

## **Uitbreiding kernen Korendijk**

### **Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten ontwerpcompetitie**

Ten behoeve van de ontwerpcompetitie zijn voor de drie uitbreidingen stedenbouwkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ambities opgesteld. De ingediende stedenbouwkundige verkavelingsplannen dienen in ieder geval aan de gestelde randvoorwaarden te voldoen. Van uitgangspunten kan gemotiveerd worden afgeweken.

#### **A. Algemeen (voor alle drie locaties)**

1. Ten aanzien van het parkeren gelden de volgende randvoorwaarden:
  - a. Volgens de normen die zijn opgenomen in tabel 1;
  - b. Vrijstaande woningen krijgen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein;
  - c. Twee-onder-één-kapwoningen krijgen 1 parkeerplaats op eigen terrein;
  - d. Afmetingen van parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de normen gesteld in het ASVV.
  
2. Ten aanzien van de weginrichting gelden de volgende randvoorwaarden:

Het ASVV is leidend voor de weginrichting. Alle (nieuwe aan te leggen) wegen in de uitbreidingsgebieden worden vormgegeven als erftoegangsweg.
  
3. Ten aanzien van het aspect water gelden de volgende randvoorwaarden:

10 % van verhard oppervlak terugbrengen als oppervlaktewater waarbij de bestaande waterstructuur kan worden verbreed. Meer dan 60 % van de totale nieuwe oeverlengte wordt natuurvriendelijk ingericht.
  
4. Ten aanzien van de verkavelingsopzet gelden de volgende uitgangspunten:
  - a. Rooilijnen mogen licht verspringen;
  - b. Efscheidingen grenzend aan de openbare ruimte worden mee-ontworpen en zijn onderdeel van de architectuur van de kavel (d.m.v. bijvoorbeeld groene hagen en/of begroeid gaashekwerk met als plint een laag muurtje);
  - c. Alle woningen liggen aan een kwalitatief ingerichte openbare ruimte (straat, plein of woonerf);
  - d. De woningen en appartementengebouwen worden per kern vormgegeven binnen één architectonische 'familie' met een dorpse uitstraling met traditionele stijlkenmerken zonder historiserende vormgeving;
  
5. Ten aanzien van de woningen gelden de volgende uitgangspunten:
  - a. De grondgebonden woningen hebben 1 ½ a 2 woonlagen en een heldere karakteristieke dakvorm (niet plat);
  - b. Bij hoeksituatie dienen grondgebonden woningen met een twee-zijdige oriëntatie te zijn vormgegeven;
  - c. Randvoorwaarde: De hoogte van het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met eventueel een derde terugliggende laag;

- d. De hoofdvorm van het appartementengebouw wordt mede bepaald door de ontsluitingstypologie van de appartementen (is vrij);
  - e. Geen achtertuinen aan de noordzijde;
  - f. Gevelopbouw is traditioneel met plasticiteit en het gebruik van (eigentijdse) accenten;
  - g. Materiaalgebruik van het dak bestaat uit keramische pannen;
  - h. Kleurgebruik is vrij maar ingetogen;
6. Uitgangspunt is om te voorzien in de benodigde speelvoorzieningen zoals opgenomen in tabel 2.
7. Ten aanzien van duurzame stedenbouw gelden de volgende ambities:
- a. Woningen en bouwblokken worden primair georiënteerd op zuid en secundair op west en oost;
  - b. Windsingels zijn primair gesitueerd op noord en secundair op west en oost
  - c. Multifunctioneel en flexibel gebruik van bebouwing en openbare ruimte (bijvoorbeeld inrichting voor oud en jong);
  - d. Beperking van het ruimtebeslag voor verharding (efficiënte ontsluitingsstructuur);
  - e. Toepassing van duurzame energie-oplossingen;
  - f. Energie neutraal bouwen;
  - g. Gesloten grondbalans;
  - h. Toepassing van FSC gecertificeerde materialen;

## **B. Specifiek voor Goudswaard**

Voor Goudswaard is een uitbreiding aan de oostzijde van het bestaande dorp voorzien in een lage dichtheid. De ruimte binnen de bebouwingscontour loopt tot de bestaande poldersloot. Hiervan wordt maar een deel van gebruikt voor deze uitbreiding.

### Randvoorwaarden:

1. De uitbreiding wordt voorzien in de strook direct grenzend aan de bestaande dorpsrand (zie begrenzing plangebied). Het midden en zuidelijk deel (zie punt 8) wordt begrenst door een nieuwe poldersloot van ten minste 5 meter breed op de waterlijn. Deze watergang dient voor waterberging en is voorzien van een natuurvriendelijke oever (westzijde van de watergang).
2. De vuilwaterriolering van het aan te leggen verbeterd gescheiden stelsel dient onder vrij verval aangesloten te worden op de vuilwaterriolering van het plan Oost-1 (in de Polderboom).
3. De bestaande watergang langs het noordelijk plandeel (dus achterlangs de woningen aan de Slikslee) dient verbreed te worden met minimaal 5 meter.
4. In het plangebied zijn een Multifunctionele accommodatie (MFA) met een terreinoppervlak van 5.700 m<sup>2</sup> (geen onderdeel van de aanbesteding) en 46 woningen voorzien. Van het totaal aantal woningen is 30% (14 woningen) sociaal. De woningen moeten gefaseerd worden gemaakt (zie tabel 3) in de volgende categorieën:
  - a. 14 appartementen met een grootte van ongeveer 105 m<sup>2</sup>;
  - b. 6 starterswoningen voor jonge gezinnen met een kaveloppervlakte van circa 135 m<sup>2</sup>;
  - c. 12 levensloopbestendige woningen met een kaveloppervlakte van circa 150 m<sup>2</sup>;
  - d. 10 vrije sector kavels met een kaveloppervlakte van circa 550 m<sup>2</sup>;

- e. 4 twee-onder-één-kapwoningen met een kaveloppervlakte van circa 275 m<sup>2</sup>.
- 5. Het zuidelijke deel van de uitbreiding wordt ontsloten op de Vaartweg, hierdoor zal het wegdeel tussen deze aansluiting en de Dorsvlegel (incl. kruispunten) als herkenbaar binnen de bebouwde kom heringericht moeten worden.
- 6. Rekening dient gehouden te worden met de 48 dB contour (vrij van woonbebouwing) van de Vaartweg van 20 meter uit de weg;

#### Uitgangspunten:

- 7. Voor de gehele uitbreiding is een dichtheid van circa 15 woningen per hectare voorzien. Het noordelijk deel is deels niet te bebouwen vanwege de geluidscontour van de Molendijk en deels gereserveerd voor de MFA. Deze gronden vallen buiten de aanbesteding. Voor de gronden waar het programma (zie punt 2) moet worden gerealiseerd is circa 2,4 hectare. Hier voor wordt uitgegaan van circa 19 wo/ha.
- 8. De uitbreiding valt in drie delen uiteen:
  - a. Zuidelijk deel met vrije sector woningen en twee-onder-één-kapwoningen ontsloten op de Vaartweg, door middel van één doodlopende weg. Deze weg kent wel een langzaamverkeers- /calamiteitenontsluiting naar het Midden deel. Langs de bestaande vrijstaande woning (Vaartweg 7) en de westzijde van dit deel loopt een wandelpad welke onderdeel is van een dorpsrondje;
  - b. Midden deel met de levensloopbestendige woningen en de starterswoningen. Dit deel ligt ten zuiden van de doorgetrokken lijn vanuit de Polderboom;
  - c. Noordelijk deel (kleinste deel) met het appartementengebouw. Dit gebouw staat evenwijdig aan de doorgetrokken lijn vanuit de Polderboom. Aan de westzijde van dit deel moet rekening worden gehouden met een bomenrij langs de bestaande watergang en een ontsluiting ten behoeve van de MFA (deze wordt ten noorden van het appartementengebouw opgericht).
- 9. Het woongebied krijgt vensters op het landschap zodat het woongebied en het aanliggende landschap ruimtelijk met elkaar worden verbonden en een al te harde overgang wordt voorkomen. Tussen de delen worden twee groen ingerichte stroken opgenomen. In deze stroken mogen ook woonstraten worden opgenomen. Bij eventuele uitbreidingen in de toekomst zullen deze in de ontsluiting voorzien. In de strook tussen het noordelijk en het midden deel wordt een nieuwe watergang van ten minste 5 meter breed op de waterlijn opgenomen.
- 10. De Polderboom wordt doorgetrokken als centrale as van het dorp, zowel in de vorm van een groene as als ontsluiting van het noordelijk en midden deel.

### **C. Specifiek voor Piershil**

Voor Piershil is een uitbreiding aan de oost(zuid)zijde van het bestaande dorp voorzien in een lage dichtheid. De begrenzing van de uitbreiding wordt gevormd door het Klaasgat, de Oud Piershilse weg, de begraafplaats en het Buitenom. De bestaande kavel (Oud Piershilse weg 2) wordt richting de begraafplaats uitgebreid tot circa 900 m<sup>2</sup>. Deze kavel valt buiten de aanbesteding.

#### Randvoorwaarden

- 1. De ontsluiting van deze uitbreiding is voorzien op de Oud Piershilse weg. Het wegdeel tussen deze aansluiting en het begin van de Voorstraat dient als herkenbaar binnen de bebouwde kom heringericht te worden.

2. Een extra calamiteiten- en langzaamverkeersontsluiting ligt in het verlengde van (inclusief brug over het Klaasgat) de Fazantstraat. Deze brug dient onderdeel te zijn van de architectuur van de uitbreiding. Deze brug dient bij calamiteiten ingezet te kunnen worden ten behoeve van de wijkontsluiting.
3. Langs de begraafplaats wordt een dijk met een breedte van ten minste 5 m en een hoogte van 1,8 m opgenomen. Aan de oostzijde wordt een waterpartij van ten minste 15 meter breed op de waterlijn opgericht. Daar weer ten westen van ligt een strook met zowel grondgebonden levensloopbestendige koopwoningen als vrije sector kavels. Ten westen van deze strook ligt de centrale ontsluiting, aan de oostrand van de groene (trechtersvormige) scheg. De uitbreiding krijgt een centrale kwalitatieve groene openbare ruimte dat onderdeel wordt van een aantrekkelijke wandelroute met parkachtige inrichting (onderdeel van dorpsrondje).
4. In het plangebied zijn 60 woningen voorzien. Van het totaal aantal woningen is 30% (18 woningen) sociaal. De woningen moeten gefaseerd worden gemaakt (zie tabel 4) in de volgende categorieën:
  - a. 14 appartementen met een grootte van ongeveer 105 m<sup>2</sup>;
  - b. 10 starterswoningen voor jonge gezinnen met een bebouwd oppervlakte van 55 m<sup>2</sup>;
  - c. 16 levensloopbestendige woningen huur met een bebouwd oppervlakte van circa 65 m<sup>2</sup>;
  - d. 16 levensloopbestendige woningen koop met een bebouwd oppervlakte van circa 65 m<sup>2</sup>;
  - e. 4 vrije sector kavels met een kaveloppervlakte van circa 550 m<sup>2</sup>.
5. Rekening dient gehouden te worden met de volgende milieu- en geluidszones (vrij van woonbebouwing):
  - a. De 48 dB contour van het Buitenom van 38 meter uit de wegas. Deze zone wordt met water en groen ingericht;
  - b. De 48 dB contour van de Oud Piershilse weg van 27 meter uit de wegas;
  - c. 100 meter van Voorstraat 45 (paardenstal);
  - d. 100 meter van Oud Piershilseweg 5 (staldeuren);
  - e. 100 meter van Buitenom 7 (melkrundveehouderij);

#### Uitgangspunten:

6. Loodrecht op het Klaasgat staan de vier rijen met grondgebonden rijenwoningen.
7. Voor de gehele uitbreiding is een dichtheid van circa 21,5 woningen per hectare voorzien. Voor de gronden waar het programma (zie punt 6) moet worden gerealiseerd is circa 2,8 hectare.
8. De uitbreiding wordt vormgegeven als een eiland. Langs alle randen is een waterpartij met een breedte van minimaal 10 meter (op de waterlijn) aanwezig. Langs het Klaasgat wordt een brede groene zone met wandelpad opgenomen. Aan de zuidelijke zone wordt een zitplek aan het water vormgegeven. De zuidelijke rand (langs het Buitenom) wordt duurzaam en zorgvuldig vormgegeven t.b.v. extra waterberging met natuurvriendelijke oevers.
9. De appartementen zijn direct langs de groen blauwe zone langs het Buitenom gesitueerd.

## **D. Specifiek voor Zuid Beijerland**

Voor Zuid Beijerland is een uitbreiding aan de oostzijde van het bestaande dorp voorzien in een lage dichtheid. De ruimte binnen de bebouwingscontour loopt tot de bestaande poldersloot. Hiervan wordt maar een deel van gebruikt voor deze uitbreiding.

#### Randvoorwaarden

1. De uitbreiding wordt voorzien in de strook direct grenzend aan de bestaande dorpsrand (zie kaartje begrenzing plangebied). De uitbreiding wordt aan de noordzijde begrensd door de Noord Achterweg aan de zuidzijde door (het verlengde van de) Marijkelaan. De uitbreiding wordt aan de oostzijde begrenst door een nieuwe poldersloot van ten minste 5 meter breed op de waterlijn. Deze watergang dient voor waterberging en is voorzien van natuurvriendelijke oevers.
2. Langs de zuid, oost en noordzijde van het plangebied wordt een nieuwe watergang van ten minste 5 meter breed op de waterlijn aangelegd.
3. In het plangebied zijn 74 woningen voorzien. Van het totaal aantal woningen is 30% (22 woningen) sociaal. De woningen moeten gefaseerd worden gemaakt (zie tabel 5) in de volgende categorieën:
  - a. 30 appartementen in 3 gebouwen in 2 bouwlagen met een grootte van 105 tot 125 m<sup>2</sup>;
  - b. 10 starterswoningen voor jonge gezinnen met een kaveloppervlakte van circa 135 m<sup>2</sup>;
  - c. 14 levensloopbestendige woningen met een kaveloppervlakte van circa 150 m<sup>2</sup>;
  - d. 10 vrije sector kavels met een kaveloppervlakte van circa 550 m<sup>2</sup>;
  - e. 10 twee-onder-één-kapwoningen met een kaveloppervlakte van circa 275 m<sup>2</sup>.
4. De nieuwe uitbreiding wordt ontsloten via de Marijkelaan en de Noord Achterweg. Via de Ericalaan wordt een langzaamverkeersontsluiting opgenomen. Het wegdeel tussen de aansluiting op de Noord Achterweg en de huidige komgrens dient als herkenbaar binnen de bebouwde kom heringericht te worden. De twee bruggen dienen als onderdeel van de architectuur van de uitbreiding.
5. De Kreekzone (Domineesvliet) wordt onderdeel een groene verbinding en vormt groen binnenmilieu van minimaal 25 m breed langs de (bestaande) dorpsrand. Door deze zone wordt een aantrekkelijke langzaamverkeersroute opgenomen.
6. Rekening dient gehouden te worden met de 48 dB contour van de Noord Achterweg van 40 meter uit de weg.

#### Uitgangspunten:

7. Voor de gehele uitbreiding is een dichtheid van circa 16,5 woningen per hectare voorzien. Voor de gronden waar het programma (zie punt 3) moet worden gerealiseerd is circa 4,5 hectare.
8. Centraal in de uitbreiding loopt een brede groen ingerichte laan. Deze laan kent geen rechtstanden, maar meandert door de uitbreiding.
9. Het woongebied krijgt vensters op het landschap zodat het woongebied en het aanliggende landschap ruimtelijk met elkaar worden verbonden en een al te harde overgang wordt voorkomen;

10. Rijtjeswoningen en appartementen gebouwen worden evenwijdig aan de Noordachterweg georiënteerd. De vrije sector woningen en twee-onder-één-kap woningen oriënteren zich op de groene laan.
11. Voorzien wordt in een aantal doodlopende woonstraten, in een ruim groen profiel, aan de oostzijde van de groene laan evenwijdig aan de Noord Achterweg. Indien in de toekomst verder uitbreidingen gewenst zijn kan op deze straten worden aangesloten.
12. De appartementengebouwen staan aan de oostrand in haakse richting op de Kreek.

**Tabel 1 parkeernormen Korendijk.**

Type woning	Norm (pp/w)	Eigen terrein*	Openbaar gebied *
Grondgebonden woningen voor 55+/levensloopbestendig <u>huur</u> <i>Middelduur</i> <i>Duur</i>			
	1,9		1,9
	1,9		1,9
Grondgebonden woningen voor 55+/levensloopbestendig <u>koop</u> <i>Goedkope</i> <i>Middeldure</i> <i>Duur</i>			
	1,7		1,7
	1,9		1,9
	2,2		2,2
Appartementen voor 55+ levensloopbestendig <u>huur</u> <i>Middelduur</i> <i>Duur</i>			
	1,9		1,9
	1,9		1,9
Appartementen voor 55+ levensloopbestendig <u>koop</u> <i>Goedkoop</i> <i>Middeldure</i> <i>Duur</i>			
	1,7		1,7
	1,9		1,9
	2,2		2,2
Starterswoningen	1,7		1,7
(Semi)-vrijstaande woningen - tweekap	2,2	Minimaal 1	≤ 1,2
Vrije Kavels particulier opdrachtgeverschap	2,2	Minimaal 1	≤ 1,2

De normen in deze tabel zijn gebaseerd op de kentallen uit publicatie 182 (CROW, 2008). De gebruikte getallen gaan uit van niet stedelijk gebied op basis van de adressendichtheid in de omgeving. Er is daarbij uitgegaan van de hoge norm in verband met de afwezigheid van enige overloopcapaciteit in de directe omgeving.

\* Binnen deze norm is 0.3 parkeerplaats per woning opgenomen voor bezoekersparkeren.

\*\* Voor het parkeren op eigen terrein gelden de volgende berekeningsaantallen:

- een enkele oprit (al dan niet met garage) geldt als 1 parkeerplaats bij een lengte van minimaal 5 m;
- een dubbele oprit (al dan niet met garage) geldt als 2 parkeerplaatsen bij een lengte van minimaal 5 m en een breedte van ten minste 4,5 m.

**Tabel 2 Benodigde speelvoorzieningen uitbreidingsgebieden Korendijk**

Kern	Leeftijdsgroep	Omvang
Goudswaard	12-18 jaar	700 m <sup>2</sup> (sport en ontmoeting)
Goudswaard	2-12 jaar	400 m <sup>2</sup>
Piershil	6-18 jaar	500 m <sup>2</sup> (sport en ontmoeting)
Piershil	2-12 jaar	350 m <sup>2</sup>
Zuid-Beijerland	6/12-18 jaar	700 m <sup>2</sup> (sport en hangplek)
Zuid-Beijerland	2-6 jaar	50 m <sup>2</sup>
Zuid-Beijerland	6-12 jaar	500 m <sup>2</sup>

**Tabel 3 Fasering Goudswaard**

Type woning Oplevering:	2014	2015	2016
Appartementen middeldure tot dure huurwoningen levensloopbestendig		14	
Vrije kavels particulier opdrachtgeverschap	4	4	2
Starterswoningen voor jonge gezinnen	6		
Levensloopbestendige woningen huur in alle prijscategorieën/accident 55+	6		6
Twee-onder-één-kap-woningen met garage levensloopbestendig		2	2
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>10</b>

**Tabel 4 Fasering Piershil**

Type woning Oplevering:	2014	2015	2016
Appartementen middeldure tot dure huurwoningen levensloopbestendig	14		
Vrije kavels particulier opdrachtgeverschap	2	2	
Starterswoningen voor jonge gezinnen	5		5
Levensloopbestendige woningen huur in alle prijscategorieën/accident 55+		8	8
Levensloopbestendige woningen koop in alle prijscategorieën		8	8
<b>Totaal</b>	<b>21</b>	<b>18</b>	<b>21</b>

**Tabel 5 Fasering Zuid-Beijerland**

Type woning Oplevering:	2014	2015	2016	2017	2018
Appartementen levensloopbestendig (huur in alle prijscategorieën)	10				10
Appartementen levensloopbestendig (duurdere koop)			10		
Vrije kavels particulier opdrachtgeverschap	4	2	2	2	
Starterswoningen voor jonge gezinnen		5		5	
Woningen voor 55+/levensloopbestendige(huur in alle prijscategorieën)	2	4	2	4	2
Twee-onder-één-kap-woningen met garage levensloopbestendig	4	2	2	2	
<b>Totaal</b>	<b>20</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>12</b>