

BIJLAGE 4: perceel Secr. Varkevisserstraat 64

Stedenbouwkundige analyse

Beschrijving locatie

De locatie betreft een bestaand pand aan de Secr. Varkevisserstraat 64 met een binnenterrein (waar nu bedrijfsbebouwing staat) dat omsloten is door achterkanten van de omliggende woningen. Langs het bestaande pand (nr 64) is een toegang naar het binnenterrein. De stedenbouwkundige analyse gaat in op de locatie Secr. Varkevisserstraat 64 met het binnenterrein. Het naastgelegen binnenterrein (tussen de bedrijfsbebouwing en de Farèlschool) wordt buiten beschouwing gelaten.

Het binnenterrein

Het binnenterrein is in de huidige staat zo goed als geheel bebouwd met bedrijfsbebouwing. Het is in het midden circa 40 m breed en 30 m diep. De oppervlakte is 1415 m² (totale perceel incl toegang en woning 64). Het strookje grond van 89 m² aan westzijde en het perceel tussen locatie en school is 821 m² die mogelijk in de toekomst ontwikkeld zullen worden, horen niet tot het plangebied.

De randen van het plangebied zijn zo goed als geheel bebouwd met schuurtjes van één

tot anderhalve bouwlaag met kap. Het binnenterrein is toegankelijk langs het bestaande Secr. Varkevisserstraat 64. Deze toegangsweg is circa 4 meter breed. Deze toegang ligt in de zicht-as van de Ligusterstraat.



Bestaand pand

Secr. Varkevisserstraat 64 is een bestaand pand in de gevelwand van de Secr. Varkevisserstraat. Het is één van de weinige vrijstaande panden in de straat. Ook heeft het een dwarskap, terwijl de meeste panden in de straat een langskap hebben en heeft het een uitbouw aan de voorzijde over de volledige breedte, hetgeen ook niet gebruikelijk is in



de gevelwand. Daarnaast is de gevel witgeverfd. De overige panden hebben baksteenkleurige gevels. Het pand staat in de zicht-as van de Ligusterstraat. De entree van het pand bevindt zich in de zijgevel.

Omgeving

De directe omgeving van het plangebied, het bouwblok waar het binnenterrein onderdeel van is, bestaat uit woningen en een school. De woningen zijn twee lagen hoog met een zadeldak. De nokrichting is overwegend evenwijdig aan de straat. Door de ligging aan zee is de buurt is steenachtig. In de straten staan geen bomen en zijn geen plantsoenen en de woningen hebben geen voortuinen. Ook in de achtertuinen is er weinig groen. De meeste achtertuinen zijn grotendeels bebouwd. Veel woningen zijn uitgebouwd en bij de meeste woningen staat er een bijgebouw op de achtererfgrens. Deze bijgebouwen grenzen direct aan de locatie. De bijgebouwen op de achtererfgrens zijn één tot anderhalve laag hoog en vaak voorzien van een hellende kap.

Aan de westkant van het blok waar het binnenterrein toe behoort staat een schoolgebouw. Dit gebouw wijkt af van de schaal van de omliggende woningen. De school is opgebouwd uit meerdere grote volumes. Deze zijn overwegend één laag hoog met plat dak. Aan de straatzijde (Koninginneweg) staat een hoger volume met kap. Het schoolgebouw staat 'gedraaid' op de locatie, de hoofdrichting van de volumes van de school volgt niet de rooilijn van de straat. De school en het bijbehorende terrein liggen hoger dan zijn omgeving. Het hoogteverschil met de straat bedraagt circa 0,5 tot 1 meter.

Direct naast het plangebied ligt nog een binnenterrein, achter Secr. Varkevisserstraat 56. Dit terrein ligt tussen het plangebied en de school in en hoort tot hetzelfde wijzigingsgebied van het bestemmingsplan als het plangebied. Dit binnenterrein heeft een eigen ontsluiting vanaf de Secr. Varkevisserstraat, tussen nr. 58 en 60. Het terrein wordt gebruikt voor opslag. Er staat een aantal schuren en er vindt ook beperkt opslag plaats in de open lucht.

Analyse

Het plangebied bestaat uit twee onderdelen, het bestaande pand aan de Secr. Varkevisserstraat nr 64 en het achterliggende binnenterrein.

Het bestaande pand kan behouden blijven en herontwikkeld worden (bestemming wonen en / of maatschappelijk). Het vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het binnenterrein. Het pand wijkt door de uitbouw op de begane grond en zijn kleur af van de andere panden in de straat. Het staat ook in de zicht-as vanaf de Ligusterstraat. Het pand is echter niet dusdanig hoogstaand vormgegeven dat het recht doet aan de blikvanger die het door de ligging in de zichtas, de afwijkende kleur en uitbouw is. Veranderingen aan het pand aan de straatzijde kunnen leiden tot een beter passend pand in het straatbeeld.



Het binnenterrein is momenteel zo goed als geheel bebouwd met bedrijfsgebouwen van één laag met kap (wel met goot/nokhoogte 4,5 en 6,5 meter waarmee hoger dan erfbebouwing woningen en natuurlijk fors volume). Er is één toegang naar het binnenterrein, namelijk ter hoogte van de Secr. Varkevisserstraat 64. De randen zijn bijna geheel bebouwd met schuurtjes van één tot anderhalve bouwlaag met kap. De omgeving zal hierdoor weinig hinder ondervinden van de nieuwe woningen, zeker als de woningen niet hoger wordt als de huidige bebouwing van één laag met kap. Indien de bebouwing niet grenst aan de rand van het binnenterrein dan is het ook mogelijk om twee lagen / één laag met kap te realiseren zonder dat dit leidt tot (schaduw)hinder of privacyverlies. De woonkwaliteit zal op het binnenterrein zelf gemaakt moeten worden. Vanuit het binnenterrein is er geen uitzicht of kwaliteit waarop de nieuwe woningen zich zouden kunnen richten. Daarnaast is de vormgeving van de randen (waar nu diverse verschillende schuurtjes staan) een belangrijk aandachtspunt, omdat deze door de herontwikkeling deels in het zicht komen te liggen.



Het binnenterrein zal ontsloten moeten worden. Het ligt voor de hand dat dit gebeurt via de bestaande toegang langs het pand aan de Secr. Varkevisserstraat 64. Deze ontsluiting is krap en ruim tegelijkertijd. De ruimte is eigenlijk te krap om twee auto's te laten passeren, en eigenlijk te ruim voor één auto tegelijkertijd. Met de huidige maat van circa 4 meter tussen de schutting en muur ontstaat er bij auto's uit beide richtingen tegelijk twijfel over wel of niet kunnen passeren. Indien overwogen wordt om de huidige woning Secr. Varkevisserstraat 64 te slopen dan kan er een bredere toegang tot het binnenterrein gemaakt worden, door de terug te bouwen woning aan de straat iets smaller te maken dan het huidige pand. De minimale breedte voor de toegang waarbij twee auto's elkaar stapvoets kunnen passeren is 5 m.

Er kan ook gekozen worden om geen woning aan de straat terug te bouwen, maar bijvoorbeeld 6 woningen op het binnenterrein. Het kavel van de woning aan de Secr. Varkevisserstraat kan dan gebruikt worden voor toegang tot het terrein en voor parkeren. Dan wel aandacht voor kwaliteit/vormgeving toegang terrein als entree.

Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept gaat uit van een kleinschalige opzet met grondgebonden woningen ontsloten vanaf de Secretaris Varkevisserstraat. Het parkeren ten behoeve van de te realiseren woningen dient op het binnenterrein te worden gerealiseerd.

Aantal woningen

Het stedenbouwkundig concept gaat uit van de ontwikkeling van:

- ▶ maximaal 5 woningen op het binnenterrein en behoud of vervanging van de het bestaande pand aan de Secr. Varkevisserstraat of

- ▶ maximaal 6 woningen op het binnenterrein en sloop van het bestaande pand aan de secr. Varkevisserstraat

Woonmilieu

Omdat het binnenterrein omsloten is en er geen uitzicht is zal de woonkwaliteit bepaald worden door de ruimtelijke opzet, de architectonische kwaliteit van de woningen en de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig concept gaat uit van het maken van een gezamenlijke plek waar de woningen aan staan, zoals een hofje.

Uitgangspunt is dat de gezamenlijke plek zo wordt ontworpen dat deze een meerwaarde heeft voor de ontwikkeling. De plek wordt bij voorkeur groen ingericht en dient dan voldoende maat te krijgen om het groen ook echt tot ontwikkeling te laten komen. De groene inrichting kan bestaan uit bijvoorbeeld een hele mooie boom, die voldoende ruimte en groeiomstandigheden heeft om te groeien, en/of bijvoorbeeld een plantsoen van enige omvang.

Woningtype / Bouwhoogte

Het uitgangspunt is de ontwikkeling van woningen, geschikt voor ouderen, waarbij het wonen en slapen op de begane grond wordt gerealiseerd. Er kunnen eventueel extra slaapkamers op de verdieping worden gerealiseerd (een logeertop). Deze worden dan in de kap van de woning gemaakt. Alleen wanneer de tweede laag zich op voldoende afstand van de plangrens ligt dan zou deze ook als volledige laag met plat dak kunnen worden uitgevoerd. Aandachtspunt daarbij is de privacy van zowel de bestaande woningen om het binnenterrein heen als de privacy bij de nieuwe woningen onderling.

Ontsluiting

Het stedenbouwkundig concept gaat uit van een ontsluiting vanaf de Secr. Varkevisserstraat. De ontsluiting kan ter plaatse zijn van de huidige inrit. Deze is tegelijkertijd ruim als krap. De inrit is ongeveer 4,5 m breed, en dit is te krap om twee auto's te laten passeren en te ruim voor eenrichtingsverkeer. Er ontstaat dan twijfel. Een oplossing is om de rijbaan te versmallen naar 3,5 meter en op het binnenterrein rekening te houden met passeren van een wachtende auto.

Een andere oplossing is de toegang te verbreden tot minimaal 5 meter, door het bestaande pand te slopen. Er kan dan een smaller pand worden terug gebouwd.

Uitgangspunt is dat de toegang zo wordt vormgegeven dat er geen twijfel ontstaat tussen wel of niet passeren.

Parkeren

Voor de locatie dient te worden uitgegaan van het parkeerbeleid van de gemeente Katwijk. De parkeernorm voor deze ontwikkeling is 1,8 pp per woning. Dit betekent dat wanneer er 5 woningen op het binnenterrein worden gerealiseerd, er daar ook 9 parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden (parkeernorm uit het parkeerbeleid gemeente, bijlage bij het bestemmingsplan). Daarvan dienen er tenminste 3 parkeerplaatsen (de norm is 0,5 parkeerplaats per woning ten behoeve van bezoekersparkeren) in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn mede bedoeld voor bezoekers.

Er kan ervan uitgegaan worden dat er voor de bestaande woning aan Secr. Varkevisserstraat 64 het parkeren op straat is geregeld. Dit pand was immers al in gebruik.

Bij de situering van parkeerplaatsen dient voldoende ruimte te worden gerealiseerd voor het in- en uitdraaien in de parkeerplek. Het achteruit rijden omdat er onvoldoende rekening is gehouden met draaien moet zoveel mogelijk worden vermeden.

Naastgelegen binnenterrein

Naast het binnenterrein ligt nog een ander binnenterrein. Het samenvoegen van beide terrein kan interessant zijn omdat de ontsluiting beter geregeld kan worden (één inrit en één uitrit) en de gezamenlijke plek groter kan worden. Het stedenbouwkundig concept gaat niet uit van gelijktijdige ontwikkeling van beide binnenterreinen. Het is wel een meerwaarde als de ruimtelijk opzet de mogelijkheid biedt om in een later stadium het binnenterrein uit te breiden met het naastgelegen binnenterrein. Tegelijkertijd dient de ruimtelijke opzet ook zonder uitbreiding voldoende woonkwaliteit in zich te hebben.

Bestaand pand Secr. Varkevisserstraat 64

Het bestaande pand is onderdeel van de straatwand Secr. Varkevisserstraat. Tegelijkertijd staat het bij de entree naar het binnenterrein. Het is een meerwaarde als het bestaande woning een rol vervult bij de entree en zichtbaarheid van het binnenterrein. Hierbij speelt de zijgevel aan de ontsluiting een belangrijke rol, als begeleiding van de toegang naar het binnenterrein. In de architectuur kan de woning samen met de woningen op het binnenterrein een architectonisch ensemble vormen, waardoor de relatie met de woningen op het binnenterrein gelegd wordt.

Beeldkwaliteit

Het binnenterrein is omsloten en vormt een buurtje op zichzelf. In het stedenbouwkundig concept wordt uitgegaan van een duidelijke samenhang binnen het binnenterrein. Het binnenterrein kan daarbij een eigen (samenhangende) architectonische uitwerking hebben als een wereld op zichzelf. Voor het bestaande pand aan de Secr. Varkevisserstraat geldt dat deze onderdeel is van de straatwand en tegelijkertijd de entreewoning is voor het binnenterrein. De beeldkwaliteit voor dit pand anticipeert op beide.

Randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van woningen in het plangebied worden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld.



Aantal woningen

- in totaal maximaal 6 woningen, inclusief de bestaande woning aan de straat

Woonmilieu

- Er dient op het binnenterrein een intern kwalitatief hoogwaardig woonmilieu gerealiseerd te worden, met tenminste één gezamenlijke plek voor de woningen.
- De gezamenlijke plek is bij voorkeur groen ingericht en voldoende van maat om het groen ook tot ontwikkeling te laten komen.
- De openbare ruimte is zorgvuldig en samenhangend vormgegeven en geeft het binnenterrein verblijfskwaliteit.

Woningtype / Bouwhoogte binnenterrein

- Op het binnenterrein woningen, geschikt voor ouderen, waarbij het wonen en slapen (tenminste 1 slaapkamer en badkamer) op de begane grond wordt gerealiseerd.
- Er mag op de plangrens gebouwd worden, niet hoger dan 1 laag, plat afgedekt
- Op 5 meter van de plangrens mag de woning voorzien zijn van een tweede laag, plat afgedekt. De bouw- en goothoogte bij een tweede laag zijn maximaal 6 meter
- Indien de tweede laag wordt uitgevoerd als een kap dan mag de dakvoet op 3 meter van de plangrens liggen, en de nokhoogte op 7 meter. Ramen (of andere doorzichtige gevelopeningen) op de verdieping liggen op tenminste 5 meter van de plangrens (loodrechte afstand).

Bouwhoogte aan de Secr. Varkevisserstraat (bij sloop/ nieuwbouw van bestaand pand)

- De woning past in bouwhoogte in het straatbeeld van de Secr. Varkevisserstraat en wijkt daar niet van af.

Ontsluiting

Om het binnenterrein te ontsluiten zijn er meerdere mogelijkheden:

- Indien de huidige toegangsweg gebruikt wordt dan dient deze versmalt te worden tot 3,5 meter en dient er rekening gehouden te worden met een passeerplek op het binnenterrein. Versmalling kan worden bereikt door bijvoorbeeld het aanleggen van een smal stoepje.
- Indien het huidige pand Secr. Varkevisserstraat 64 gesloopt wordt dient de toegangsweg verbreed te worden zodat twee auto's elkaar kunnen passeren. De breedte is dan minimaal 5 meter.
- Indien de toegangsweg gecombineerd wordt met haaks parkeren dan is de breedte minimaal 11 meter (6 meter rijbaan, 5 meter parkeerplaats).
- Er dient rekening gehouden te worden met het keren van auto's op het binnenterrein als alle parkeerplekken bezet zijn.

Parkeren

- Parkeerbeleid van de gemeente hanteren. Dit betekent bij de woningen een parkeernorm van 1,8 pp per woning, waarvan 0,5 parkeerplaats per woning ten behoeve van bezoekersparkeren in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

- Het parkeren voor de woningen op het binnenterrein dient ook op het binnenterrein te worden opgelost.
- Er kan ervan uitgegaan worden dat er voor de bestaande woning aan Secr. Varkevisserstraat 64 het parkeren op straat is geregeld.
- Bij alle parkeerplaatsen dient er voldoende ruimte te worden aangehouden voor het in- en uitdraaien en keren.

Naastgelegen binnenterrein

Het heeft de voorkeur om bij de verkaveling van het binnenterrein rekening te houden met een mogelijke ontwikkeling van het terrein ernaast door:

- De verkaveling en ontsluiting op het binnenterrein zo te organiseren dat het mogelijk blijft om:
 - Beide (smalle) toegangen tot het totale binnenterrein te gebruiken, één als inrit en één als uitrit of om het totale binnenterrein te ontsluiten met één brede toegang (minimaal 5 meter breed)
 - Op het binnenterrein één gemeenschappelijk plek te creëren waaraan de woningen staan

Beeldkwaliteit

Bestaand pand Secr. Varkevisserstraat 64

- Voor het bestaande pand aan de Secr. Varkevisserstraat geldt dat deze onderdeel is van de straatwand en tegelijkertijd de entreewoning is voor het binnenterrein. De beeldkwaliteit voor dit pand anticipeert op beiden.
- Bij bouwplannen voor het pand, wijzigingen of sloop / nieuwbouw dan dienen deze bouwplannen de beeldkwaliteit als onderdeel van de straatwand en als entreewoning te versterken. Dit kan bijvoorbeeld door:
 - Een dubbelzijdige oriëntatie van de woning op zowel de straat als de toegang naar het binnengebied.
 - Het 'om de hoek' ontwerpen van gevelementen als een hoekraam, hoekerker of een luifel die om de hoek doorloopt.
- Wijzigingen en toevoegingen als op-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen in stijl afstemmen op het hoofdvolume.

Binnenterrein

- Het binnenterrein vormt een buurtje op zichzelf.
- Het binnenterrein heeft een duidelijke onderlinge samenhang in massa, vorm en uitstraling.
- Het materiaal en -kleurgebruik is in samenhang.
- Geen felle kleuren en gebruik een beperkt palet.

Erfscheidingsgrenzen grenzend aan openbaar gebied

- De in het zicht liggende randen/erfscheidingsgrenzen van het binnengebied en langs de toegang dienen verzorgde uitstraling te krijgen, door bijvoorbeeld een uniforme afscheiding die de verschillende bijgebouwen aan het zicht onttrekken.
- Uniforme afscheiding kan bestaan uit bijvoorbeeld een hekwerk met klimplanten, maar kan ook een gebouwde oplossing zijn, zoals een muur met penanten, gezien de steenachtige omgeving van het plangebied.

