Kaders herontwikkeling locatie Viaductweg

2021

gemeente Noordwijk

Zaaknummer : 166318

Onderwerp :Kaders herontwikkeling locatie Viaductweg te Noordwijkerhout

Datum : september 2021

Steller : team Projecten ruimte

1 Inhoudsopgave

1 Aanleiding....4
1.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en haalbaarheidsonderzoek CPO....4
1.2 Uitbreiding R.K. basisschool De Prinsenhof....4
1.3 Leeswijzer....5
2 Programmatische kaders....5
2.1 De nieuwe onderwijsvoorziening....5
2.2 Segmentering woningen....5
3 Herijking stedenbouwkundige randvoorwaarden....7
4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie....8
4.1 Duurzaamheid....8
4.2 Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen....8
5 Inrichting van de openbare ruimte....8
6 Financiële kaders....9
7 Bijlagen....10
7.1 Plattegronden en impressies van mogelijkheden voor een schoolvoorziening i.c.m. woningen....10
7.2 Rapport stedenbouwkundige randvoorwaarden Ireneschool....12

1 Aanleiding

In deze notitie worden de kaders beschreven om te komen tot een herontwikkeling van de locatie Viaductweg in Noordwijkerhout. In dit eerst hoofdstuk wordt een beknopt overzicht gegeven van de recente voorgeschiedenis van deze locatie.

1.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en haalbaarheidsonderzoek CPO

De voormalige locatie van de Ireneschool in Noordwijkerhout is, na de sloop van deze school in 2014, momenteel ingevuld als een grasveld met speeltoestel. Door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Noordwijkerhout zijn voor de herontwikkeling van deze locatie op 15 november 2018 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld welke zijn vastgelegd in een rapport van bureau SRO (zie bijlage 7.2).

In deze rapportage is ook het voormalige politiebureau (Dijkzicht 1) meegenomen. Reeds in 2007 was bekend dat de Ireneschool terug zou vallen aan de gemeente waardoor een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk werd. Daardoor heeft de raad besloten het voormalige politiebureau strategisch aan te kopen om mee te nemen in een ruimtelijke ontwikkeling van de gehele locatie, al dan niet gefaseerd.

Voor de locatie is vanaf eind 2018 tot begin 2020 een haalbaarheidsonderzoek verricht naar de mogelijkheden om het gebied via een zogenaamde CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) constructie te herontwikkelen. Nadat bleek dat hierover geen overeenstemming kon worden bereikt heeft het college van B&W op 7 april 2020 formeel besloten dit traject te beëindigen waardoor de grond weer vrijkwam voor andere (maatschappelijke) opgaven.

1.2 Uitbreiding R.K. basisschool De Prinsenhof

Door de realisatie van nieuwbouw -zoals op Landgoed in den Houte- ontstaat een capaciteitstekort voor het basisonderwijs in de kern Noordwijkerhout. Het ruimtegebrek ontstaat met name bij de R.K. basisschool De Prinsenhof. Dit was aanleiding voor het schoolbestuur Sophia Scholen in januari 2019 om een uitbreiding voor de school aan te vragen. Vanaf dat moment is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een uitbreiding binnen het voedingsgebied van De Prinsenhof. Dit locatie onderzoek is eind 2020 afgerond en hieruit is de locatie aan de Viaductweg naar voren gekomen als de meest geschikte locatie voor de realisatie van een dependance van De Prinsenhof. Uit dit onderzoek blijkt ook dat de bouw van deze nieuwe schoolvoorziening goed valt te combineren met woningbouw (zie ter onderbouwing hiervan ook enkele voorbeelduitwerkingen in bijlage 7.1).

Nadien kwam door het afbranden van De Schelft het perceel aan de Maandagsewetering als mogelijke locatie voor de schooluitbreiding, in combinatie met de herbouw van De Schelft, in beeld. Door de samenloop met deze ontwikkeling was het eerder nog te vroeg om voor de permanente schoolvoorziening een definitieve locatiekeuze te maken. Inmiddels is duidelijk dat de schoolvoorziening niet gecombineerd zal worden met de herbouw van De Schelft. Tussentijds is bovendien nog een zogenaamde quickscan gedaan naar de (on)mogelijkheden om de schoolvoorziening te realiseren aan de locatie Zeestroom welke ook weer beschikbaar kwam. Hieruit blijkt dat deze locatie vanwege beperkte ruimte en verkeerstechnische belemmeringen geen geschikt alternatief is.

Gelet op bovenstaande is de realisatie van de nieuwe onderwijsvoorziening aan de locatie Viaductweg in Noordwijkerhout in combinatie met woningbouw het beste –en enige overgebleven- alternatief.

1.3 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken worden de kaders om te komen tot een herontwikkeling van de locatie met een nieuwe onderwijsvoorziening in combinatie met woningbouw beschreven. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het gewenste programma voor de functie onderwijs en het type woningen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de kaders rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de inrichting van de openbare ruimte en tot slot staan in hoofdstuk 6 de financiële kaders beschreven.

2 Programmatische kaders

2.1 De nieuwe onderwijsvoorziening

De beoogde omvang van de onderwijshuisvesting is gebaseerd op de leerlingenprognose 2019[1]. De aanvraag van Sophia Scholen bedroeg huisvesting voor 150 tot 175 leerlingen. **Het voorstel is om uit te gaan van 175 leerlingen.** Uitgaande van 175 leerlingen resulteert dit een ruimtebehoefte van 1.080m2 (5,03m2 * 175 + 200m2 vaste voet).

Voor de bijbehorende terreininrichting wordt uitgegaan van 700m2 (3 m2 speelplein * 175 + 175m2 voor fietsparkeren, afvalinzameling etc.). Gelet op de directe nabijheid van een kinderdagverblijf in eigendom van de gemeente (momenteel verhuurd aan Small Steps) wordt geen rekening gehouden met een extra kind voorziening bij de nieuwe school.

2.2 Segmentering woningen

Naast de realisatie van de nieuwe onderwijsvoorziening inclusief bijbehorende terreininrichting blijft er nog ruimte over voor woningbouw. Om te komen tot een goed stedenbouwkundig plan is het belangrijk om aan de voorkant de segmentering van de woningen vast te leggen.

Op 2 juli 2016 heeft het college van B&W van de voormalig gemeente Noordwijkerhout daaromtrent het perceel aan De Viaductweg aangewezen als locatie voor vrije sector woningen. Hiervoor had B&W destijds onderstaande argumenten:

1. De locatie van de voormalige Ireneschool is vrijwel geheel omgeven door sociale woningbouw. Dit deel van Noordwijkerhout kent sowieso een hoog percentage sociale woningbouw. Vanuit sociaal oogpunt is een menging juist gewenst zodat wijken en buurten een goede afspiegeling zijn van de maatschappij;
2. De relatief hoge boekwaarde op het perceel;
3. De locatie Oud Munnekeweij in Noordwijkerhout –ook wel bekend als De Schippersvaartweg- is destijds juist aangewezen als locatie voor sociale woningbouw. Hier is/was namelijk juist weinig sociaal in de nabijheid. Dit plan wordt momenteel gerealiseerd en hier zijn 45 sociale huurwoningen voorzien.

[1] Indien de uitkomsten van de nieuwe leerlingenprognose 2022 –verwacht in maart 2022- daar aanleiding toe geeft dan wordt dit meegenomen in de nadere uitwerking.

Op 26 januari 2021 is echter ook de nieuwe Woonvisie met nieuwe segmentering door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is de vastgestelde segmentering, bij plannen vanaf drie woningen, als volgt:

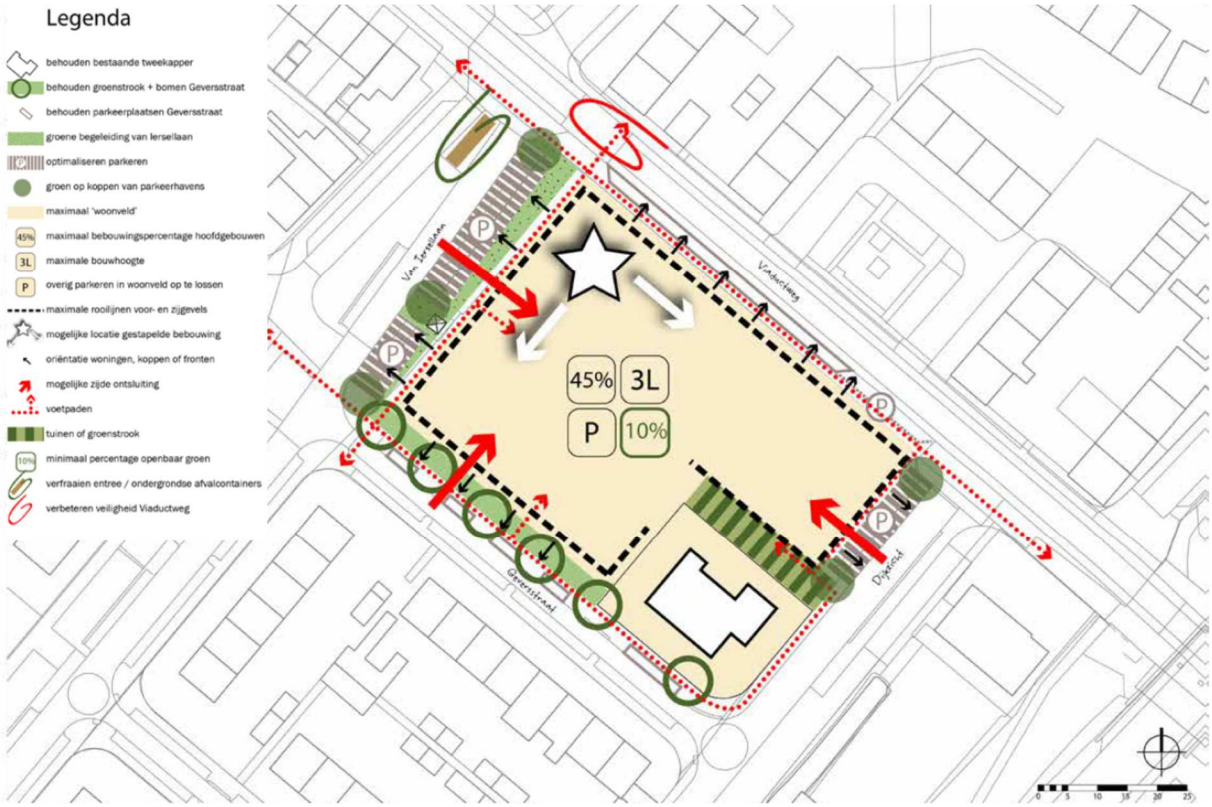
- Minimaal 30% sociale huur tot €737 (prijspeil 2020);
- Minimaal 15% middeldure huur van €737 tot € 1000 (prijspeil 2020);
- Minimaal 25% middeldure koop tot € 325.000.

In de woonvisie is ook een zogenaamde overgangsbepaling opgenomen. Hierin staat dat bestaande woningbouwplannen, waar reeds afspraken over zijn gemaakt (naar differentiatie en fasering), niet getoetst worden aan het afwegingskader woningbouw zoals opgenomen in het visiedocument. Het collegebesluit van 2 juli 2016 voldoet aan de eisen zoals die zijn geformuleerd in het overgangsrecht.

Voorgesteld wordt om in te zetten op een tussenvariant waarbij minimaal 30% sociale huur wordt en het overige deel van de woningen wordt ingevuld met dure vrije sector woningen of woningen in het middenkoopsegment. Hierdoor wordt weliswaar afgeweken van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het besluit uit 2016, maar zonder dat daar volledig afstand van wordt genomen.

3 Herijking stedenbouwkundige randvoorwaarden

Zoals in de aanleiding staat beschreven zijn voor de herontwikkeling van de locatie op 15 november 2018 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld welke zijn vastgelegd in een rapport van bureau SRO (zie bijlage 7.2). In dit rapport is een korte analyse opgenomen van de omgeving van de locatie. Op basis van deze analyse zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een herontwikkeling van de locatie opgesteld en vastgelegd in een randvoorwaardenkaart (zie onderstaande afbeelding). Deze randvoorwaarden vormen kaders voor een herontwikkeling van de locatie. Zo zijn de rooilijnen, maximaal bebouwingspercentage, maximale bouwhoogte, de oriëntatie van de woningen en een minimaal percentage openbaar groen opgenomen in de kaart.



Deze randvoorwaarden staan uitgeschreven in hoofdstuk 3 van de in 2018 vastgestelde notitie stedenbouwkundige randvoorwaarden Ireneschool Noordwijkerhout. Wat ons betreft zijn deze randvoorwaarden nog grotendeels bruikbaar met onderstaande aanvullingen en nuanceringen:

1. Het onderdeel Typologie en doelgroepen op pagina 11 links bovenaan komt te vervallen. Hiervoor gelden de programmatische kaders welke in het voorgaande hoofdstuk van voorliggende stuk staan beschreven;
2. In de notitie is vastgelegd dat het maximale bebouwingspercentage 45% van het woonveld bedraagt en dat het overige deel van het woonveld ten goede zal komen aan een combinatie van tuinen, straten, parkeerplaatsen en groen. Deze laatste opsomming wordt aangevuld met de functie schoolplein;
3. De nieuwe parkeernota welke op 25 december 2020 is vastgesteld geldt als uitgangspunt voor de nieuwe inrichting van het perceel.

4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Gemeente Noordwijk wil een duurzame gemeente zijn. Dat betekent onder andere, dat we de komende jaren van het aardgas af gaan (energietransitie), ons afval weer als grondstof gaan inzetten (circulaire economie) en ons verder moeten aanpassen aan het gewijzigde klimaat (klimaat adaptatie). Onderstaand wordt beschreven hoe hiermee rekening wordt gehouden in de locatieontwikkeling aan De Viaductweg.

4.1 Duurzaamheid

Rondom het thema duurzaamheid wordt in de planvorming rekening gehouden met onderstaande uitgangspunten:

- De nieuwbouw wordt gasloos en dient minimaal te voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG) conform het Bouwbesluit;
- Het dak van de nieuwe school wordt optimaal ingezet voor energiewinning. Dit kan betekenen dat er per saldo meer energie wordt opgewekt dan er wordt verbruikt;
- In het kader van de toekomstbestendigheid van de nieuwe schoolvoorziening zal in het ontwerp rekening worden gehouden met eventuele toekomstige uitbreidingen en/of het afstoten van lokalen voor andere functies;
- De ambitie om zoveel mogelijk circulair te bouwen wordt meegenomen in de ontwerp- en aanbestedingsfase voor zowel nieuwbouw van de onderwijsvoorzieningen alsook voor de woningbouw.

4.2 Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Klimaatadaptatie richt zich op het verminderen van de kwetsbaarheid van de fysieke leefomgeving voor de nadelige gevolgen die klimaatverandering met zich mee kan brengen zoals wateroverlast, hittestress en droogte. Vooruitlopend op vastgesteld beleid rondom klimaatadaptatie wordt in de planvorming rekening gehouden met toekomstig beleid. In dat kader wordt rekening gehouden met het voorkomen van oververhitting en piek berging voor neerslag wordt binnen het plangebied opgevangen. Qua maatregelen kan hierbij gedacht worden aan het beperken van het verhard oppervlak, erfafscheidingen/wanden/daken groen aankleden, (gedeeltelijk) groen speelplein en parkeervakken voorzien van beplanting.

Daarnaast wordt ook gekeken naar maatregelen om natuurinclusief te bouwen. Qua maatregelen kan gedacht worden aan het toepassen van nestplaatsen in gebouwen, het realiseren van een groendak/gevelgroen en aan een groene en inheemse inrichting van de buitenruimte.

5 Inrichting van de openbare ruimte

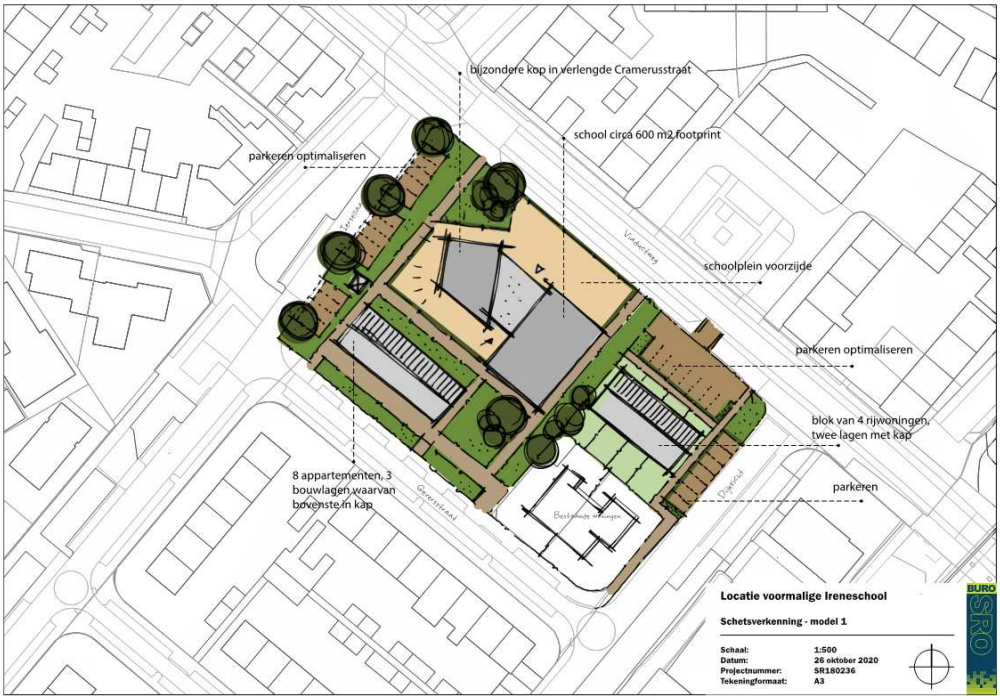
In de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 2016 (LIOR2016), zijn de inrichtingseisen voor de openbare ruimte van de gemeente Noordwijk opgenomen. Deze leidraad betreft een gedetailleerd technisch document waarin voor de gehele openbare ruimte de details t.a.v. het ontwerp en technische voorschriften zijn opgenomen die specifiek voor Noordwijk van toepassing zijn.

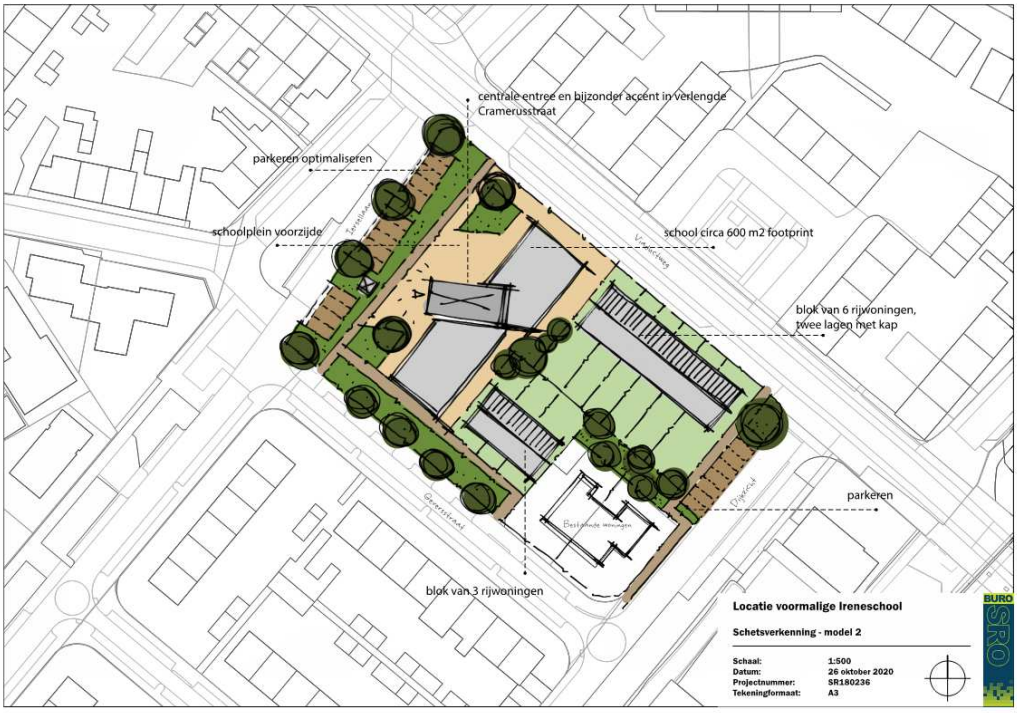
6 Financiële kaders

Voor het haalbaarheidsonderzoek rondom de CPO-ontwikkeling gold als uitgangspunt dat de Grondexploitatie minimaal neutraal moest zijn. Er hoefde met andere woorden geen geld verdiend te worden op de grondpositie, maar ook geen geld op bijgelegd te worden. Door de invulling van het plangebied met een onderwijsvoorziening en een deel -minimaal 30%- sociale woningen lijkt het op voorhand niet reëel om dit uitgangspunt in stand te houden. Dit wordt mede veroorzaakt doordat de aanschaf van Dijkzicht 1 (voormalig politiebureau) en de sloopkosten voor de voormalige Ireneschool nog als boekwaarde in de begroting staan opgenomen. Deze kosten dienen dan ook verwerkt te worden in de nader op te stellen grondexploitatie. Wel zal gestuurd worden op het optimaliseren van het resultaat van de grondexploitatie door een optimale invulling van de beschikbare ruimte.

7 Bijlagen

7.1 Plattegronden en impressies van mogelijkheden voor een schoolvoorziening i.c.m. woningen





School: 2 laags
1200m2 totaal

Appartementen: 3 laags
580m2 totaal

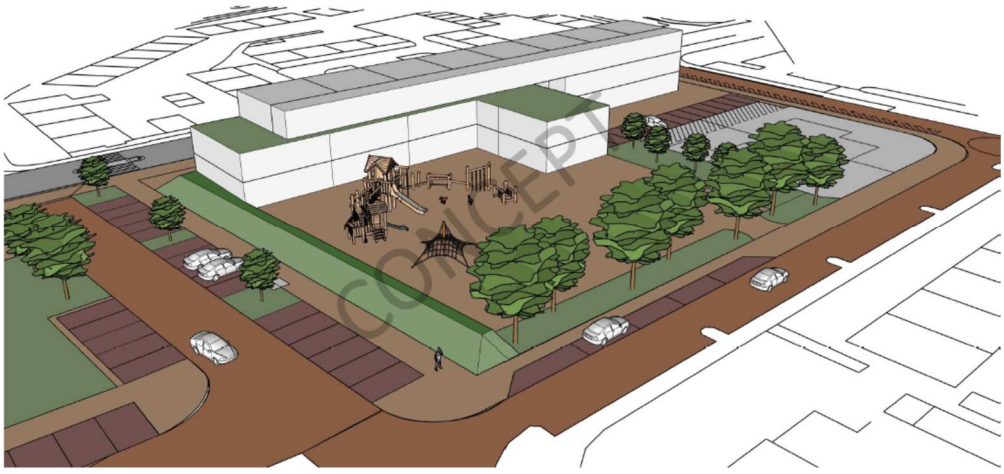


School: 2 laags
1200m2 totaal

Appartementen: 3 laags
900m2 totaal



2



[2] Kanttekening bij deze impressie is dat vanuit Sophia Scholen is aangegeven dat zij geen voorstander zijn van een enkel gebouw waarin school en woningen zijn gesitueerd.

7.2 Rapport stedenbouwkundige randvoorwaarden Ireneschool

Ireneschool

Noordwijkerhout

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden



PROJECT

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden | locatie Ireneschool

Noordwijkerhout

Projectnummer: SR180236

INITIATIEFNEMER

Gemeente Noordwijkerhout

Herenweg 4, Noordwijkerhout

OPSTELLER

Buro SRO

‘t Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: Krijn Lodewijks

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

7 november 2018 | Definitief

Inhoud

1. Inleiding 5
- Aanleiding 5
- Proces 5
- Leeswijzer 5

2. Context 6
- Ligging 6
- Infrastructuur 6
- Groen 7
- Oriëntatie 7

3. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden 9
- Randen 9
- Bebouwing 11
- Ontsluiting, verkeer en parkeren 11
- Groen en openbare ruimte 13

4. Modellen 15
- Model 1: Patio’s aan het groen 15
- Model 2: Appartementen 17
- Model 3: Rijwoningen 19

5. Participatie 20
- Proces 20
- Resultaten 20



<< Ligging locaties binnen Noordwijkerhout

1. Inleiding

Aanleiding

De voormalige locatie van de Ireneschool in Noordwijkerhout is, na de sloop van deze school enkele jaren geleden, momenteel ingevuld als een grasveld met speeltoestel. De gemeente Noordwijkerhout ziet graag een nieuwe invulling van deze locatie met woningbouw, te ontwikkelen door een marktpartij. Voordat er concreet met een dergelijke partij in contact wordt getreden is het zaak om enerzijds ruimtelijke, stedenbouwkundige kaders in beeld te brengen waaraan de woningbouwontwikkeling dient te voldoen. Anderzijds is het zaak om inzicht te krijgen in de financiële haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling. Om hiertoe te komen heeft Buro SRO een beknopte analyse en een modellenstudie opgesteld. De modellen kunnen worden gezien als mogelijke voorbeelduitwerkingen De modellen hebben zodanig gefungeerd als telprenten en zijn financieel doorgerekend door Van Uden Plan en Advies. Op basis van deze modellenstudie zijn vervolgens in samenspraak met de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd met een bijbehorende randvoorwaardenkaart.

Proces

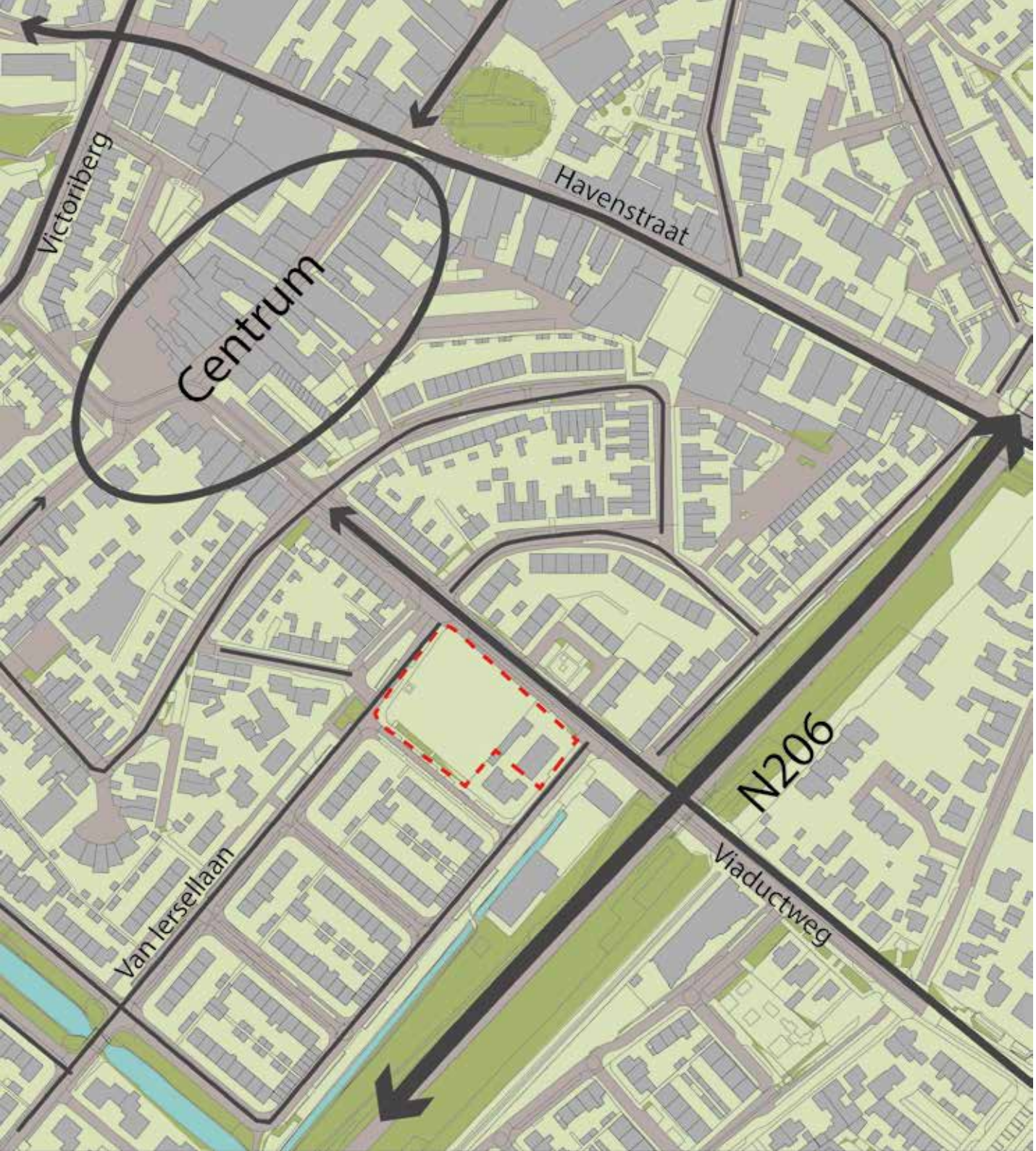
De eerste versie van de randvoorwaardenkaart en de onderliggende modellen zijn op 11 september 2018 gepresenteerd aan omwonenden. Daarbij hebben omwonenden de gelegenheid gekregen om hun bedenkingen, wensen, aanvulling en vragen kenbaar te maken. Op basis van deze inbreng zijn de modellen en de randvoorwaarden aangepast.

Leeswijzer

Dit rapport behandelt na een korte beschrijving van de context eerst de randvoorwaarden met de bijbehorende randvoorwaardenkaart. Deze randvoorwaarden zullen de kaders vormen waaraan de partij die de locatie uiteindelijk gaat ontwikkelen zich dient te houden.

Vervolgens komen de modellen aan de orde die ten grondslag liggen aan de randvoorwaarden. Deze modellen zijn een mogelijke voorbeelduitwerking binnen de randvoorwaarden. Het zijn dus nadrukkelijk geen concrete plannen, maar telprenten die gebruikt zijn om enerzijds de ruimtelijke mogelijkheden in beeld te brengen en anderzijds de financiële haalbaarheid te toetsen.

Het vijfde hoofdstuk gaat in op het participatieproces. Daarin wordt toegelicht wat er met de inbreng van omwonenden is gedaan en hoe dit in de randvoorwaarden en de modellen is verwerkt.



2. Context

Ligging

De locatie ligt te midden van een woonwijk, ten zuid-oosten van het centrum van Noordwijkerhout. Deze woonwijk is voornamelijk ingevuld met grondgebonden woningen, veelal rijwoningen van twee lagen met een kap. Dit woningtype wordt afgewisseld met enkele twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande woningen en incidenteel gestapelde bebouwing.

Het centrum met bijbehorende voorzieningen ligt op korte afstand van de locatie, circa zo'n 300 meter. Hierdoor leent de locatie zich goed voor bijvoorbeeld seniorenwoningen.

Infrastructuur

Daarnaast is de locatie goed ontsloten. De Viaductweg, die de verbinding van de rondweg met het centrum vormt, flankeert de planlocatie aan de noord-oostzijde. Aan deze weg bevindt zich ter hoogte van de planlocatie ook een bushalte, waarmee de locatie prima bereikbaar is met het openbaar vervoer. De N206 logt op korte afstand. De Viaductweg gaat onder deze weg door en heeft er geen aantakkingen op.



Voorgevels
Oriëntatie woningen
Wegen / woonstraten
Bomen
Groenstroken
Groene straatprofielen
Geclusterde parkeerplaatsen
Achterzijden / Zijkanten

Groen

Rondom de locatie is er op diverse plekken groen aanwezig. Meest in het oog springend is het groene straatprofiel van de Van Iersellaan. Zowel bij de entree aan de Viaductweg als verderop in deze straat is er sprake van continue groenstroken ter begeleiding van het straatprofiel. Bij de entree is de kop van dit groen in gebruik als inzamelplaats voor afval door middel van vijf ondergrondse containers. Daarnaast is er tegenover de locatie aan de overzijde van de Viaductweg een groen plantsoentje te midden van de rijwoningen die zich hier bevinden. Aan de Geversstraat is er in het plangebied een groenstrook met bomen aanwezig en langs Dijkzicht bevindt zich een groenstrook met aangrenzende watergang.

Oriëntatie

Aan alle vier de zijden bevinden zich woningen die uitkijken (vanuit de voor- of zijgevels) op de planlocatie. De planlocatie ligt dus behoorlijk in het zicht vanuit de omgeving. Daarnaast zijn er ook achtergrenzen of zijgrenzen van percelen naar de locatie toe gericht. Dit is ondermeer het geval bij de twee-onder-één-kap woning in de zuidoostelijke hoek van de locatie.


Legenda
behouden bestaande tweekapper
behouden groenstrook + bomen Geversstraat
behouden parkeerplaatsen Geversstraat
groene begeleiding van Iersellaan
optimaliseren parkeren
groen op koppen van parkeerhavens
Van Iersellaan
Viaductweg
Geversstraat
Dijkstraat
P
0
5
10
15
20
25

3. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

De randvoorwaardenkaart is een weergave van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die gelden voor de locatie. De randvoorwaarden zijn bepaald op basis van de context van de locatie in zijn omgeving, op basis van een modellenstudie (zie hoofdstuk 4) en op basis van de inbreng van omwonenden (zie hoofdstuk 5). In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden per aspect toegelicht. De bijbehorende kaarten bouwen per aspect op tot één totale randvoorwaardenkaart.

Randen

Geversstraat

In de hoek van Geversstraat en Dijkzicht bevindt zich een twee-onder-één kap woning. Deze woning blijft behouden en de bijbehorende gronden behoren niet tot de planlocatie.

Aan de Geversstraat bevindt zich een groenstrook van circa 3 meter breed, aangrenzend aan een trottoir met bomen en parkeerplaatsen. Deze zone met groen, trottoir, bomen en parkeerplaatsen blijft zoveel mogelijk behouden. Incidentele doorsteken of inritten zijn hier wel toegestaan. Indien dit ten koste gaat van (een) parkeerplaats wordt deze elders in dezelfde zone weer teruggebracht.

Van Iersellaan

Langs de Van Iersellaan bevindt zich aan de zijde van het plangebied een strook met vijf langsparkeerplaatsen. Om voldoende parkeerplaatsen voor de woningbouwontwikkeling te kunnen realiseren mag deze strook geoptimaliseerd worden tot haakse parkeerstrook. Alleen de extra parkeerplaatsen die dit oplevert tellen mee als parkeerplaatsen voor de nieuwbouw.

De Van Iersellaan is vanaf de Viaductweg de entree tot de woonwijk. Deze entree krijgt een groene uitstraling. Aan deze rand van de planlocatie komt dan ook een groenstrook ter begeleiding van de straat en ter afscherming van de parkeerplaatsen. Daarnaast worden de eventuele parkeerplaatsen aan deze rand op enkele plaatsen onderbroken door groenvakken met bomen.

Aan deze rand van het plangebied blijft een trottoir aanwezig zodat er voor voetgangers een verbinding blijft tussen Geversstraat en Viaductweg.

Aan deze zijde bevindt zich op de locatie een gebouwde nutsvoorziening. Deze nutsvoorziening blijft behouden op de huidige locatie.

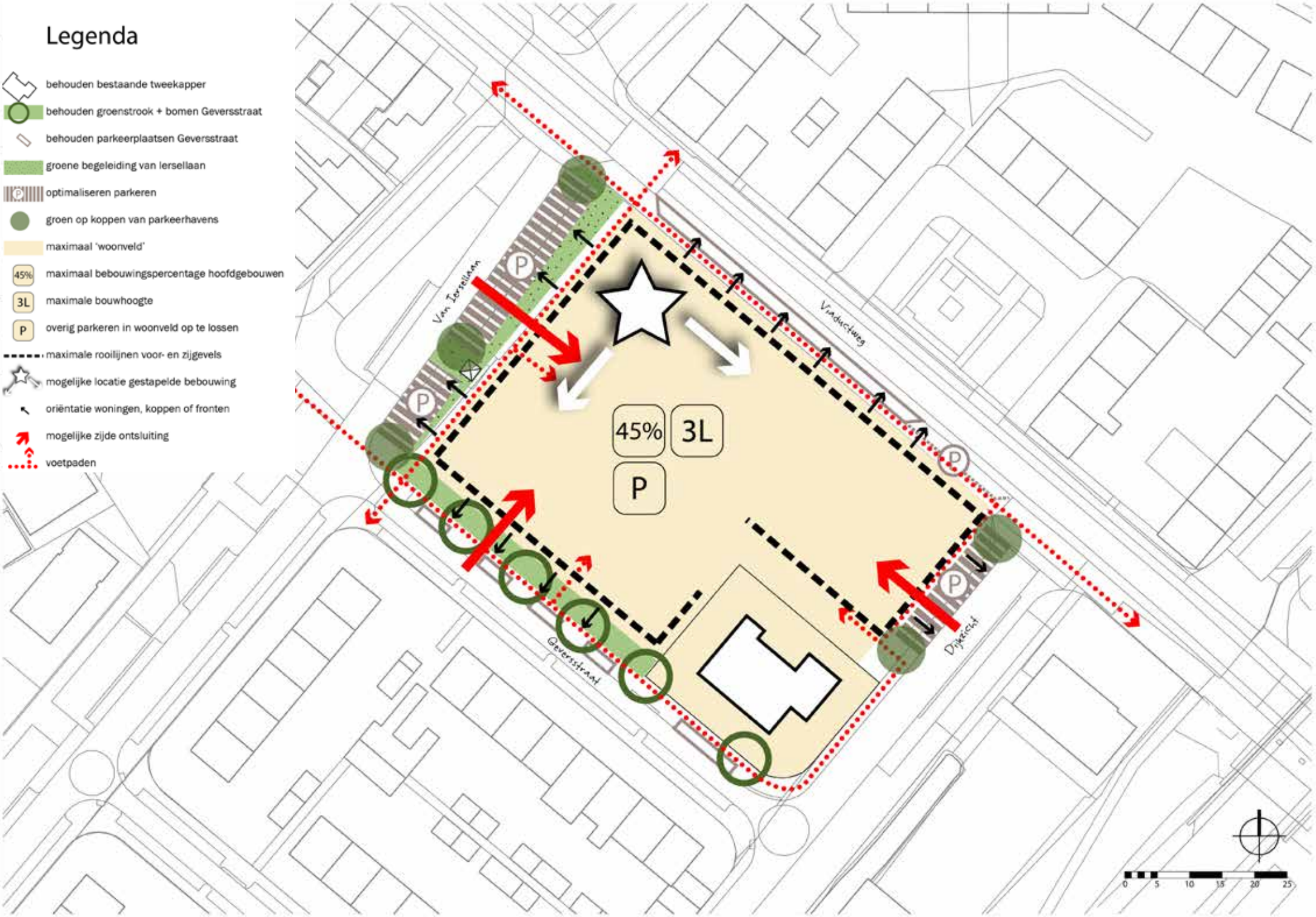
Viaductweg

Het bestaande trottoir aan deze zijde blijft behouden. De bestaande parkeerplaatsen blijven eveneens behouden en mogen in oostelijke richting worden uitgebreid indien dit nodig is om voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Dijkzicht

Langs Dijkzicht wordt aan de zijde van het plangebied geparkeerd op de rijbaan. Om voldoende parkeerplaatsen voor de woningbouwontwikkeling te kunnen realiseren mag hier tot aan het perceel van de twee-onder-één-kap woning ook een haakse parkeerstrook worden gemaakt. Alleen de extra parkeerplaatsen die dit oplevert tellen mee voor de nieuwbouw.

Ook aan Dijkzicht blijft er een trottoir aan de zijde van het plangebied aanwezig, zodat er een verbinding voor voetgangers blijft bestaan tussen Geversstraat en Viaductweg.


Legenda
behouden bestaande tweekapper
behouden groenstrook + bomen Geversstraat
behouden parkeerplaatsen Geversstraat
groene begeleiding van Iersellaan
optimaliseren parkeren
groen op koppen van parkeerhavens
maximaal 'woonveld'
45%
maximaal bebouwingspercentage hoofdgebouwen
3L
maximale bouwhoogte
P
overig parkeren in woonveld op te lossen
maximale rooilijnen voor- en zijgevels
mogelijke locatie gestapelde bebouwing
oriëntatie woningen, koppen of fronten
mogelijke zijde ontsluiting
voetpaden
Van Iersellaan
Viaductweg
Geversstraat
Dijkzicht
45%
3L
P
0
5
10
15
20
25

Bebouwing

Typologie en doelgroepen

Er zijn meerdere bebouwingstypologieën voor meerdere doelgroepen mogelijk op deze locatie, zowel koop als huur. Er geldt vooraf geen verplichte doelgroep of bebouwingstypologie. Wel zal aangesloten moeten worden op de woningtypologieën waarvoor er een behoefte bestaat in Noordwijkerhout. Dit zijn met name betaalbare grondgebonden woningen voor jonge gezinnen, goedkope grondgebonden woningen, goedkope appartementen voor starters en luxere appartementen voor senioren. Uitgangspunt is dat een of meerdere van deze typologieën op de planlocatie worden gerealiseerd. Voor sociale woningbouw komt deze locatie niet in aanmerking.

Structuur

Ook wat betreft de bebouwingsstructuur is de invulling van de locatie nog flexibel en zijn er diverse opties denkbaar. Er geldt dan ook geen opgelegde blauwdruk als randvoorwaarde. Wel gelden er voorwaarden ten aanzien van de aspecten oriëntatie en bouwmassa.

Oriëntatie

De toekomstige bebouwing is georiënteerd op de bestaande omliggende openbare ruimten, te weten; de van Iersellaan, de Geversstraat, Dijkzicht en de Viaductweg. Dit betekent dat er voorzijden of representatieve kopgevels van woningen naar deze ruimten toe zijn gericht. Blinde gevels of achterzijden van woningen zijn hier niet toegestaan en zijdelingse erfgrenzen kennen een groene uitstraling.

Bouwmassa

De bebouwing beperkt zich tot het gebied dat in de randvoorwaardekaart is aangegeven als het maximale woonveld. Binnen het woonveld zijn de maximale rooilijnen aangegeven tot waar gebouwd mag worden. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 45% van het woonveld. Het overige deel van het woonveld zal ten goede komen aan een combinatie van tuinen, straten, parkeerplaatsen en groen.

De maximale bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen. In het geval er een halfverdiepte parkeerkelder wordt toegepast mag dit 3,5 bouwlaag bedragen. De hoek van de Viaductweg met de Van Iersellaan vormt de entree tot de woonwijk. Indien er gestapelde bebouwing plaatsvindt bevindt die zich in deze hoek zodat de entree wordt benadrukt.

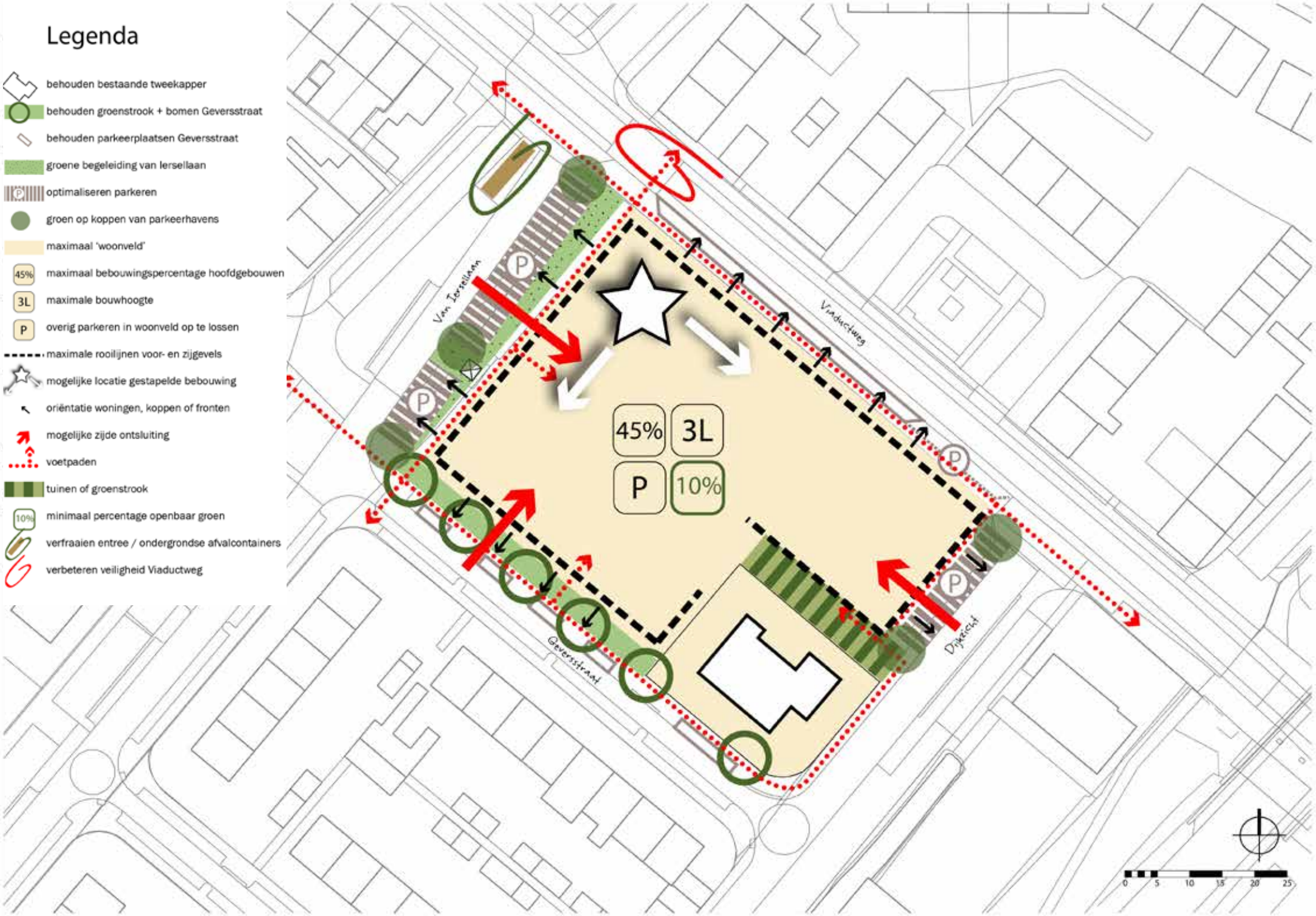
Ontsluiting, verkeer en parkeren

De ontsluiting van het nieuwe buurtje mag plaatsvinden via één van de drie straten: Van Iersellaan, Geversstraat, Dijkzicht. Ontsluiting vanaf de Viaductweg is niet toegestaan. Openbare ruimten in het nieuwe buurtje zijn voor voetgangers in ieder geval toegankelijk vanaf de Geverstraat, de Van Iersellaan en Dijkzicht. Dit betekent dat er vanaf deze straat doorsteken naar de openbare ruimten van de nieuwe buurt komen.

Bij een herontwikkeling met gestapelde bebouwing wordt getracht een halfverdiepte garage toe te passen, indien het plan daarmee financieel haalbaar is.

De nota parkeernormen Noordwijkerhout is van toepassing. Daarom gelden de volgende parkeernormen:

- 1,8 pp/woning voor goedkope woningen
- 1,9 pp/woning voor woningen in het middensegment
- 2,1 pp/woning voor dure woningen
- 2,2 pp/woning voor vrijstaande woningen


Legenda
behouden bestaande tweekapper
behouden groenstrook + bomen Geversstraat
behouden parkeerplaatsen Geversstraat
groene begeleiding van Iersellaan
optimaliseren parkeren
groen op koppen van parkeerhavens
maximaal 'woonveld'
45% maximaal bebouwingspercentage hoofdgebouwen
3L maximale bouwhoogte
P overig parkeren in woonveld op te lossen
maximale rooilijnen voor- en zijgevels
mogelijke locatie gestapelde bebouwing
oriëntatie woningen, koppen of fronten
mogelijke zijde ontsluiting
voetpaden
tuinen of groenstrook
10% minimaal percentage openbaar groen
verfraaien entree / ondergrondse afvalcontainers
verbeteren veiligheid Viaductweg
Van Iersellaan
Viaductweg
Geversstraat
Dijkzicht
45%
3L
P
10%
0
5
10
15
20
25

Groen en openbare ruimte

Achterzijde Geversstraat 1-3.

De strook achter Geverstraat 1-3 krijgt een invulling als groenzone of tuin. Deze tuinen mogen ook een uitbreiding van de bestaande tuinen van Geversstraat 1-3 zijn.

Openbaar groen

Naast het groen aan de randen (zie paragraaf randen) komt er ook openbaar groen in het woonveld. Minimaal 10% van het woonveld komt ten goede aan openbaar groen. De woningen dienen op dit groen te zijn georienteerd.

Entree Van Iersellaan

De entree aan de Van Iersellaan krijgt een groene en meer representatieve uitstraling. Dit kan door middel van een andere inpassing van de afvalcontainers, het verplaatsen van de afvalcontainers en het aanbrengen van extra groen of bomen. Deze herinrichting dient onderdeel te zijn van de woningbouwplannen.

Oversteek Viaductweg

De huidige oversteek aan de Viaductweg wordt veiliger ingericht. Dit kan door middel van het bevorderen van de snelheidsremmende werking en/of door het creëren van een stapsgewijze oversteek. Deze herinrichting dient onderdeel te zijn van de woningbouwplannen.

Model 1 | Patio's aan het groen



4. Modellen

Model 1: Patio's aan het groen

Dit model gaat uit van een groenzone dit de groene plek aan de overzijde van de Viaductweg verbindt met de Geversstraat. Deze groenzone vormt tevens een buffer tussen de nieuwe woningen en de bestaande twee-onder-één-kap woningen. Opgaand groen in deze groenstrook schermt de bestaande tuinen af.

Rondom dit groen zijn in dit model 8 patiowoningen gesitueerd. Als deze woning kijken uit op het groen en zijn via paden door het groen te bereiken. De patiowoningen zijn 1 bouwlaag hoog met een opbouw als gedeeltelijke tweede laag.

Het overige deel van de locatie is ingevuld met rijwoningen. Deze maken front naar de Viaductweg en de Geversstraat. De rijwoningen zijn twee bouwlagen hoog met daarop een kap.

Aan de achterzijde van de rijwoningen is in dit model ruimte voor een klein parkeerterrein, uit het zicht van de openbare ruimte. De rijwoningen aan de Viaductweg hebben een parkeerplaats in de achtertuin (carport).

Op deze wijze biedt dit model ruimte aan 19 woningen:

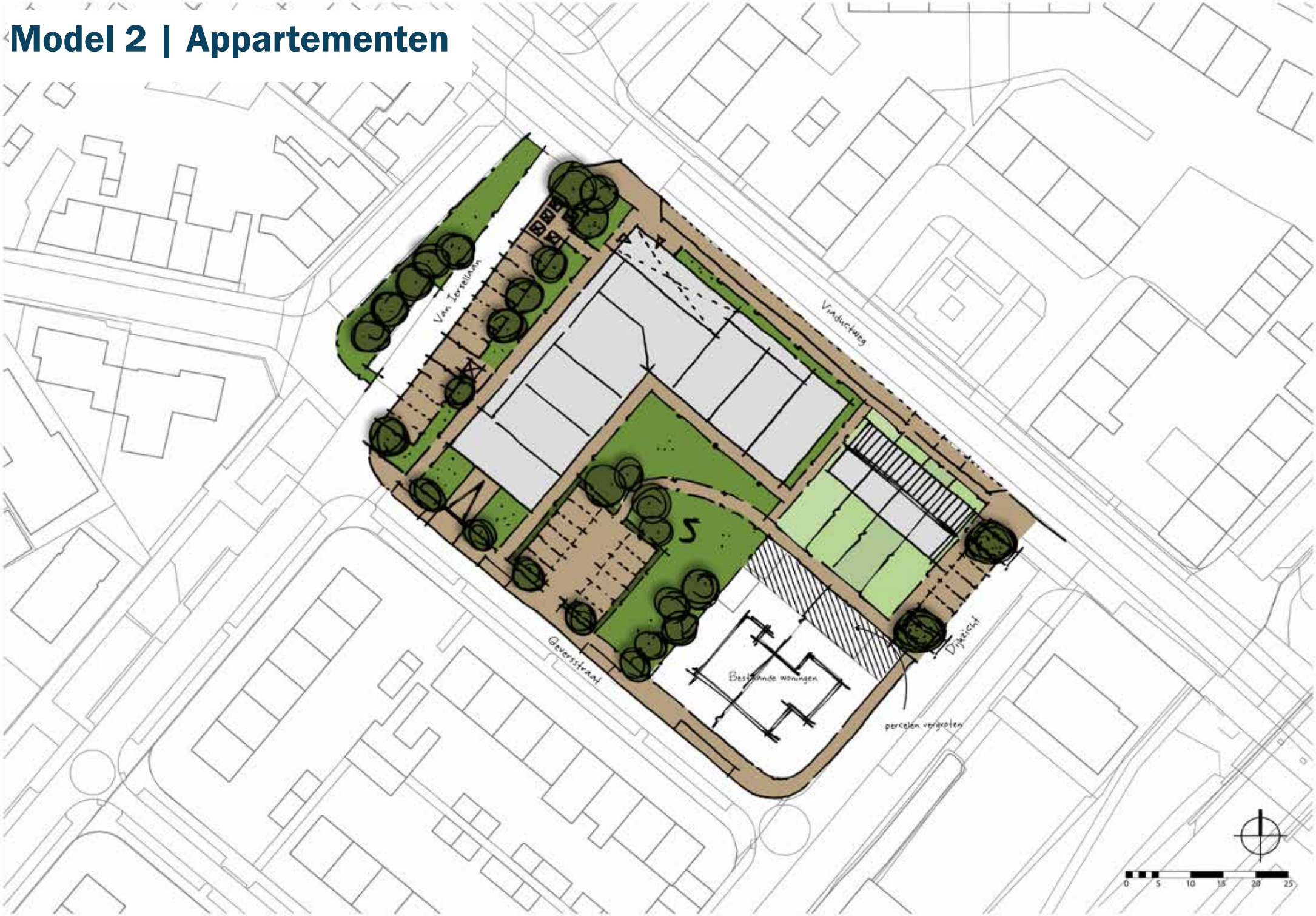
- 8 patiowoningen van circa 130 m^2;
- 5 rijwoningen van 6x9 meter;
- 6 rijwoningen van 5,1x10 meter.

De parkeerbehoefte bedraagt zodoende 36 parkeerplaatsen (19 x 1.9). In het model is hierin voorzien door:

- Optimalisatie parkeren Van Iersellaan: 10
- Optimalisatie parkeren Viaductweg 03
- Optimalisatie parkeren Dijkzicht 06
- Parkeerterrein achter rijwoningen: 12
- Carports achtertuinen: 05
- **Totaal: 36**

In dit model bestaat het bouwveld uit circa:
37% bebouwing en circa 17% groen. Het overige deel van het woonveld bestaat uit de tuinen en de parkeerstraat.

Model 2 | Appartementen



Model 2: Appartementen

Dit model gaat uit van grote (senioren)appartementen rond een groene open ruimte. De appartementen zijn ondergebracht in één haakvormig gebouw. Op deze wijze ontstaat er enerzijds een accent aan de hoek Viaductweg / van Iersellaan en houdt de bebouwing anderzijds veel afstand ten opzichte van de bestaande woningen aan de Geversstraat. Naast het gebouw met appartementen is er in de hoek Dijkzicht / Viaductweg een blok met vier rijwoningen gesitueerd.

De groene ruimte is op deze wijze gunstig aan de zuidzijde van het gebouw gesitueerd. De appartementen krijgen dan ook hun ontsluiting aan de noordwest- en noordoostzijde terwijl de buitenruimten aan de zuidoost- en zuidwestzijde zijn gedacht, direct aan het groen. Naast groen is een deel van de ruimte voor het appartementengebouw benut voor een kleine parkeerplaats. In dit model is er ruimte voor het uitbreiden van de tuinen van de bestaande twee-onder-één-kap woningen

Het model gaat uit van een halfverdiepte parkeerkelder, met daarboven drie bouwlagen. De parkeerkelder wordt ontsloten op de Geverslaan,

In dit model zijn de afvalcontainers verplaatst naar de overzijde van de weg, zodat de entree tot de wijk vergroend kan worden.

Op deze wijze biedt dit model ruimte aan 28 woningen:

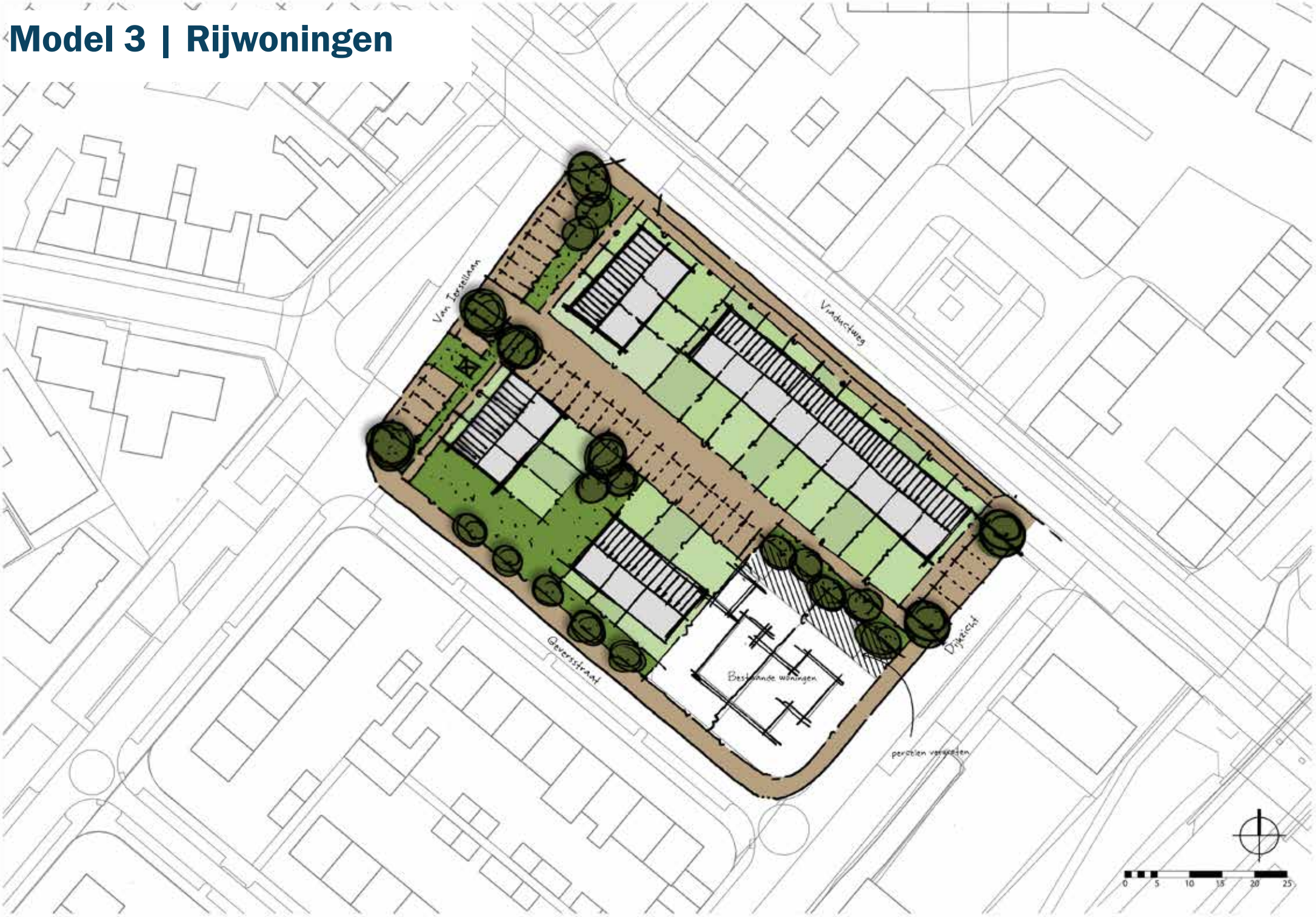
- 24 appartementen van gemiddeld 117,5 m^2;
- 4 rijwoningen van 5.4x10 meter;

De parkeerbehoefte bedraagt zodoende 58 parkeerplaatsen (24 x 2.1 + 4 x 1.9). In het model is hierin voorzien door:

• Optimalisatie parkeren Van Iersellaan:	10
• Optimalisatie parkeren Viaductweg:	03
• Optimalisatie parkeren Dijkzicht:	05
• Parkeerterreintje aan Geversstraat:	12
• Halfverdiepte parkeerkelder:	28
Totaal:	**58**

In dit model bestaat het bouwveld uit circa:
41% bebouwing en circa 24% groen. Het overige deel van het woonveld bestaat uit het wandelpaden, het parkeerterreintje en tuinen.

Model 3 | Rijwoningen



Model 3: Rijwoningen

Dit model gaat uit van een volledige invulling met rijwoningen. De rijwoningen maken afwisselend front naar de Viaductweg, de van Iersellaan en de Geversstraat. Aan de achterzijden van de rijwoningen is ruimte voor een parkeerstraat, uit het zicht van de openbare ruimte.

Het openbare groen is, naast het groen aan de Van Iersellaan, in dit model voorzien aan de Geversstraat. De bestaande groenstrook is hier uitgebreid tot wat grotere groene ruimten die gebruikt kunnen worden om te spelen.

In dit model is er ruimte op de bestaande tuinen van de twee-onder-één-kap woningen uit te breiden en af te schermen met een groenstrook.

Op deze wijze biedt dit model ruimte aan 18 woningen, allemaal rijwoningen. De parkeerbehoefte bedraagt zodoende 35 parkeerplaatsen (18 x 1.9). In het model is hierin voorzien door:

- Optimalisatie parkeren Van Iersellaan: 10
- Optimalisatie parkeren Viaductweg: 03
- Optimalisatie parkeren Dijkzicht: 05
- Parkeerstraat achterzijde rijwoningen: 18
- T**otaal: 36**

In dit model bestaat het bouwveld uit circa:
30% bebouwing en circa 10% groen. Het overige deel van het woonveld bestaat uit de tuinen en de parkeerstraat.

5. Participatie

Proces

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gedeeltelijk het resultaat van de inbreng van omwonenden. Deze inbreng is verkregen door een eerste versie van de randvoorwaarden en de modellen te presenteren aan een brede groep omwonenden. Tijdens die presentatie heeft men in groepjes aan kunnen geven welke bedenkingen, wensen of aanvullingen men had. Zowel de modellen en de randvoorwaarden zijn daarop aangepast tot de versies die in dit rapport verwerkt zijn. In de paragraaf hieronder lichten we de belangrijkste aanpassingen toe die voortkomen uit de inbreng van de omwonenden.

Resultaten

Randvoorwaarden

- De mogelijke locatie van appartementen is aangepast naar een locatie uitsluitend op de hoek Viaductweg / Van Iersellaan. De locatie aan de Geversstraat is te komen vervallen. Reden hiervoor zijn de bedenkingen die zijn geuit tegen een appartementengebouw tegen uit tegenover de bestaande rijwoningen aan de Geversstraat in verband met uitzicht en inkijk.
- Als mogelijke typologie is specifiek luxere senioren appartement genoemd;
- In de randvoorwaarden is een uitzondering gemaakt voor de bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen. In het geval van een half verdiepte parkeerkelder mag er ook tot 3,5 bouwlaag worden gebouwd. De reden hiervoor is het verzoek om half verdiept parkeren om zo meer ruimte voor groen en sociale interactie te krijgen en meer auto's aan het zicht te onttrekken.
- Het maximale bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen is naar beneden bijgesteld van 50% naar 45%. De eerdere 50% was, omwille van het creëren van flexibiliteit hoger dan de voorbeelduitwerkingen lieten zien. Men gaf echter aan bang te zijn dat die marge volledig zou worden benut en dat dit ten koste zou gaan van groen. Om deze reden is het maximale percentage aangepast en zit er nu minder marge ten opzichte van de voorbeelduitwerkingen in.
- Om dezelfde reden is er een minimaal percentage groen opgenomen als randvoorwaarde. Naast het verplichte groen aan de randen dient er nu ook minimaal 10% openbaar groen in het woonveld te worden gerealiseerd.
- De parkeerstrook langs Dijkzicht is korter gemaakt. De reden hiervoor is het feit dat de bewoners van de bestaande twee-onder-één kap woningen hebben aangegeven bij eventuele tuinuitbreiding geen knik in de tuin willen krijgen.
- Als wisselgeld voor de ingekorte parkeerstrook langs Dijkzicht is de optie opgenomen om de bestaande langsparkeerstrook aan de Viaductweg uit te breiden. Doordat de inrit naar het huidige kantoor hier komt te vervallen is er hiervoor voldoende ruimte.

Modellen

Ook de modellen zijn aangepast naar aanleiding van de inbreng door omwonenden. De aangepaste modellen voldoen aan de aangepaste randvoorwaarden.

- Bij model 1 is er zowel een opmerking gemaakt vóór openbaar groen en een pad op de huidige plek naast de twee-onder-één kap woning als tégen dit openbaar groen. Aangezien het in dit model vanwege de oriëntatie van de patio's niet mogelijk is om hier geen openbare ruimte te maken blijft de groenzone hier liggen. Wel is het pad verplaatst naar de zijde van de patiowoningen ziodat het op grotere afstand van de bestaande twee-onder-één kap woning komt te liggen. Daarnaast is de groenzone anders ingericht. Er is nu sprake van opgaand groen dat de bestaande tuinen afschermt en zo de privacy extra waarborgt.

- Model 2, met appartementen, is een volledig ander model geworden. In plaats van twee losse volumes is er nu gewerkt met een haakvormig volume. Daarnaast is gewerkt met grotere appartementen van 105 tot 130m^2. Tenslotte is er voorzien in een grotere groene ruimte en is het maaiveld parkeren grotendeels vervangen door parkeren in een halfverdiepte parkeerkelder. Al deze aspecten zijn als wens naar voren gekomen tijdens de bewonersavond.

- Model 3 is aangepast naar een model met minder woningen en meer groen. In het oorspronkelijke model was er sprake van een vrijwel volledig verkaveld woonveld. In het aangepaste model zijn er twee woningen vervallen en is hiervoor openbaar groen in de plaats gekomen. De wens voor meer openbaar groen is naar voren gekomen tijdens de bewonersavond.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

gemeente Noordwijk

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
+31 (0)71 36 60 600
gemeente@noordwijk.nl
noordwijk.nl