

Visie Kleine Achterweg

Visie op woningen en percelen langs de zuidzijde Kleine Achterweg in Naaldwijk

24 maart 2010

1. Inleiding

De gemeente heeft voor de Kleine Achterweg, een tuinderslaantje ten noorden van de nieuwe woonwijk Woerdblok, eerder een structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie gaf de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de vrijkomende percelen aan de zuidzijde van de laan.

Deze nieuwe visie bespreekt niet alleen de nieuwe vrijkomende percelen, maar geeft ook een richtlijn voor de bestaande woningen, die mogelijk vervangen worden in de toekomst. De visie volgt niet in alle gevallen de kadastrale situatie, maar geeft een richtlijn voor het gewenste beeld.

Doordat er nieuwe woningen tussen de bestaande woningen aan de Kleine Achterweg gebouwd gaan worden en omdat de laan straks in de kern van Naaldwijk ligt is het belangrijk om de identiteit te behouden. Nieuwe bebouwing zal zich moeten voegen naar de karakteristiek van het bestaande tuinderslaantje en deze waar mogelijk versterken. Dit geldt voor de nieuwe percelen, maar ook voor sloop-nieuwbouw van de bestaande woningen.

De belangrijkste aspecten van deze karakteristiek zijn:

- de oriëntatiepunten in het lint;
- doordat de woningen afwisselend dichterbij en verder van de weg af liggen en de wisselende onderlinge afstand, hierdoor ontstaat een heel eigen onregelmatige ritmiek;
- de diversiteit in bebouwing;
- de groene en landelijke sfeer.

Om ervoor te zorgen dat deze karakteristiek bewaard blijft zijn er een aantal spelregels in het leven geroepen. Het is de bedoeling dat deze spelregels ook in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Om te zien welke regels voor welke percelen gelden, is er een visiekaart gemaakt. Hierop is door middel van een kleurcodering zichtbaar om welk kaveltypet het gaat (en dus welke spelregels er gelden). Er is onderscheid gemaakt in percelen waar bestaande woningen op staan en kavels die nieuw ontwikkeld zijn of worden. De percelen waarop bestaande(oude) woningen staan, worden aangeduid met hun huisnummer (zonder een letter ervoor), de woningen die naar aanleiding van de visie nieuw ontwikkeld zijn of kunnen worden, krijgen de letter **K** met een bijbehorend nummer. Dit nummer correspondeert met het nummer uit de eerdere visies. Op de naamgevingskaart is dat te vinden.

2. Waaron het karakter behouden?

Historie

De Kleine Achterweg maakt onderdeel uit van het historische netwerk van landwegen tussen de kernen van Monster, 's-Gravenzande en Naaldwijk. Deze wegen ontsloten van oudsher het agrarische gebied. Cultuurhistorisch zijn deze ontsluitingen van waarde en kenmerken zich door kleinschalige percelen (in tegenstelling tot de grote glastuinbouw-percelen en agrarische percelen), de slingerende wegen en een stelsel van vaarten en sloten.

Aan het begin van de 20^e eeuw is de Kleine Achterweg nog een onverharde doodlopende zijweg van de Geestweg met hier en daar een boerderij. Met de opkomst van de glastuinbouw en de schaalvergroting hiervan zijn de bedrijfsgebouwen vergroot en sloten gedempt. Nu met de realisatie van de woonwijk Woerdblok de Kleine Achterweg binnen de kern van Naaldwijk komt te liggen is het belangrijk dat deze stap in de ontwikkeling er niet voor zorgt dat een aantal kenmerken van de laan verdwijnen.

Langs de Kleine achterweg komen dorpse woningen, tuinderswoningen en voormalige boerderijen voor. De bebouwing staat overwegend vrij en georiënteerd op de weg. De bebouwing wisselt in schaal en materiaalgebruik en heeft een individueel karakter. Schaalvergroting en een andere oriëntatie tast het karakter van het lint aan.

Groen en water

Ondanks het wonen en werken (en dan met name in de glastuinbouw) heeft de Kleine Achterweg zijn groene karakter behouden. Dit komt vooral door de relatief grote woonpercelen en stevige beplanting (hagen van elzen) rond de sloten. Het slingerende karakter en het smalle profiel dragen bij aan de groene en landelijke sfeer. Het is gewenst om de bestaande sloot te verbreden, of daar waar de sloot er niet is deze te realiseren. Dit zou het karakter van de Kleine Achterweg versterken.

Wonen

De bebouwing van het lint is een combinatie van diversiteit in de kavelgrootte en leeftijd en architectuur van de woningen. Alle woningen zijn vrijstaand en hebben één of twee lagen met een kap. De woningen staan nooit strak in een rooilijn, hun onderlinge afstand varieert, maar is nooit minder dan 12 meter. Alle woningen hebben hun oriëntatie op de weg. Op verschillende plekken wordt het slingerende karakter benadrukt juist door de afstand die de woningbouw tot de weg heeft. Behalve de eerder genoemde diversiteit in verschijningsvorm is er ook een diversiteit in de manier waarop de woningen langs de Kleine Achterweg staan. Sommige woningen staan verder uiteen, anderen dicht bij elkaar en sommige woningen staan niet centraal op de kavel. Het is belangrijk dat het karakter en de oriëntatiepunten langs de Kleine Achterweg worden versterkt.

Conclusie

Met name vanwege het unieke karakter van de Kleine Achterweg en cultuurhistorische waarde is het de moeite waard deze te beschermen. De elementen die we hierbij belangrijk vinden zijn:

- De diversiteit van de bebouwing, in architectuur als in positionering op de kavel.
- Het slingerende karakter met bijbehorende oriëntatiepunten.
- De doorzichten naar de omgeving en tussen de tuinderswoningen.
- Het groene en landelijke karakter (door het profiel).

3. Spelregels

De visiekaart met daarbijbehorende kleurcodering is leidend voor de spelregels die voor de percelen gelden. In de nieuwe kaart zijn zowel de bestaande woningen meegenomen als de nieuwe of nieuw te ontwikkelen woningen. Voor wat betreft de naamgeving zijn de nieuw ontwikkelde, of nieuw te ontwikkelen woningen genummerd met een **K** ervoor. De bestaande woningen hebben conform de huisnummering hun naam gekregen (zie ook naamgevingskaart).

De bestaande woningen zijn gekwalificeerd aan de hand van de bestaande kenmerken (grootte van de hoofdbebouwing exclusief aan- en uitbouwen).

De spelregels zijn onder te verdelen in twee verschillende types. Stedenbouwkundige randvoorwaarden en architectonische beeldkwaliteit.

De eerste zorgen ervoor dat :

- De eerder genoemde oriëntatiepunten worden versterkt.
- De gebouwen elkaar niet hinderen.
- Er voldoende ruimte en geleding ontstaat in het lint, en daarmee het karakter van het lint behouden blijft.
- Er veel variatie in de woningen is, met name in positie op de percelen.
- Er zal voldoende gelegenheid zijn woningen te bouwen naar de eisen van deze tijd.

Zo zijn er voor de percelen op de plankaart een voorzone (een voortuin en entree, die onbebouwd moet blijven) een bouwzone (hier mag het huis gerealiseerd worden) en een achterzone (de achtertuin, deze moet onbebouwd blijven) getekend.

De architectonische beeldkwaliteit zorgt ervoor dat de verschijningsvorm van de nieuwe woningen divers blijft. Kapvorm, materiaal en kleurgebruik van de woningen is vrij, maar mag niet overeenkomen met de naastgelegen woningen. De detaillering is gevarieerd en zorgvuldig. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel, maar moderne materialen komen ook voor. Woningen staan naar de straat gericht en hebben de hoofdentree in de voorgevel. Gebouwen zijn hoofdzakelijk van baksteen (of steenachtige materialen) en terughoudende kleuren. Materiaal en kleurgebruik contrasteert niet met de omgeving. Staal en glas als materialen zijn toegestaan.

Er zijn op de visiekaart drie verschillende soorten percelen onderscheiden: Paars, blauw en groen. Deze drie types krijgen elk hun eigen regels. Allereerst zijn in paragraaf 3.1 de randvoorwaarden te vinden die voor alle percelen gelden. Vanaf paragraaf 3.2 zijn de eigen aanvullende regels voor de percelen te vinden.

3.1 Algemene randvoorwaarden

De volgende voorwaarden gelden voor alle type percelen, zowel de bestaande woningen als de nieuw te ontwikkelen kavels.

- De bebouwingszone is het deel van de kavel waarbinnen de bebouwing geplaatst moet worden.
- De bebouwing bestaat altijd uit één woning en eventueel een aansluitende garage/berging.
- De woning moet tegen de voorzone worden gebouwd
- De rooilijn van de woningen is de voorzijde van de bebouwingszone. De maten worden gemeten vanaf de rand van de weg.
- De bijgebouwen en dergelijke (daaronder worden aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen verstaan, hierna 'erfbebouwing' genoemd) moeten minimaal 5 meter van deze rooilijn terugliggen.
- De erfbebouwing heeft een maximale goothoogte van 3,30 meter.
- Parkeren gebeurt geheel op eigen terrein. De parkeernorm bedraagt 2 eigen parkeerplaatsen per woning plus 1 parkeerplaats voor bezoekers.

- De erfbebouwing heeft geen groter vloeroppervlak dan 50 m². Bij uitzondering is een vrijstelling van 75 m² toegestaan. Voorwaarde bij alles is dat er geen hinder ontstaat voor de (directe) omgeving. Dit is conform de standaard regeling zoals die geldt in de gemeente Westland.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de erfbebouwing moet in overeenstemming zijn met het ontwerp van de hoofdbebouwing.
- Voor het maximale aantal m³ worden alleen de m³ meegeteld boven het maaiveld.
- Kelders en eventuele souterrains voor zover die onder het straatpeil liggen worden niet meegerekend in het toegestane bouwvolume. Kelders mogen alleen onder de hoofdbebouwing worden gerealiseerd.
- Balkons, overstekken en luifels (geen gebouw) worden niet tot het bouwvolume gerekend, maar dienen wél binnen de bebouwingszone te vallen.
- Er zijn alleen grondgebonden, vrijstaande woningen toegestaan. Het schakelen (twee onder één kap) is niet toegestaan.
- De woningen moeten een kap hebben. Dit sluit woningen met een plat dak uit.
- De woningen oriënteren zich langs de Kleine Achterweg; de voorzijde van de woning ligt aan de straat.
- Erfscheidingsen aan de voorzijde en langs de zijkanten van de percelen moeten groen zijn. Schuttingen zijn niet toegestaan.
- Aan de voorzijde zijn de erfscheidingsen maximaal 1 meter hoog, vanaf 5m. achter de voorgevel rooilijn is de toegestane hoogte 2 meter.

3.2 Paars (grote woning)

De percelen die paars zijn weergegeven zijn de volgende:

144

K9

K10

K13

Op de visiekaart zijn de voorzone, bouwzone en achterzone getekend, deze zones moeten bij de plaatsing van de nieuwe woning gevolgd worden.

3.2.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De paarse percelen spelen een belangrijke rol in de oriëntatie op het lint. De benadrukking hier is niet gedaan door een landmark, maar juist door het scheppen van ruimte op belangrijke punten in het lint. De bouwvlakken liggen dus verder terug ten opzichte van de andere percelen. Hierdoor wordt het kenmerkende, relatief smalle profiel onderbroken door wat extra ruimte. De woningen liggen hoofdzakelijk excentrisch op het perceel te liggen en hebben een lagere goothoogte dan de overige percelen. Zo wordt het onregelmatige ritme van de bebouwing aan het lint versterkt en ontstaat extra lucht en ruimte.

De voorzone bestaat bij de paarse percelen uit een strook van 15 meter. Deze zone zal als entree en voortuin fungeren. In deze voorzone is het wenselijk dat de (al dan niet) bestaande sloot zal worden verdiept en eventueel verbreed. De woning zal dan door middel van een brug over deze sloot bereikbaar worden. De rooilijn van de woningen is 15 meter uit de voorzijde van de kavel (gemeten vanaf de kant van de weg).

De bebouwingszone wordt begrensd aan de zijkanten door een zone van minimaal 10 meter. Hierdoor houden de nieuwe woningen afstand tot de burens.

De achterzone sluit aan op de nieuwe wijk Woerdblok. De diepte varieert maar is gemiddeld 15 meter.

3.2.2 Bouwkundige randvoorwaarden

De woning op de paarse kavel heeft een maximale inhoud van 1000 m³. inclusief garage/berging, hiervoor gelden de in 3.1 genoemde randvoorwaarden.

Om de paarse kavels als oriëntatiepunten te versterken is het toegestaan accenten te realiseren, zoals een plaatselijk hogere goot, een forse of samengestelde kap of een verticaal element in de gevel.

De woning bestaat uit één laag met kap en heeft een maximale goothoogte van 3,30 meter
De woning heeft een nokhoogte van maximaal 10,00 meter

3.2.3 Uitzonderingen

De positionering van de woningen op K9 en K13 wijkt af van de hierboven omschreven randvoorwaarden.

3.3 Blauw (Middelgrote woningen)

De percelen die blauw weergegeven zijn zijn de volgende:

K3

K4

K7

6

10

14

20

22

30A

K11

K12

Op de visiekaart zijn de voorzone, de bouwzone en de achterzone getekend, deze zones moeten bij de plaatsing van de nieuwe woning gevolgd worden.

3.3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De voorzone bestaat bij de blauwe percelen uit een strook van 7,5 meter. Deze zone zal als entree en voortuin fungeren. In deze voorzone is het wenselijk dat de (al dan niet) bestaande sloot zal worden verdiept en eventueel verbreed. De woning zal dan door middel van een brug over deze sloot bereikbaar worden. De rooilijn van de woningen is dus 7,5 meter uit de voorzijde van de kavel (gemeten vanaf de kant van de weg)

De bebouwingszone wordt begrensd aan de zijkanten door een zone van minimaal 5 meter. Hierdoor houden de nieuwe woningen afstand tot de burens. Om het onregelmatige ritme van de bebouwing aan het lint te versterken en een divers straatbeeld te handhaven liggen sommige bouwvlakken excentrisch op het perceel. Dit geldt voor de woningen op de percelen 14, 20, K11 en K12

De achterzone sluit aan op de nieuwe wijk Woerdblok. De diepte varieert maar is gemiddeld 15 meter.

3.3.2 *Bouwkundige randvoorwaarden*

De woning op de blauwe kavel heeft een maximale inhoud van 750 m³, hiervoor gelden de in 3.1 genoemde randvoorwaarden.

De woning bestaat uit één of twee lagen met kap en heeft een maximale goothoogte van 6,60 meter

De woning heeft een nokhoogte van maximaal 10,00 meter

3.4 Groen (middelgrote woning op beperkte footprint)

De percelen die groen weergegeven zijn, zijn de volgende:

K1

K2

2

K5

K6

K8

16

18

28

30

32

34

36

44

K14

46

K15

Op de visiekaart zijn de voorzone, de bouwzone en de achterzone getekend, deze zones moeten bij de plaatsing van de nieuwe woning gevolgd worden.

3.4.1 *Stedenbouwkundige randvoorwaarden*

De voorzone bestaat bij de groene percelen uit een strook van 7,5 meter. Deze zone zal als entree en voortuin fungeren. In deze voorzone is het wenselijk dat de (al dan niet) bestaande sloot zal worden verdiept en eventueel verbreed. De woning zal dan door middel van een brug over deze sloot bereikbaar worden. De rooilijn van de woningen is dus 7,5 meter uit de voorzijde van de kavel (gemeten vanaf de zijkant van de weg).

De bebouwingszone wordt begrensd aan de zijden door een zone van minimaal 5 meter. Hierdoor houden de nieuwe woningen afstand tot de burens.

De achterzone sluit aan op de nieuwe wijk Woerdblok. De diepte varieert maar is gemiddeld 15 meter..

3.4.2 *Bouwkundige randvoorwaarden*

De woning op de groene kavel heeft een maximale inhoud van 750 m³, hiervoor gelden de in 3.1 genoemde randvoorwaarden.

De woning bestaat uit twee lagen met kap en heeft een maximale goothoogte van 6,60 meter.

De woning heeft een nokhoogte van maximaal 10,00 meter

3.4.3 Uitzonderingen

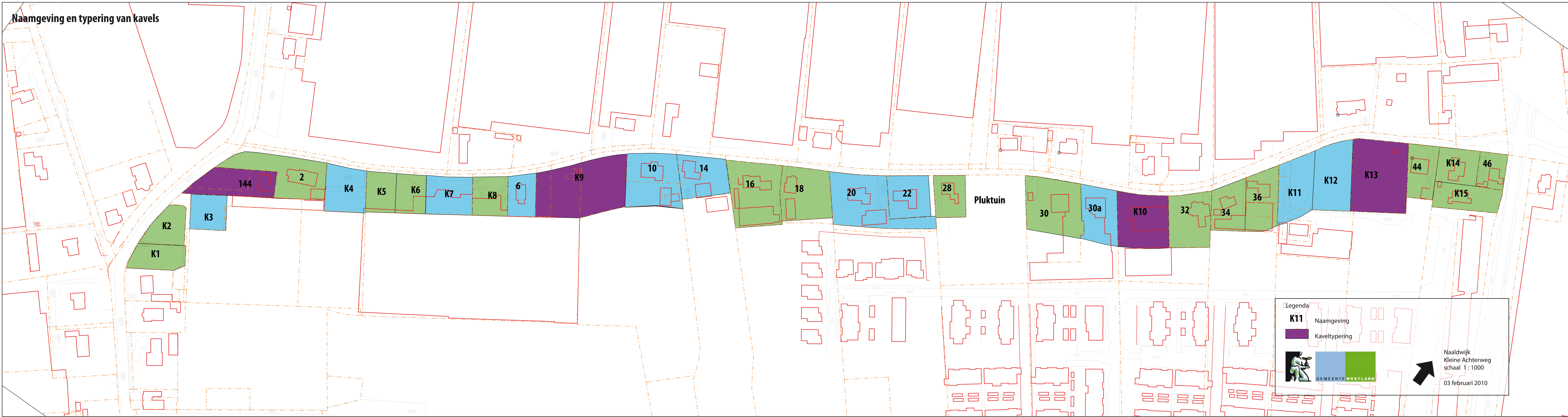
De volgende woningen worden excentrisch op het kavel geplaatst: nummer 18 wegens aansluiting op groenzone Woerdblok en nummers K14 en K15, wegens geluidscontour Grote Woerdlaan. Vanwege de ligging wordt kavel K15 de Grote Woerdlaan georiënteerd.

4. Bijlagen:

Bijlage 1: Naamgevings- en kaveltyperingskaart

Bijlage 2: Bebouwingsregels / visiekaart

Naamgeving en typering van kavels



Legenda

- K11** Naamgeving
- Kaveltypering**



Naaldwijk
Kleine Achterweg
schaal 1 : 1000
03 februari 2010