

Stedenbouwkundige randvoorwaarden uitbreiding Nieuw Beijerland

Ten behoeve van de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de uitbreidingslocatie in Nieuw-Beijerland is een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld. Deze verkaveling is gebaseerd op stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten die hieronder worden beschreven. Er worden ook duurzaamheidsambities gegeven, die de gemeente voorstaat bij de ontwikkeling van de uitbreiding.

Voor Nieuw Beijerland is de uitbreiding voorzien aan de zuidzijde van het bestaande dorp in een lage dichtheid. De uitbreiding wordt voorzien aan beide zijden van de Dorpsweg. Het deel ten oosten van de Dorpsweg wordt begrensd door het Buitenom, de Dorpsweg en de Kreekkant. Het meest zuidelijke gebied van dit deel valt buiten de bebouwingscontour. Het deel ten westen van de Dorpsweg wordt globaal begrensd door de (doorgetrokken) noordelijke grens van de bestaande boomgaard de Dorpsweg, de bestaande boomgaard en de Kreek. De westelijke grens ligt op de tweede polder sloot gezien vanaf de Dorpsweg. Daarnaast is de 25 meter brede Kreekzone tot aan de langzaamverkeersontsluiting op de Doelweijck/Voordoel onderdeel van de uitbreiding.

A. Randvoorwaarden

1. In het plangebied zijn een kerk met dienstwoning op een terreinoppervlak van circa 7.500 m² en 124 woningen voorzien.
2. Aan de zuidzijde van de huidige Kreek wordt een groene zone van ten minste 25 breed aangelegd. Langs deze zone worden semi- en vrijstaande woningen voorzien.
3. Ten aanzien van de (woon)gebouwen gelden de volgende randvoorwaarden:
 - a. De woningen en appartementengebouwen worden vormgegeven binnen één architectonische 'familie' met een dorpse uitstraling met traditionele stijlkenmerken zonder historiserende vormgeving;
 - b. De hoogte van het appartementengebouw bestaat uit 2 bouwlagen met eventueel een derde terugliggende laag;
4. Ten aanzien van de nieuw op te richten kerk gelden de volgende randvoorwaarden:
 - a. De kerk staat in de zichtlijn vanuit de Wilhelminastraat;
 - b. De kerk wordt ontworpen als beeldmerk en accentueert deze plek / entree van het dorp;
 - c. Het terrein van de kerk is ontsloten vanaf de Dorpsstraat;
 - d. De kerk richt zich op het zuid en oostelijk gelegen landschap;
 - e. De maximale hoogte van architectonische accent(en), zoals een kerktoren, van het gebouw bedraagt 30 meter;
 - f. De kerk wordt ten minste 15 m uit de weg gebouwd.
5. 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. De kerk voorziet in parkeren op eigen terrein, waarbij minimaal moet worden voorzien in 0,2 parkeerplaats per stoel;
 - e. Afmetingen van parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de normen gesteld in het ASVV.
6. Er moet worden voorzien in de benodigde speelvoorzieningen. In het uitbreidingsgebied is behoefte aan sport en hangplek voor 6/12 tot 18 jaar op 700 m². Daarnaast twee kleine plekjes voor 2 tot 6 jarigen in totaal 50 m². Daarnaast een plek voor 6 tot 12 jarigen van 500 m².
7. Erfscheidingen 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);
8. Ten aanzien van de ontsluiting gelden de volgende randvoorwaarden:
- a. Een nieuwe toegangsweg, aansluitend op het Buitenom (ter hoogte van de begraafplaats), zal de functie van de Dorpsweg - wordt voor gemotoriseerd verkeer doodlopend – over nemen. De Dorpsweg wordt in zuidelijke richting vormgegeven als fietsroute/extra calamiteitenroute.
 - b. De woonbuurt ten westen van de Dorpsweg wordt ontsloten via een lus. Bij de aanleg van deze lus wordt rekening gehouden met een mogelijke toekomstige verdere uitbreiding in westelijke richting.
 - c. Het ASVV is leidend voor de weginrichting. Alle (nieuwe aan te leggen) woonstraten in de uitbreidingsgebieden en de Dorpsweg worden vormgegeven als erftoegangsweg. De nieuwe weg tussen Buitenom en Wilhelminastraat wordt vormgegeven als een wijkontsluitende weg binnen de bebouwde kom.
 - d. Een extra langzaamverkeersontsluiting (inclusief brug over de kreek) maakt de koppeling met de Doelwijk/Voordoel.
9. Ten aanzien van het aspect water gelden de volgende randvoorwaarden:
- a. 10 % van verhard oppervlak terugbrengen als oppervlaktewater waarbij de bestaande waterstructuur kan worden verbreed.
 - b. Minimaal 60 % van de totale nieuwe oeverlengte aan de zuidzijde van de kreek wordt natuurvriendelijk ingericht.
10. Er mag niet worden gebouwd binnen de 48 dB contour van het Buitenom. Deze ligt op 74 uit de wegas.

B. Uitgangspunten

1. De uitbreiding valt grofweg in twee delen uiteen:
 - a. De zone ten oosten van de Dorpsweg. Dit deel is op te delen in twee gebieden welke worden gescheiden door de nieuwe weg tussen Buitenom en Wilhelminastraat. Het noordelijke deel bestaat uit vrije sector woningen en twee-onder-één-kapwoningen ontsloten op de Kreekkant, door middel van een insteek. Deze weg kent een langzaamverkeers-/calamiteitenontsluiting naar het Buitenom. In het zuidelijke deel is de kerk en een (mogelijke) grote vrije sector kavel voorzien. Langs de gehele Buitenom is een brede groene zone met ruim water (plas-dras) voorzien.
 - b. De zone ten westen van de Dorpsweg. Bepalend voor dit woongebied zijn de ontsluitingsstructuur (zie randvoorwaarde 5) en de groenstructuur. Tussen deze structuur zijn velden met de diverse woonblokken gelegen. Deze velden kunnen indien gewenst van kleur verschieten (flexibiliteit).
2. De groenstructuur van het westelijke deel bestaat uit een brede zone langs de Kreek (zie ook randvoorwaarde 4) en nagenoeg noord-zuid lopende groene stroken (in de richting van de huidige landschappelijke kavels). Deze stroken sluiten op een eigentijdse manier aan bij de karakteristieke voorstraten van Nieuw-Beijerland en maken verbindingen tussen het buitengebied en de Kreekzone. In deze stroken mogen ook woonstraten of ontsluitende paden worden opgenomen, mits er een groene strook van tenminste 15 meter overblijft.
3. In de groene randen rond de gehele uitbreiding worden een aantal informele wandelpaden opgenomen die onderdeel uitmaken van het dorpsrondje. De belangrijkste hiervan is de route langs de zuidzijde van de kreek met een parkachtige inrichting. Een andere langzaamverkeersroute loopt langs de zuidelijke en westelijke rand van de langzaamverkeersbrug naar de Dorpsweg en het terrein van het nieuwe kerkgebouw.
4. Voor de gehele uitbreiding is een dichtheid van circa 15 woningen per hectare (inclusief gronden voor de kerk) voorzien. Voor de gronden waar het programma (zie randvoorwaarde 1) moet worden gerealiseerd is circa 8,3 hectare beschikbaar.
5. Ten aanzien van de verkavelingsopzet gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. Rooilijnen mogen (licht) verspringen;
 - b. De verschillende programma-onderdelen (zie randvoorwaarde punt 1) kunnen flexibel binnen de opgezette verkaveling worden ingezet. De exacte plek van de onderscheiden woningtypen staat nog niet vast (in acht houden randvoorwaarde punt 3);
 - c. Alle woningen liggen aan een kwalitatief ingerichte openbare ruimte (straat, plein of woonerf);
 - d. Gestreefd wordt naar minimaal 75 m² groen (hieronder vallen ook water en bermen) per woning.

6. Ten aanzien van de (woon)gebouwen 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 tweezijdige oriëntatie op de openbare ruimte te zijn vormgegeven;
 - c. De hoofdvorm van het appartementengebouw wordt mede bepaald door de ontsluitingstypologie van de appartementen (is vrij);
 - d. Gevelopbouw is traditioneel met plasticiteit en het gebruik van (eigentijdse) accenten;
 - e. Materiaalgebruik van hellende dakvlakken bestaat uit keramische pannen;
 - f. Kleurgebruik is vrij maar ingetogen.

C. Duurzaamheidsambities

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. Multifunctioneel en flexibel gebruik van bebouwing en openbare ruimte (bijvoorbeeld inrichting voor oud en jong);
- c. Beperking van het ruimtebeslag voor verharding (efficiënte ontsluitingsstructuur);
- d. Toepassing van duurzame energieoplossingen;
- e. Energie neutraal bouwen;
- f. Toepassing van FSC gecertificeerde materialen.

Bijlage

Tabel 1 parkeernormen Korendijk

Type woning	Norm (pp/w)	Eigen terrein*	Openbaar gebied *
Grondgebonden woningen voor 55+/levensloopbestendig huur			
<i>Middelduur</i>	1,9		1,9
<i>Duur</i>	1,9		1,9
Grondgebonden woningen voor 55+/levensloopbestendig koop			
<i>Goedkope</i>	1,7		1,7
<i>Middeldure</i>	1,9		1,9
<i>Duur</i>	2,2		2,2
Appartementen voor 55+ levensloopbestendig huur			
<i>Middelduur</i>	1,9		1,9
<i>Duur</i>	1,9		1,9
Appartementen voor 55+ levensloopbestendig koop			
<i>Goedkoop</i>	1,7		1,7
<i>Middelduur</i>	1,9		1,9
<i>Duur</i>	2,2		2,2
Starterswoningen	2,0		2,0
(Semi)-vrijstaande woningen - tweekap	2,2	Minimaal 1	≤ 1,2
Vrije Kavels	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.