

BIJLAGE 5: perceel Secr. Varkevisserstraat 58

Stedenbouwkundige analyse

Beschrijving locatie

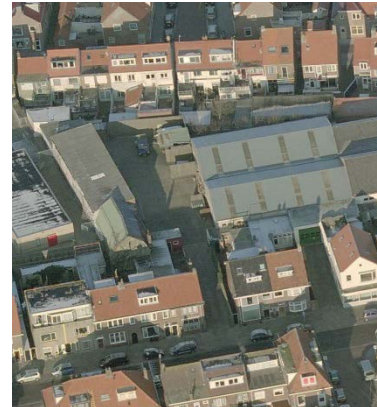
De locatie betreft het terrein achter en naast de woning aan de Secr. Varkevisserstraat 58. Op het achterliggende binnenterrein staat een langwerpig gebouw dat voor opslag wordt gebruikt. Het terrein wordt omsloten door woningen, de ontwikkellocatie Secr. Varkevisserstraat 64 en het terrein van de Farèlschool. Het locatie is bereikbaar via de toegangsweg tussen de woningen 58 en 60 aan de Secr. Varkevisserstraat. Deze stedenbouwkundige analyse gaat in op de locatie Secr. Varkevisserstraat 58 (binnenterrein). Het uitgangspunt is dat deze locatie ontwikkeld wordt tot woongebied met maximaal 3 woningen. Het naastgelegen binnenterrein (ontwikkellocatie Secr. Varkevisserstraat 64) wordt buiten beschouwing gelaten. Dit is van een andere eigenaar en het is daardoor onduidelijk of beide terreinen gezamenlijk ontwikkeld kunnen worden.

Het binnenterrein

Het binnenterrein is in de huidige staat deels bebouwd met een langwerpige schuur. Het terrein is circa 17 m breed en 35 m diep.

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 de woning Secr.

Varkevisserstraat 58. Deze toegangsweg is circa 4 meter breed.



Omgeving

De directe omgeving van het plangebied, het bouwblok waar het binnenterrein onderdeel van is, bestaat uit woningen, de naastgelegen ontwikkellocatie 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 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 64. Op dit terrein was een autogaragebedrijf gevestigd en wordt al een tijd niet meer als zodanig gebruikt. Het hoort tot hetzelfde wijzigingsgebied van het bestemmingsplan als het plangebied. Het terrein zal ontwikkeld worden tot een woongebied met maximaal 5 woningen. Het terrein heeft een eigen ontsluiting vanaf de Secr. Varkevisserstraat, tussen nr. 62 en 64.

Analyse

Het binnenterrein is momenteel deels bebouwd met een schuur / opslagruimte van circa 4,5meter hoog en plat dak. Deze schuur / opslagruimte beslaat de gehele westelijke plangrens. De overige randen van het binnenterrein zijn bebouwd met schuurtjes behorend bij de omliggende woningen en de bedrijfsbebouwing behorend bij het binnenterrein van Secr. Varkevisserstraat 64. Deze bebouwing zal bij herontwikkeling van deze locatie worden gesloopt.

Er is één toegang naar het binnenterrein, namelijk ter hoogte van de Secr. Varkevisserstraat 58. Langs de randen van de toegang staat aan één zijde een lage erfafscheiding en aan de andere zijde een hoge deels groene erfafscheiding (laag muurtje met daarboven een begroeiing met Hedera (klimop)).

De omgeving zal weinig hinder ondervinden van de nieuwe woningen, zeker als de goothoogte van de woningen niet hoger wordt als de huidige bebouwing van één laag. 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 in het zicht liggen en bij de herontwikkeling mede bepalend zijn voor de woonkwaliteit.

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 58. 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 lage en hoge erfafscheiding ontstaat er bij auto's uit beide richtingen tegelijk twijfel over wel of niet kunnen passeren.



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 3 woningen op het binnenterrein.

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. Dit betekent dat het wonen en slapen op de begane grond wordt gerealiseerd. Er kunnen eventueel extra slaapkamers / hobbyruimte 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 en toekomstige (ontwikkellocatie Secr. Varkevisserstraat 64) woningen en de school 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 om te kijken of er aangesloten kan worden bij de ontsluiting van de naastgelegen ontwikkellocatie. De beide toegangen kunnen dan eenrichtingsverkeer worden, de ene het binnenterrein in, en de andere het binnenterrein af.

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 3 woningen op het binnenterrein worden gerealiseerd, er daar ook 5 parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden (parkeernorm uit het parkeerbeleid gemeente, bijlage bij het

bestemmingsplan). Daarvan dienen er tenminste 2 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.

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

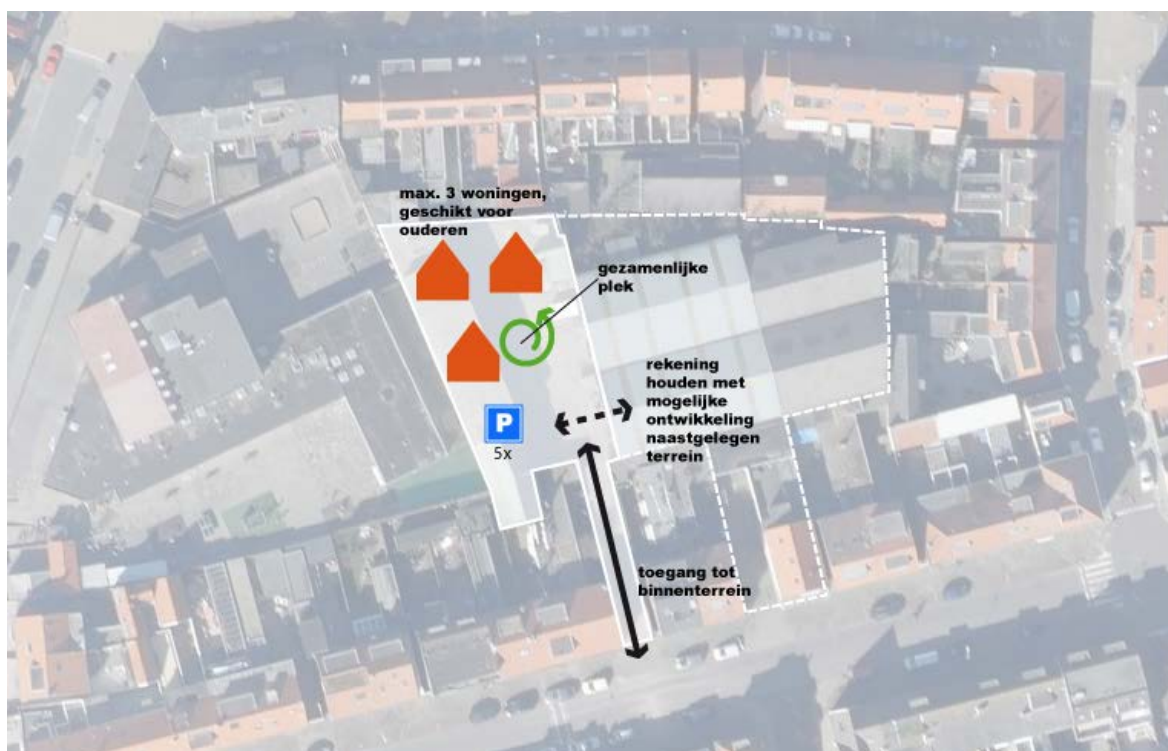
Naast het binnenterrein ligt een ander binnenterrein dat ook een ontwikkellocatie is (Secr. Varkevisserstraat 64). Het samenvoegen van beide terrein kan interessant zijn omdat de ontsluiting beter geregeld kan worden (één inrit en één uitrit) en de gezamenlijke plek groter kan worden. Het stedenbouwkundig concept gaat niet uit van gelijktijdige ontwikkeling van beide binnenterreinen. Het is wel een meerwaarde als de ruimtelijk opzet die mogelijkheid biedt.

Beeldkwaliteit

Het binnenterrein is omsloten en vormt een buurtje op zichzelf. In het stedenbouwkundig concept wordt uitgegaan van een duidelijke samenhang binnen het binnenterrein. Indien het naastgelegen binnenterrein al herontwikkeld is eer uitgegaan wordt van het samenvoegen van beide binnenterreinen dan dienen beide binnenterreinen een duidelijke samenhang in beeldkwaliteit te krijgen. Indien het een losse ontwikkeling zonder relatie met het naastgelegen binnenterrein kan daarbij een eigen (samenhangende) architectonische uitwerking krijgen als een wereld op zichzelf.

Randvoorwaarden

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



Aantal woningen

- in totaal maximaal 3 woningen

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).

Ontsluiting

Om het binnenterrein te ontsluiten zijn er meerdere mogelijkheden:

- Bij gebruik van de huidige toegangsweg 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.
- 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 seniorenwoningen 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.
- 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

Binnenterrein

- Het binnenterrein vormt een buurtje op zichzelf of een buurtje samen met het naastgelegen binnenterrein dat ook ontwikkeld wordt.
- 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 aan openbaar gebied

- De in het zicht liggende randen/erfscheidingsgrenzen van het binnengebied dienen verzorgde uitstraling te krijgen, door bijvoorbeeld een uniforme afscheiding die de verschillende bijgebouwen aan het zicht onttrekt.
- 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.