met ondernemers komt de wens naar voren om de winkelstrip weer volledig met winkels in te vullen. Streefkerk is een kleine kern met twee grotere, naastgelegen kernen met betere winkelvoorzieningen, zodat niet verwacht kan worden dat de winkelstrip zich met nieuwe winkels zal vullen. Herordening van de bestaande winkels zodat een aantrekkelijk en zichtbaar winkelaanbod tot stand komt, is dan ook het onderzoeken waard.

Ondernemers willen met de gemeente aan de slag om deze zaken verder te onderzoeken. De gemeente neemt hierin de rol van verbinder op zich. Het is zaak bij het ontwikkelen van plannen goed aan te sluiten bij de wensen en mogelijkheden van de ondernemers.

Het voornemen is dit initiatief te starten in het vierde kwartaal 2018 en het parallel te laten lopen met de aanpak van inrichting Kerkstraat.

- November 2018 - Startgesprek met ondernemers, bepalen inzet en energie
- Januari – april - Uitwerking - afhankelijk van de in gezamenlijkheid gekozen ontwikkelrichting.

### 4 Ontwikkeling Locatie de Bongerd

De gemeentelijk wil voor de locatie De Bongerd een bouwprogramma realiseren dat aansluit op de lokale woningbehoefte en zich goed verhoudt tot de bouwprogramma's. De gemeente zal in samenspraak met de omgeving dit nieuwbouwplan voor deze locatie opstellen. Daartoe zal de gemeente met woningcorporatie Beter Wonen een overeenkomst sluiten over het verwerven van de locatie De Bongerd en op termijn de huidige opstallen doen slopen.

Vooralsnog gaat de gemeente uit van een programma met ca 8 grondgebonden woningen aan de zuidzijde van de locatie en ca 12 appartementen die rug aan rug komen te staan met de achterzijde winkelstrip Kerkstraat. Te onderzoeken valt of de beoogde invulling met appartementen ook realiseerbaar is met grondgebonden woningen. In het vierde kwartaal 2018 zal gemeente in overleg treden met beter Wonen voor het verwerven van de locatie De Bongerd.

In het eerste kwartaal 2019 zal het college aan de gemeenteraad een procesvoorstel voorleggen voor het tot ontwikkeling brengen van de locatie De Bongerd. Na eerste analyse van deze ontwikkeling is wel duidelijk dat er ingrijpende wijzigingen aan de infrastructuur noodzakelijk zijn: straten riolering en ter plaatse spelende civieltechnische problemen (water overlast). De verkoopopbrengsten van de te ontwikkelen woningen zullen deze noodzakelijk investeringen niet geheel afdekken en er zal een gemeentelijke bijdrage noodzakelijk zijn om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

### 5 Ontwikkeling Locatie Dorpsstraat 33-43

Vanuit het raamwerk is het gewenst om het dijklint Dorpsstraat ruimtelijk af te maken. Het waterschap ontwikkelt niet actief plannen voor de locatie Dorpsstraat 33-43, wel stelt zij (aanvullende) eisen aan plannen bij bebouwing aan de dijk en moeten ook zgn. legervlakken hiertoe ruimte bieden. Het waterschap heeft bij voorkeur een "groene dijk" in eigendom en beheer. Alleen op verzoek van de gemeente laat het waterschap bebouwing op die locatie toe; directe verzoeken van marktpartijen zal zij afwijzen. In een haalbaarheidsstudie dient dit te worden onderzocht en afgestemd.



