

Abel Tasmankwartier Oud-Beijerland

Stedenbouwkundig programma van eisen
juli 2017

CONCEPT

oud
beijer
land



Ziegler | Branderhorst
stedenbouw en architectuur

Abel Tasmankwartier

Oud-Beijerland

Stedenbouwkundig programma van eisen

juli 2017



Ziegler | Branderhorst
stedenbouw en architectuur

Colofon

Titel	Stedenbouwkundig programma van eisen Abeltasmarkwartier
Datum	5 juli 2017
In opdracht van	Gemeente Oud-Beijerland
Projectgroep	Ivar Branderhorst Marjolein Luyten Hidde van der Grind
Opmaak rapport	Hidde van der Grind
Productie en copyright	Ziegler Branderhorst, Bureau voor Stedenbouw en Architectuur Ivar Branderhorst Hidde van der Grind Piet Koole
Contact	Ziegler Branderhorst, Bureau voor Stedenbouw en Architectuur Westersingel 22 3014 GP Rotterdam 010 - 465 2036 info@zieglerbranderhorst.nl www.zieglerbranderhorst.nl

01	Inleiding - p. 6
02	Huidige situatie - p. 8
	Historie van de plek - p. 10
03	Context beleid - p. 12
04	Stedenbouwkundige visie - p. 14
05	Beeldkwaliteit - p. 16
	Lint - p. 18
	De Bijlsteeg - p. 20
	Schooltuin - p. 22
	Hoven - p.24
06	Natuur en ruimte - p. 26
07	Mobiliteit - p. 28
08	Energie, water, bodem - p. 30
	Afval - p. 32
09	Vervolg - p. 34
	Bijlagen - p. 36



Afbeelding 1
Luchtfoto Oud-Beijerland

De voormalig postkantoorlocatie in Oud-Beijerland is centraal gelegen nabij het oude dorpscentrum en biedt een unieke kans om een binnenstedelijk woonmilieu te realiseren.

In dit stedenbouwkundig programma van eisen worden de wettelijke mogelijkheden of beperkingen beschreven en worden er richtlijnen opgesteld die aangeven hoe het gebied moet worden ingevuld. Het doel van het Programma van Eisen voor het Abel Tasmankwartier is het vastleggen van wensen, eisen en randvoorwaarden waaraan de ontwikkeling van het Abel Tasmankwartier moet voldoen. Daarbij gaat het om een integrale visie op het gehele gebied.

De kwaliteitwensen en eisen zijn vastgelegd in beeldkwaliteit regels, opgesteld door Ziegler | Branderhorst stedenbouw en architectuur. In dit document is een beeldkwaliteit hoofdstuk opgesteld waarin een stedenbouwkundige opzet wordt behandeld en beeldkwaliteitsregels zijn opgesteld voor zowel de buitenruimte als de architectuur.

Leeswijzer

In hoofdstuk twee en drie wordt de huidige situatie en context van de te ontwikkelen locatie behandeld. In hoofdstuk vier, duurzame en gezonde wijk, wordt ingegaan op kaders voor het woonprogramma, mobiliteit, beeldkwaliteit, energie en bodem. Vervolgens worden in hoofdstuk vijf de volgende onderwerpen: participatie, economische uitvoerbaarheid, het juridisch kader en vervolgtraject behandeld.

Beoogd ontwikkelaar

Van Wijnen

Rol van gemeente Oud-Beijerland

Het gebied wordt mogelijk in samenwerking met de eerdergenoemde beoogd ontwikkelaar ontwikkeld.

Deze voorkeur betekent dat waar mogelijk programatisch en stedenbouwkundige invulling wordt opgesteld door de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente. De gemeente zal gedurende het proces zich een toetsende rol aanmeten. Daarbij is het uitgangspunt om zo snel mogelijk - voor de juiste prijs - grond en risico over te dragen aan een ontwikkelaar.

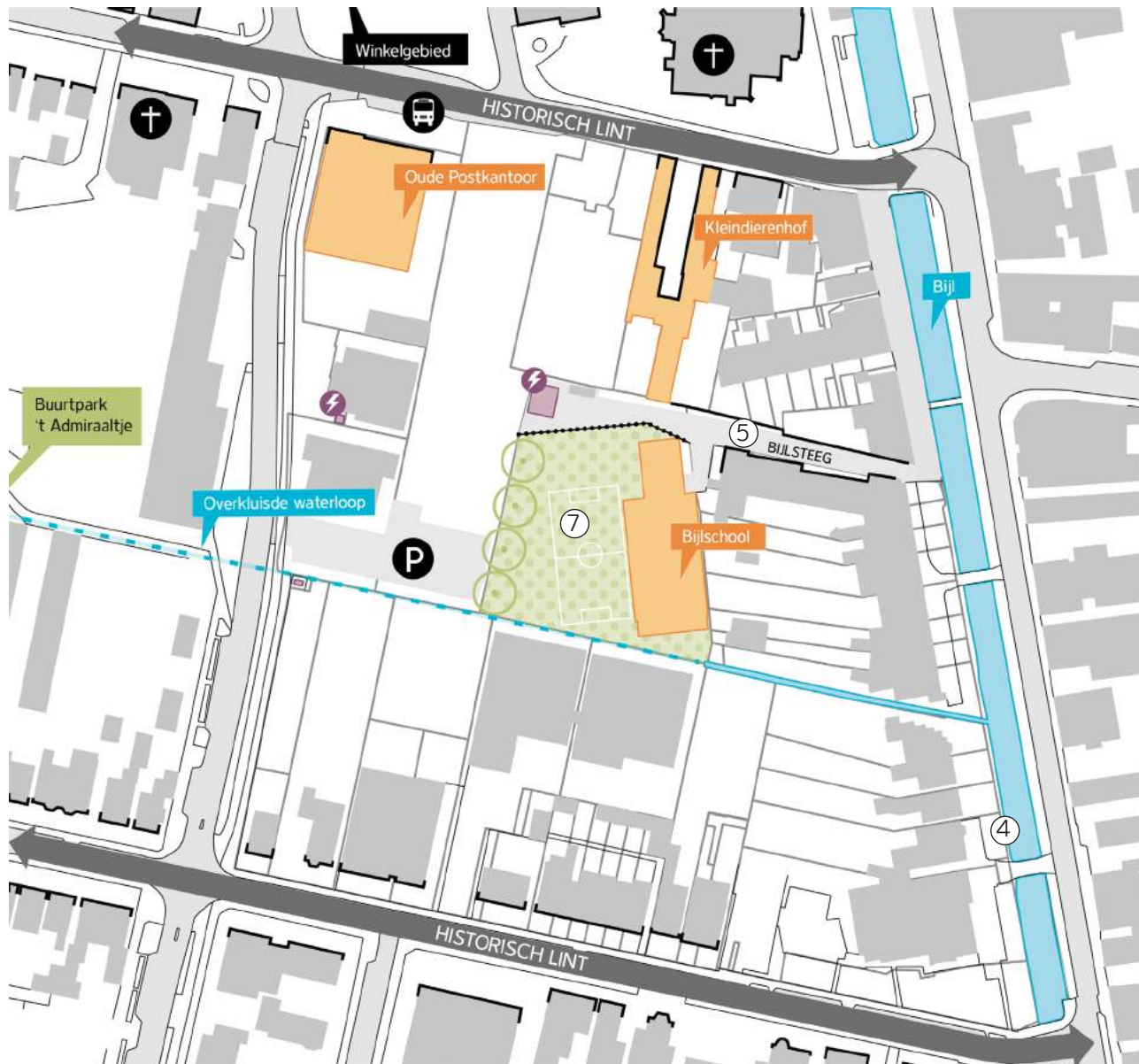
Gedurende een vervolgtraject zal de gemeente de kwaliteit blijven toetsen en sturen naar de oprichting van een kwaliteitsteam.



Afbeelding 2
Centrum van Oud-Beijerland



Afbeelding 3
Voormalig postkantoor, Karel Doormanstraat



Afbeelding 7
Situatietekening Abel Tasmankwartier

02 Huidige situatie

Tegen het centrum van Oud-Beijerland, gelegen aan de Karel Doormanstraat en Abel Tasmanstraat ligt het Abel Tasmankwartier. Voorheen waren hier maatschappelijke functies zoals een postkantoor en scholen gesitueerd.

Het gebied wordt omsloten door de Abel Tasmanstraat, de Karel Doormanstraat, de Oranjestraat, de Vlietkade en de Bijl.

In het Abel Tasmankwartier is de voormalige Bijschool het hart van de buurt. Naast het schoolgebouw staat een rij volwassen Kastanjabomen. Deze school en bomen zijn een belangrijke kwaliteit van de locatie. Recentelijk heeft de, in de voormalige Bijschool gevestigde, Up Social club haar parkeerterrein getransformeerd tot een sportplek in de vorm van een Cruijff Court en moestuin

De omgeving rondom het Abel Tasmankwartier heeft veel historische kenmerken van de 19de eeuw. Het oude lint met karakteristieke dwarskappen en voortuinen, de twee kerktorens aan weerszijde van de Karel Doormanstraat en de stenige Bijl met voormalige boerderij.

Er liggen verschillende wijkvoorzieningen rondom het plangebied. Het oude dorpscentrum, centrum winkelgebied, is op een paar minuten lopen gelegen. Ook ligt er naast het plangebied een ov-verbinding in de vorm van een bushalte.



Afbeelding 8

Karakteristieke bebouwing en tevens gemeentelijke monumenten aan de Bijl en Vlietkade



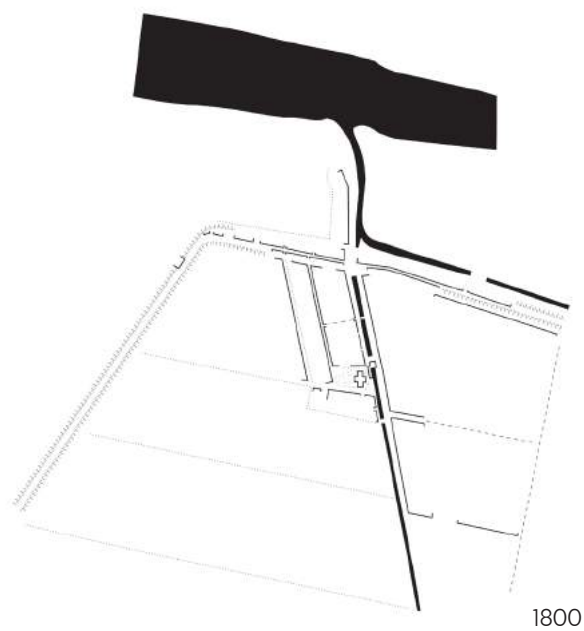
Afbeelding 9

Informeel straatje naar de Bijl met zicht op de kerktoeren

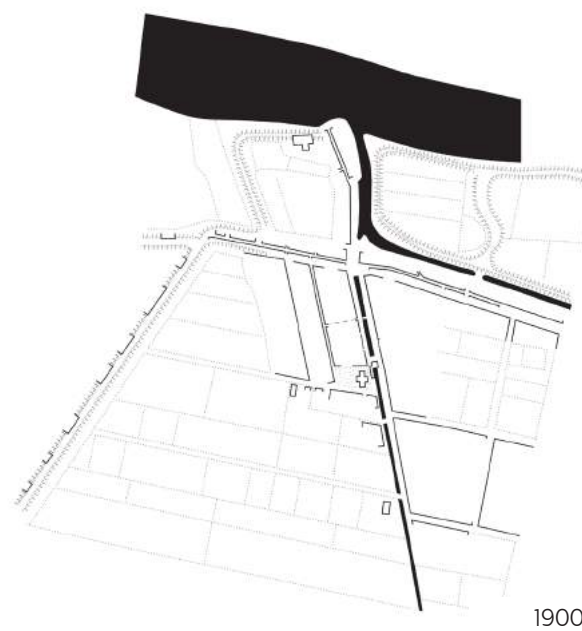


Afbeelding 10

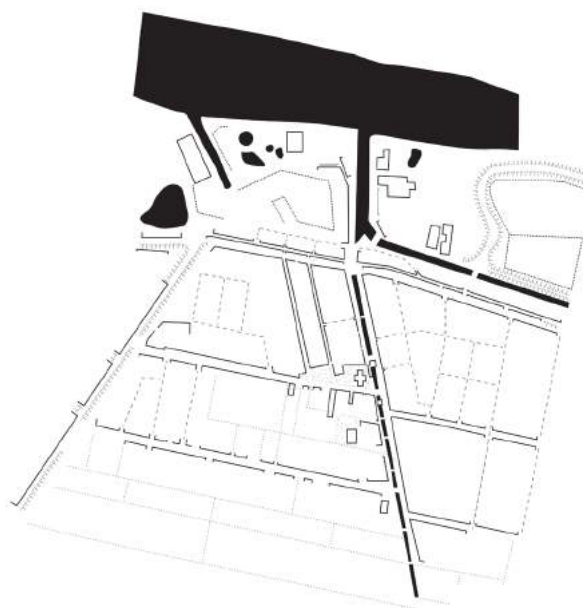
Up Social Club



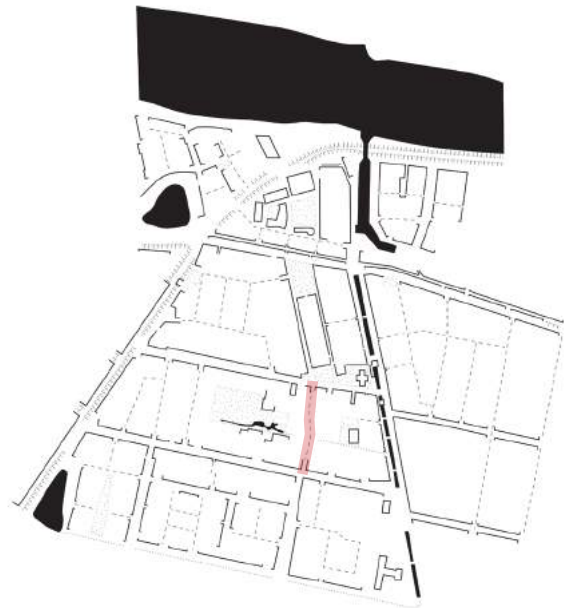
1800



1900



1950



2010

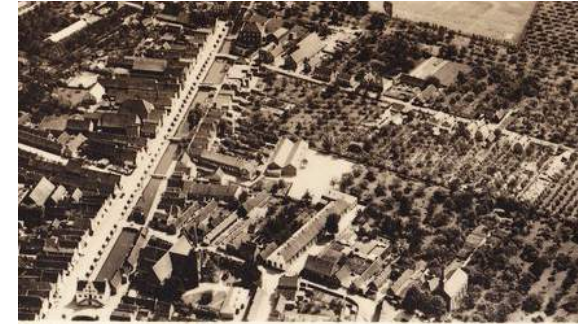
Afbeelding 1
Historische reeks toont de ontwikkeling van Oud-Beijerland

Doorsteek Abel Tasmanstraat

02 Historie van de plek

Oud-Beijerland is ontstaan aan het Spui, een vaart die lang de vervoersader van het dorp was. Parallel aan het water ontstonden ontginningslinten die uit komen op de vaart. Deze vaart is beter bekend als de Vliet, een van de ontsluitingswegen van het plangebied. De bebouwing aan de Vlietkade toont de tijd van voorspoed. Hier woonden de prominenten van het dorp in decoratieve statige panden. Het is nu nog een gewild stukje wonen in Oud Beijerland. De ontwikkeling in de tijd laat zien dat deze ontwikkellocatie ontstaan is aan een van de oude linten van Oud-Beijerland. Oud-Beijerland kent twee linten als hoofdstructuur in het dorp. De diepe tuinen, lange kavels van lint tot lint zijn kenmerkend. Het terrein was lang benut als kleinschalige landbouw met fruitteelt locatie.

Er ligt een ruimtelijke opgave voor de ontwikkellocatie om in deze twee richtingen te middelen. De twee verschillende richtingen van het landschap komen samen op de beoogde ontwikkellocatie. Dit geeft een aantal bijzondere versnijdingen in het gebied. De oriëntatie van de bebouwing van de voormalige Bijschool is hier een duidelijk relict van. Pas laat in de 20ste eeuw is de Abel Tasmanstraat aangelegd voor een betere ontsluiting van Oud-Beijerland. De Abel Tasmanstraat is een doorsteek tussen de twee linten. Het doorsnijdt het weefsel, om die reden voert de weg langs de zijden van de aangrenzende kavels, zonder adressen. Verkeerskundig zijn de Abel Tasmanstraat en de Karel Doormanstraat steeds belangrijker geworden in de loop van de jaren.



Afbeelding 4
Fruitteelt bij Oud- Beijerland



Afbeelding 5
Karel Doormanstraat



Afbeelding 6
Zicht op de Bijschool en de voormalige Jan Ligthartschool



Afbeelding 7

Visiekaart Structuurvisie 2025 'OBL Versterkt'

03 Context beleid

Huidig bestemmingsplan 'Correctieve herziening Wonen'

Het gebied is bestemd als enkelbestemming gemengd. Om het gebied tot woongebied te ontwikkelen dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Grondposities

Van Wijnen neemt de gronden van de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam over. Zo kan het Abel Tasmankwartier zonder een veelvoud van partijen worden ontwikkeld.

Structuurvisie 2025 'OBL Versterkt'

In structuurvisie 2025 wordt het Abel Tasmankwartier vanwege haar ligging nabij het oude centrum genoemd als een ideale locatie voor woningbouw voor verschillende doelgroepen waaronder ouderen, starters en jonge gezinnen.

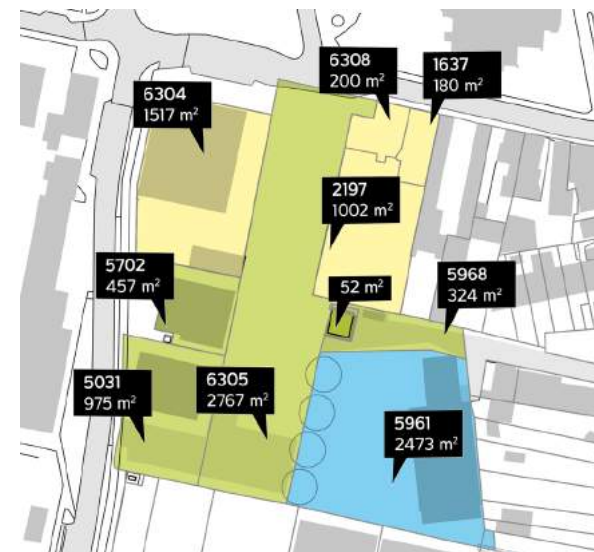
Paraplubestemmingsplan archeologie en parkeren

Dit bestemmingsplan stelt de andere bestemmingsplannen ten aanzien van deze onderwerpen buiten werking en bepaalt daarmee voor het gehele grondgebied van de gemeente Oud-Beijerland het te volgen beleid met betrekking tot archeologie en parkeren. Opgenomen in dit SPVE onder hoofdstuk 8

Masterplan Centrum Oud-Beijerland

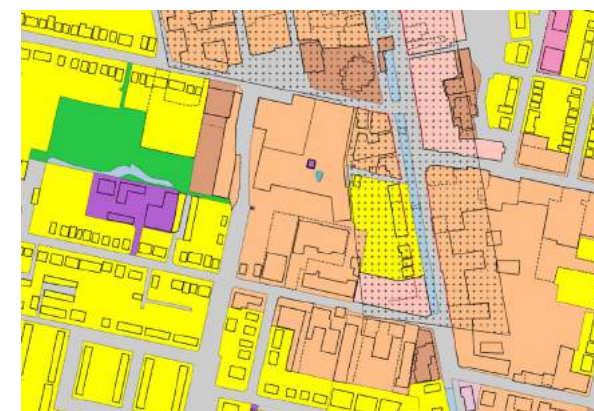
Het masterplan is momenteel nog in ontwikkeling bij de gemeente en geeft richting over de programmering van commerciële functies.

- Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (Overname grond door Van Wijnen) 2.899 m²
- Gemeente Oud-Beijerland 4.575 m²
- F van der Vlies Holding B.V. 2.473 m²

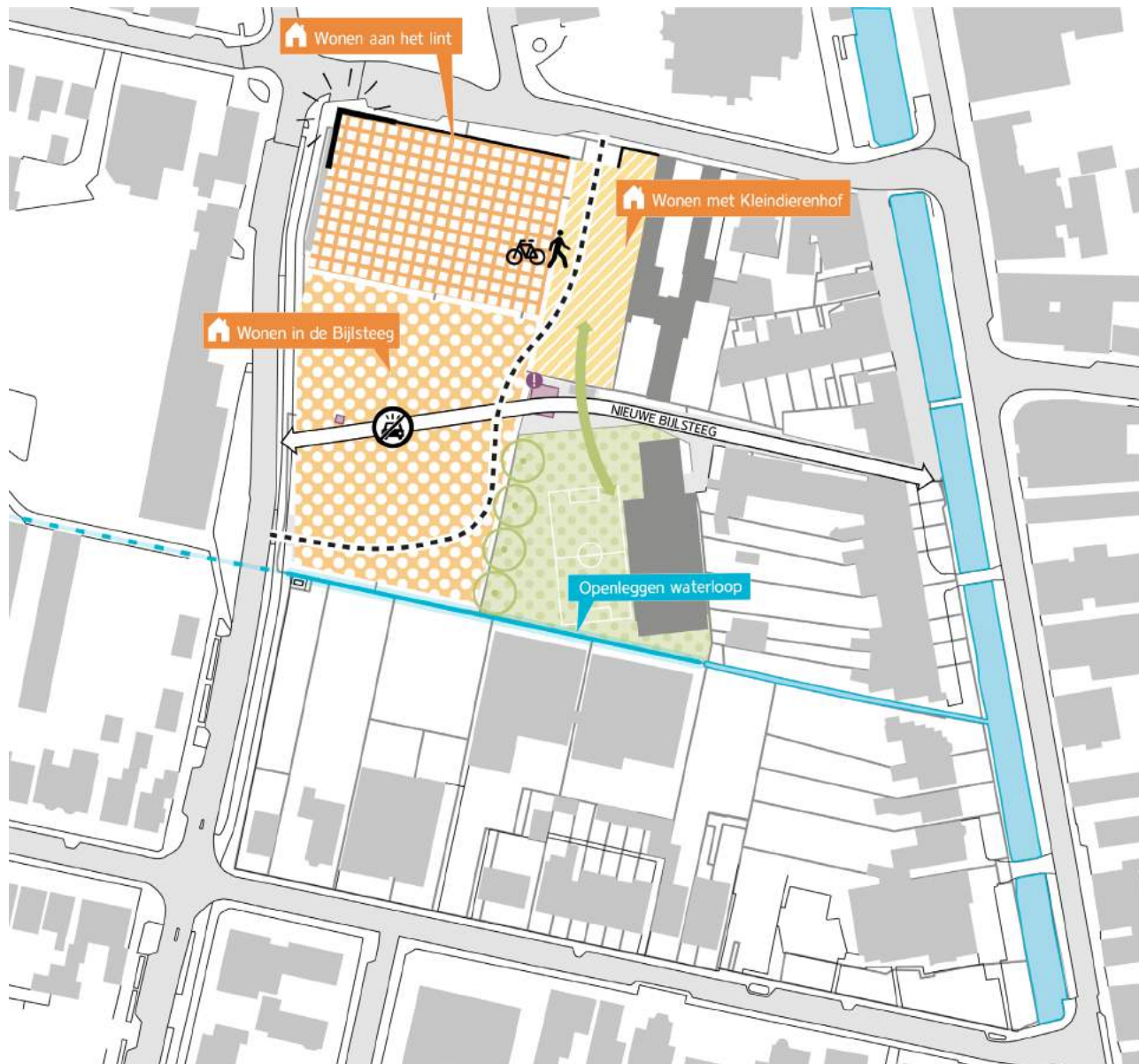


Afbeelding 8
Huidige grondposities

- Enkelbestemming wonen
- Enkelbestemming gemengd
- Enkelbestemming centrum
- Dubbelbestemming waarde - archeologie 2 = Vervallen, zie Bijlage 2- Paraplubestemmingsplan archeologie en parkeren
- Enkelbestemming bedrijf- nutsvoorziening



Afbeelding 9
Huidig bestemmingsplan



Afbeelding 10
Woonmilieus en programma

Het Abel Tasmankwartier is een unieke kans voor Oud-Beijerland om een deel van de oude stad te herstellen. Deze ambitie wordt bekrachtigd door hoogwaardige en kwalitatieve materialen op te nemen in het beeldkwaliteitsplan. Gebruik van gebakken klinkers, natuursteen en hout worden aanbevolen voor de architectuur en de buitenruimte. De architectuur zoekt aansluiting op de historische dorpse omgeving.

In drie bouwvelden mag bebouwing komen. In de tekening zijn maximale hoogtes aangegeven die aansluiten bij hun omgeving. De bijzondere hoeken en kopgevels verdienen door hun tweede representatieve zijde extra aandacht. Raampartijen, verbijzonderingen van het metselwerk of entrees in de kopgevel zijn geschikte middelen. Het maken van een hoger accent is mogelijk op het hoekpand waar de Abel Tasmanstraat en de Karel Doormanstraat kruisen.

Om hoogwaardige begrenzing van de openbare ruimte te maken worden gemetselde erf grenzen voorgesteld. Door de tuilmuren met hetzelfde metselwerk uit te voeren als de bebouwing, ontstaat er samenhang. Entrees of doorgangen in de vorm van poorten zijn verbijzondering van de muur.

Elke ontwikkeling draagt zijn eigen parkeeroplossing. Parkeerbehoefte (volgens de gemeentelijke normen) dient op eigen terrein opgelost te worden en logisch bereikbaar te zijn voor (de nieuwe) bewoners. De parkeerhoven, die aan de achterzijde van de woningen zijn gesitueerd, moeten met zorg ontworpen en ingericht worden.

Het is belangrijk aandacht te geven aan de in- en uitritten van de ontwikkeling. Het kruisen van het vrij liggende fietspad aan de Abel Tasmanstraat moet tot een minimum beperkt worden en zorgvuldig uitgewerkt worden om de verkeersveiligheid te waarborgen. Om de woonkwaliteit van de Bijl te behouden, mogen de bouwvelden I & II elk apart ontsloten worden. Er zijn vier onderscheidende buitenruimtes aan te duiden.

1. Het Oude Lint: de Karel Doormanstraat met pandsgewijze ontwikkeling
2. De Schooltuin: een groene autovrije doorsteek begeleidt door een lange kap
3. De Bijlsteeg: een binnenstedelijke steeg / woonstraatje met Delftse stoepen
4. De Hoven: omsloten parkeerterreinen aan de achterzijde van de bebouwing.

De afbeelding hiernaast toont een proefverkaveling binnen de stedenbouwkundige opzet. Met behulp van deze proefverkaveling zijn vervolgens beeldkwaliteitsregels opgesteld. De stedenbouwkundige enveloppe geeft ruimte aan andere typologieën en programma. Het is belangrijk dat het programma getoetst wordt met de parkeerbalans (gemeentelijke parkeernorm). In het centrum stedelijk gebied is de parkeerdruk hoog en staat de kwaliteit van de buitenruimte snel onder druk.

Programma

De nieuwe wijk gaat woonruimte bieden aan verschillende doelgroepen die gebruik willen maken van de voorzieningen in het centrum. Afhankelijk van de precieze uitwerking en woningtypologieën kunnen er in het Abel Tasmankwartier ongeveer 35 woningen gebouwd worden. Een gedifferentieerd programma wordt voorgeschreven door de structuurvisie voor diverse doelgroepen zoals senioren, maar ook starters en gezinnen. Het plan voorziet in ongeveer 35 woningen met een divers programma. De structuurvisie is vertaald naar de eis: 30% van het programma moet bestaan uit vrije sector huurwoningen. Een deel van het totale woonprogramma dient geschikt te zijn voor ouderen. Deze eis en wens zijn te combineren door vrije sector huurwoningen voor senioren met een volledig woonprogramma (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer) op de begane grond te realiseren. Hiermee voldoen de randvoorwaarden aan de eis die de gemeente stelt,



Afbeelding 11
Sfeerimpressie Abel Tasmankwartier (2014)

De beeldkwaliteit moet aansluiten op de omgeving, omschrijving te bouwen kwaliteit en een overloop hebben in de buitenruimte. De openbare ruimte wordt na oplevering overgedragen aan de gemeente. De openbare ruimte moet voldoen aan de gemeentelijk wensen en eisen ten aanzien van beheer en veiligheid. Deze toetsing dient te gebeuren in overleg met het kwaliteits-team en met goedkeuring van Welstand.

Aansluiting op Kleindierenhof

Een detail van belang is de aansluiting op het oude monument Kleindierenhof. Het gebouw, stammend uit het midden van de Tachtigjarige Oorlog, heeft de dorpskernsaneringsplannen overleefd en heeft een hoge historische waarde. Het Kleindierenhof heeft dienst gedaan als armenhuis, gemeentelijk distributiekantoor, brandweerkazerne en doet tegenwoordig dienst als clubgebouw voor 4 kleindierensportverenigingen. Het gebouw met de lage goot (ong. 3.20m) dient met gepast respect behandeld te worden.

Om de woonkwaliteit van de Bijl te behouden, mogen de bouwvelden I & II elk apart ontsloten worden. Er zijn vier onderscheidende buitenruimtes aan te duiden.

1. Het Oude Lint: de Karel Doormanstraat met pandsgewijze ontwikkeling
2. De Schooltuin: een groene autovrije doorsteek begeleidt door een lange kap
3. De Bijlsteeg: een binnenstedelijke steeg / woonstraatje met Delftse stoepen
4. De Hoven: omsloten parkeerterreinen aan de achterzijde van de bebouwing.

De afbeelding hiernaast toont een proefverkaveling binnen de stedenbouwkundige opzet. Met behulp van deze proefverkaveling zijn vervolgens beeldkwaliteitsregels opgesteld. De stedenbouwkundige enveloppe geeft ruimte aan andere typologieën en programma. Het is belangrijk dat het programma getoetst wordt met de parkeerbalans (gemeentelijke parkeernorm). In het centrum stedelijk gebied is de parkeerdruk hoog en staat de kwaliteit van de buitenruimte snel onder druk.



Afbeelding 12

Aansluiting op gemeentelijk monument Kleindierenhof, een beeldbepalend detail



Afbeelding 13

Zichtbepalende hoek van de K. Doorman- en A. Tasmanstraat. Met vrijliggend fietspad aan de Abel Tasmanstraat



Afbeelding 14

De weg naar Kralingen, referentie voor pandsgewijs bouwen aan het lint



Afbeelding 15
Prominente hoek in de ontwikkeling

De Karel Doormanstraat kent nu de kans om een van de oudste bebouwingslinten voort te zetten. Hiervoor dient de ritmiek en pandsgewijze lintbebouwing te worden doorgetrokken. Als hulp is de rooilijn bepaald die middelt tussen het historisch centrum en het lint. De hoek met de Abel Tasmanstraat komt hierdoor duidelijk in zicht. Deze prominente hoek moet hierom met extra aandacht worden ontworpen. Men kan hierbij denken aan nauwkeurig ontworpen zijramen, een glazen pui in de plint en wellicht een bijzonder programma.

De pandsgewijze bebouwing wordt benadrukt wanneer de kappen haaks op de straat staan. Hierdoor zijn individuele panden door hun kopgevels herkenbaar. Ditzelfde beeld is karakteristiek voor de Karel Doormanstraat. De bouwhoogte van 3 lagen en één kap geven een duidelijk begrenzing van de ruimte aan de overzijde van de straat. Dit informele winkelplein krijgt zo een duidelijk wand.

Rooilijn

De rooilijn van de Karel Doormanstraat ligt x meter terug ten opzichte van het Kleindierenhof. Hierdoor wordt de hoek van de bebouwing grenzend aan Kleindierenhof herkenbaar in het straatbeeld van de Karel Doormanstraat.

De architectuur is geïnspireerd door de gemetselde gebouwen met zadeldaken in de nabije omgeving. Naast gemêleerd metselwerk zijn wisselingen met ander vormen van hoogwaardige gevelmaterialen voorstelbaar om de pandsgewijze opbouw te benadrukken. Laat hiervoor de historische gebouwen in de omgeving een inspiratie zijn.

Overgang openbaar - privé

De bebouwing kent geen voortuin alleen een smalle stoep. De overgang tussen de voordeur en straat dient zorgvuldig ontworpen te worden. Bijvoorbeeld in de vorm van een geveltuin, een haagje of konkelbankje.

De erfgrenzen aan openbaar gebied zijn beeldbepalend en dienen als hoogwaardige tuinmuren met voorkeur voor metselwerk uitgevoerd te worden. Poorten en kijkgaten in de lange muren zijn welkome afwisselingen.



Afbeelding 16
Woonmilieus en programma



Afbeelding 17
Gelijkwaardige hoekoplossing, nieuwbouwwijk Cronenburgh, Loenen a/d Vecht



Afbeelding 18
Tuinmuur als onderdeel van de architectuur



Afbeelding 19
gemêleerd metselwerk



Afbeelding 20
Impressie Bijlsteeg

05 De Bijlsteeg

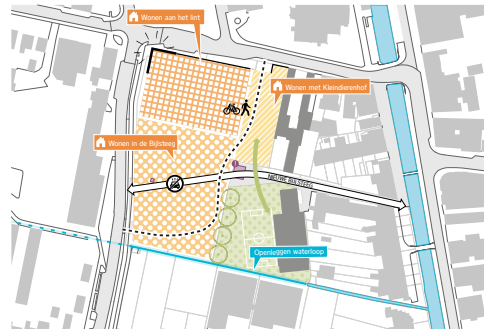
Een oud Hollands straatje met Delftse stoepen. Het gebruik van hoogwaardig materiaal wordt nagestreefd in navolging van de huidige bebouwing. De architectuur is een hedendaagse interpretatie van bekende historische voorbeelden. De overgang tussen de voordeur en straat moet inpandig worden opgelost. Een diepe neg met klepbankje of een terugliggende voordeur zijn goede voorbeelden.

Voor de terreininrichting speelt de bestrating een belangrijke rol. Gebakken gemêleerde klinkers hebben de voorkeur. De bestrating dient eenduidig doorgezet te worden over de gehele Bijl om eenheid te creëren. Gemetselde tuilmuren, zowel hoog en laag, begeleiden de Bijl voor de voormalige school langs. De steeg kent geen verdiepte rijloper. De vlakke verharding loopt van gevel tot gevel. Straatverlichting hangt aan de gevels met spankabels om een geheel obstakel vrije ruimte te bieden.



Afbeelding 21

Delftse stoepen en ruimte om te spelen op straat



Afbeelding 23

Woonmilieus en programma



Afbeelding 22

rijwoningen met dwarskap, Anne Mews, Engeland



Afbeelding 24

Referentie steeg, Nieuw Leyden, Leiden



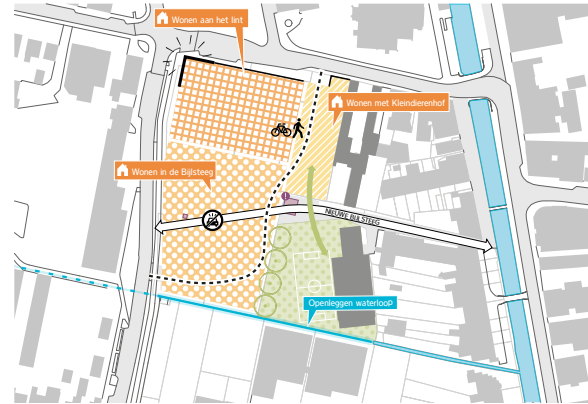
Afbeelding 25
Schooltuin

05 Schooltuin

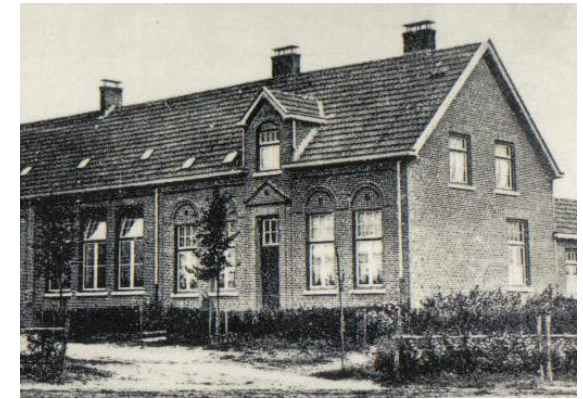
De naam is ontleend aan het voormalige langwerpige schoolgebouw op deze locatie (De Jan Ligthartschool, zie afbeelding). Dit gebouw is tevens de inspiratie voor de architectuur. Een eenduidige uitstraling met onderbroken kap. Hoge raampartijen en een gave kap zijn kenmerken van oude schoolgebouwen. Het meest cruciale detail is het aansluiten op het oude monument Kleindierenhof. Het gebouw met de lage goot (ong. 3.20m) dient met gepast respect behandeld te worden.

De andere zijde van het gebouw ligt aan de Bijl. Op dit knikpunt van de Bijl is de achterzijde en kopgevel zichtbaar.

Het is belangrijk dat dit deel aan de achterzijde met dezelfde aandacht en materialen wordt ontworpen. De entrees van de bebouwing liggen aan de schooltuin. De terreininrichting van de Schooltuin is een autovrij en groen ingerichte openbare ruimte als compensatie voor de stenige omgeving. De ruimte is een kleine verademing in het binnenstedelijk milieu om aan te wonen.



Afbeelding 26
Woonmilieus en programma



Afbeelding 27
Klassiek schoolgebouw, hoge ramen en hoge goot



Afbeelding 28
Voormalige Jan Ligthartschool als inspiratie



Afbeelding 29
Nieuwbouw met karakistieken van klassiek schoolgebouw



Afbeelding 30
Impressie parkeren in de Hoven

05 De Hoven

Aan de achterzijde van de bebouwing, aangrenzend aan de tuinen, liggen de parkeerterreinen voor de bewoners en bezoekers. Hierdoor zijn het openbaar toegankelijke ruimtes met collectief eigendom. Om deze reden is het belangrijk de achterzijde, de overgang privé-openbaar, voldoende aandacht te geven. Veel bergingen en grote oppervlakte verharding kunnen leiden tot anonieme stenige vlaktes. Het is belangrijk om grote bomen te planten die schaduw geven, de stenige ruimte te onderbreken en op elkaar gerichte woningen het zicht te ontnemen voor meer privacy. De bergingen vormen samen onderdeel van de erfscheiding. Zwarte houten bergingen met een pan-

nenkap zijn het streven. Een gebouwde erfafscheiding is van gelijk materiaal als de berging (zwart hout bij voorkeur).

De bestrating bestaat uit grijze of aardse tinten. De beplanting op het terrein is cruciaal zowel bomen als hagen spelen een belangrijke rol in de beleving. Blokhagen onderbreken de lange rijen haaks geparkeerde auto's.



Afbeelding 31

Gemetselde tuimuren op erfgrans aan de openbare ruimte



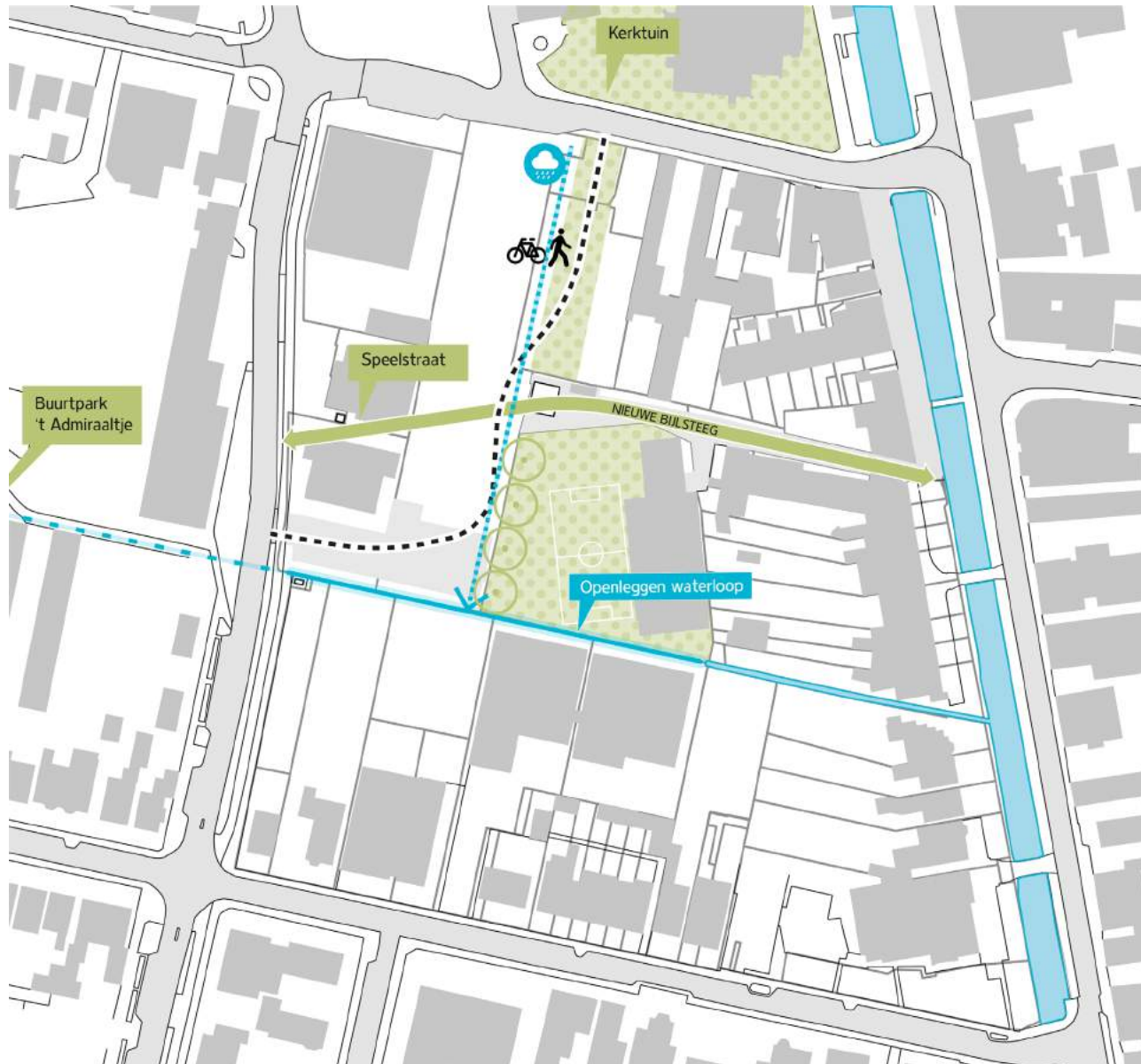
Afbeelding 32

Binnenterreinen materiaal zwarte rabatdelen / potdekselen



Afbeelding 33

Dakpannen op bergingen zorgen voor samenhang met het hoofdgebouw



Afbeelding 34
Situatietekening Natuur en ruimte

Op dit moment is er rond de 85m2 groen in het openbare domein (incl. parken) per huishouden in Oud-Beijerland. De gemeente streeft naar minimaal een behoud van dit aantal vierkante meters groen per huishouden en een uitbreiding waar mogelijk. Dit is voor het plangebied met een centrum stedelijk uitstraling een uitdaging.

Bewegen en spelen

De wijze waarop bijvoorbeeld parkeren/verkeersruimte wordt opgelost heeft een grote invloed op de kindvriendelijkheid van een gebied. Een parkeerplaats is niet geschikt als speelplaats. Waar kinderen onder toezicht spelen moet ook zitgelegenheid voor volwassenen zijn. In het dorpscentrum Oud-Beijerland is weinig speelruimte. Het is daarom aan te bevelen om te streven naar speelruimte in de vorm van autovrije straten en/of groene speelplekken in de omgeving.

Bomen en groen versus hittestress

Infiltratiegrond (open grond/ grasveld etc.) is tevens van belang op het gebied van hittestress. Door groen toe te voegen in het publieke en private domein gaat men de opwarming van de gebouwde omgeving tegen. Dit is zeker van belang gezien het feit dat de structuurvisie 2025 inzet op ouderenwoningen, de groep die het kwetsbaarst is voor hittestress. De bestaande bomen moeten ruimte behouden om nog jaren op de locatie te kunnen groeien. Nieuwe bomen dienen de volgende bewortelbare ruimte te krijgen:

Boom 1ste grootte, bij aanplant 9 m3

Boom 2de grootte, bij aanplant 7 m3

Boom 3de grootte, bij aanplant 5 m3

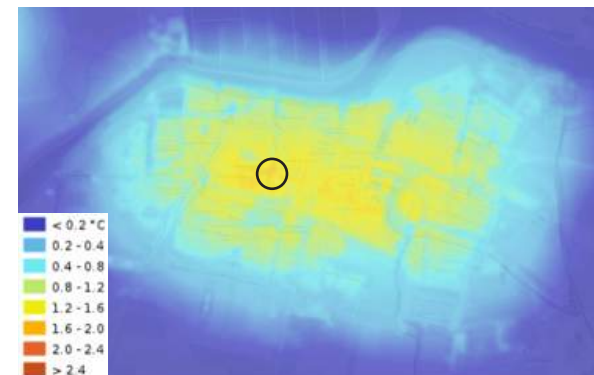
Ecologie/ Flora en fauna

Er zijn geen eisen van toepassing op het gebied van Flora en Fauna. Wel wordt het belangrijk geacht een zo divers mogelijk aanbod van flora te realiseren. In combinatie met het zichtbaar maken van de watergang zou er een nieuw leefklimaat voor Fauna gerealiseerd kunnen worden.

Water

Vanuit de Bijl stroomt een watergang het plangebied binnen. Ter hoogte van de Up Social Club is een duiker aangelegd die na de Abel Tasmanstraat weer zichtbaar wordt in het buurtparkje 't Admiraaltje. Het weer zichtbaar maken van de watergang in het Abel Tasmankwartier is een wens van de gemeente Oud-Beijerland. Het zichtbaar maken van de watergang zou de mogelijkheid bieden om in te zetten op flora en fauna vriendelijke oevers.

Er dient een gescheiden watersysteem van hemelwater en vuilwater te worden aangelegd volgens de richtlijnen van de gemeente Oud Beijerland. Op dit moment kan deze voorziening nog niet worden aangesloten op een regulier afvoersysteem. Er kan een (tijdelijke) verzamelafvoer van regenwater naar de, in de toekomst open, watergang van het Admiraaltje worden gemaakt. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort wordt in overleg met de gemeente naar een andere optie zoals infiltratie gezocht.



Afbeelding 35

Stedelijk hitte-eilandeffect. De stenige locatie heeft een relatief hoog hitte-eilandeffect van 1.6-2.0 °C t.o.v. van zijn directe omgeving (1.2-1.6 °C). Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu

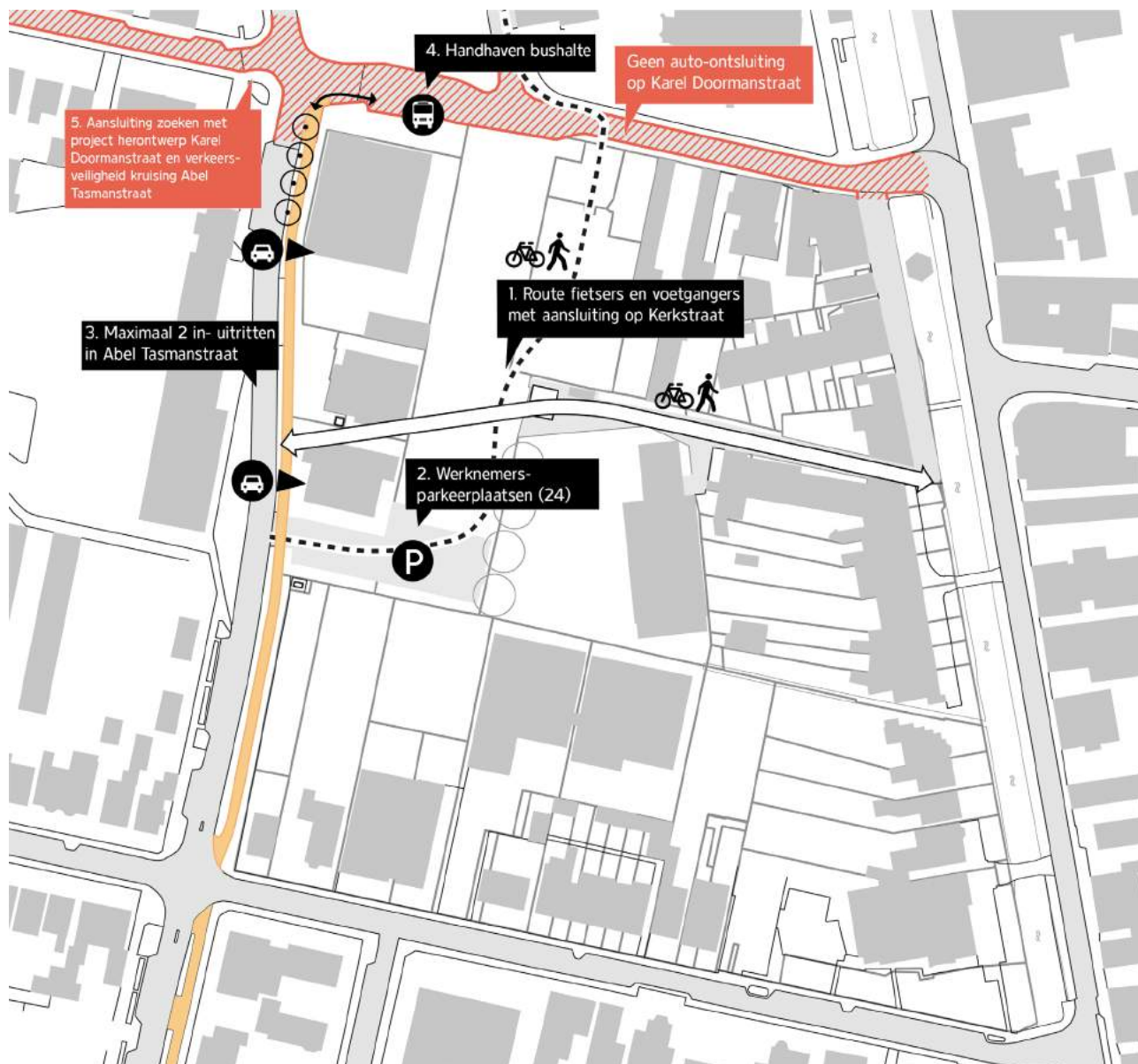


Afbeelding 36

Strava heat map (recreatieve fietsers en hardlopers)

Een running-app die ommetjes en fietstochten monitort geeft inzicht op recreatieve routes.

Bron: labs.strava.com



Afbeelding 37
Situatietekening mobiliteit

De inrichting van de openbare ruimte is bepalend hoe burgers functioneel gebruik kunnen maken van dit publieke domein. Binnen de kaders van bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid worden eisen gesteld.

De belangrijkste mobiliteit in het projectgebied bestaat uit de bewegingen van de voetganger en fietsers. Een fijnmazig netwerk is een goed idee. De automobilititeit bestaat vooral uit het rijden naar de parkeerplaatsen. Een (doorgaande) ontsluiting door het gebied voor auto's is niet wenselijk. De paden en straten kunnen ontworpen worden voor gedeeld gebruik voor fietser en voetganger. Een gescheiden systeem kost veel meer ruimte en is op dit schaalniveau niet noodzakelijk.

Belangrijke eisen vanuit Verkeer en mobiliteit

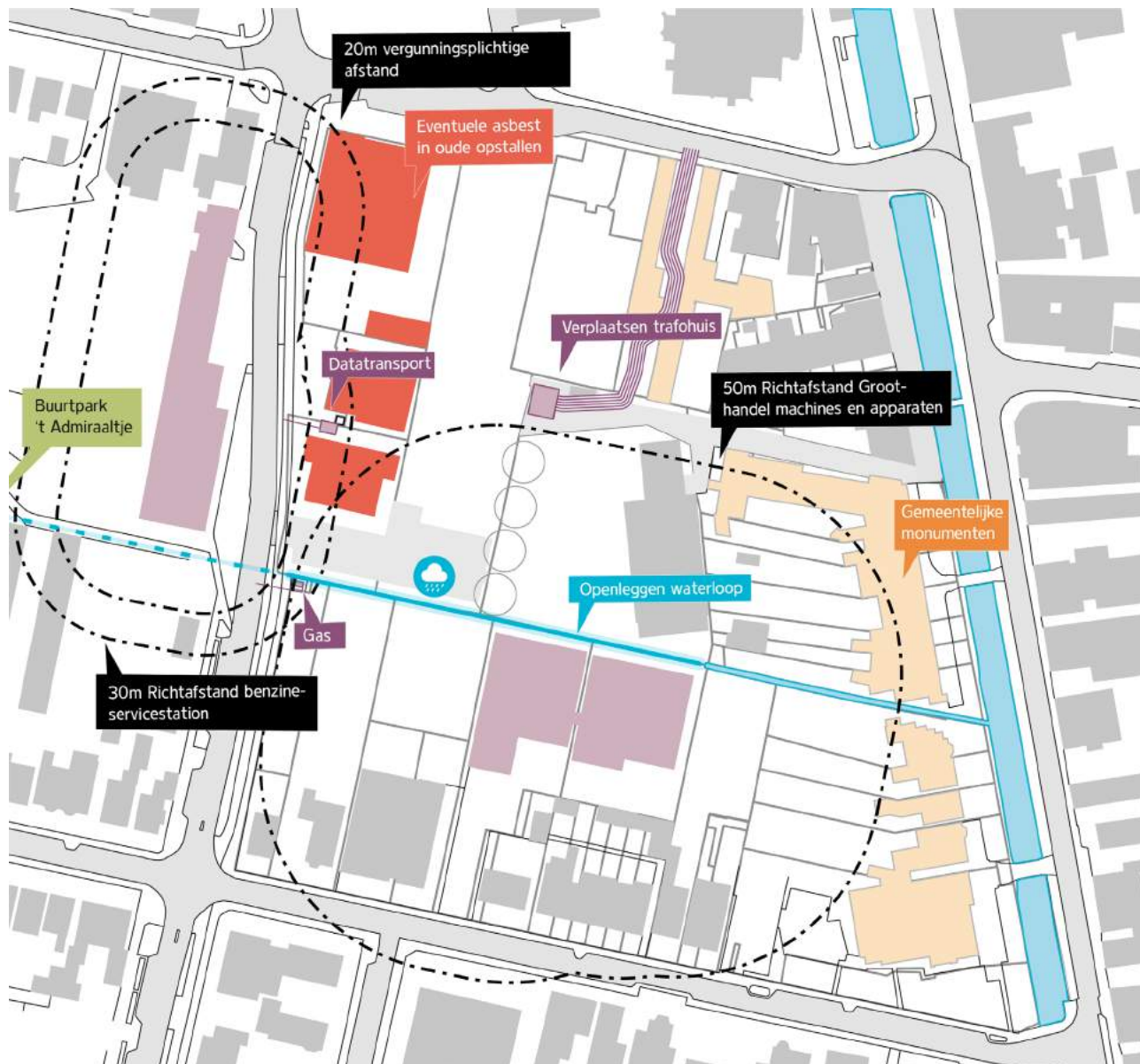
- Gepaste vormgeving die recht doet aan de centrum- en woonfunctie door een duurzaam veilige inrichting. Binnen het projectgebied is er sprake van een gemengd systeem.
- Nieuwe routing voor fietsers en voetgangers door het projectgebied (zie punt 1)
- Behouden van de parkeerplaatsen die onderdeel zijn van het parkeerbeleid (zie punt 2)
- Hanteren van het vastgestelde parkeerbeleid om de parkeerbehoefte van het projectgebied te bepalen. Hiervoor de publicatie 317 van de CROW (kencijfersparkeren). Van toepassing is de typering 'centrum, matig stedelijk'. Dit gebied kenmerkt zich door een zeer hoge parkeerdruk; binnen de aangegeven reikwijdte de maximale norm aanhouden.
- Geen auto-ontsluiting op de Karel Doormanstraat

Specifieke input vanuit verkeer

1. Het kruispunt Abel Tasmanstraat-Karel Doormanstraat is complex te noemen voor met name de fietser en voetganger. Het is daarom goed om de fietsers naar het centrum een alternatief te bieden. Dit kan door een doorsteek te maken, vanaf de Abel Tasmanstraat - via het projectgebied - naar de Kerkstraat. Deze verbinding is dan onderdeel van het plan om de verkeersveiligheid te verbeteren en ook het fietsgebruik te stimuleren.
2. In het gebied liggen 24 parkeerplaatsen die onderdeel uitmaken van het parkeerbeleid en belangrijk zijn voor het creëren van een aanvaardbare parkeerdruk in de directe omgeving. Vanuit verkeer is de wens deze parkeerplaatsen te behouden voor dit gebruik. De reden is de zeer hoge parkeerdruk in dit deel van het centrum. De aanwijzing van de parkeerplaatsen is door de gemeenteraad bekrachtigd. Indien het behoud niet mogelijk is dient dit in een besluitvormingstraject bekrachtigd te worden. Tevens moet hierbij aangegeven worden dat het projectgebied een zoeklocatie is voor de (tijdelijke) opvang van parkeerdruk. Dit is door de ontwikkeling niet mogelijk.
3. Aandacht voor de vormgeving van de ontsluiting op de Abel Tasmanstraat. Door de ligging van het trottoir, de fietsroute en de groene berm (met bomen) vraagt het in- en uitrijden een hoge attentiegraad.
4. De ruimte in en rond het projectgebied moet dan toegankelijk te zijn voor personen met een fysieke beperking. Verder ligt er langs de Karel Doormanstraat een OV-halte die aansluiting moet

blijven houden met dit centrum gebied.

5. Aansluiting zoeken bij het project herinrichting Karel Doormanstraat, om zo de gebruikskwaliteit in het centrum te verbeteren en de kwaliteit te versterken. Aandachtspunten zijn de oversteekbaarheid (en kwaliteitsimpuls) van de Karel Doormanstraat en de verkeersveiligheid op het kruispunt met de Abel Tasmanstraat.



Afbeelding 38
Situatietekening Energie, water en bodem



Afbeelding 39
Referentie nutskast verwerkt in tuinmuur



Afbeelding 40
Referentie nutskast verwerkt in tuinmuur

Water

Er dient een gescheiden watersysteem van hemelwater en vuilwater te worden aangelegd volgens de richtlijnen van de gemeente Oud-Beijerland. Op dit moment kan deze voorziening nog niet worden aangesloten op een regulier afvoersysteem. Er kan een (tijdelijke) verzamelafvoer van regenwater naar de, in de toekomst open, watergang van het admiraaltje worden gemaakt. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort wordt in overleg met de gemeente naar een andere optie zoals infiltratie gezocht.

Bodem

Een bodemonderzoek dient na 5 jaar geactualiseerd te worden. Een nieuw onderzoek moet in dit geval worden uitgevoerd. Hierbij moet bij het historisch onderzoek worden gekeken naar reeds eerder uitgevoerde bodemonderzoeken (dit is bekend bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid). De gemeente zal de grond in haar huidige staat opleveren. Er is echter mogelijk vervuiling aanwezig in de oude opstallen zoals het Postkantoor. Hier kan mogelijk asbest worden aangetroffen. De ontwikkelaar dient hiervoor een onderzoek in te stellen.

Archeologie

Naast de wettelijke eisen op het gebied van archeologie zijn er door de Gemeente Oud-Beijerland in het paraplubestemmingsplan archeologie en parkeren extra eisen gesteld aan archeologisch onderzoek. In de nabijheid van de ontwikkeling bevinden zich gemeentelijke monumenten.

Hindercontouren

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.*

Het plangebied is gelegen in de buurt van de hindercontouren van het tankstation aan de Abel Tasmanstraat. De richtafstand (30 meter) raakt het plangebied, echter de vergunningsplichtige afstand (20 meter) van het tankstation raakt het plangebied niet. Hierdoor zijn er geen gevolgen voor verdere ontwikkeling van het Abel Tasmankwartier.

Het garagebedrijf aan de Abel Tasmanstraat 4 voorziet in de verkoop van vloeibare motorbrandstoffen. De externe veiligheidsrisico's beperken zich tot de aanvoer en overslag van deze brandstoffen. De risico's hiervan zijn zodanig klein dat dit geen aandachtspunt voor de huidige omgevingssituatie vormt. Formeel hoeft in het bestemmingsplan geen rekening gehouden te worden met dit bedrijf omdat geen sprake is van een Bevi-inrichting. Ten zuiden van de locatie is een loods met de bestemming Groothandel in machines en apparaten, categorie overig (3.1). Er geldt een

grootste richtafstand van 50 meter. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.*

Geluid

Voor de Abel Tasmanstraat en de Karel Doormansstraat gelden er hogere grenswaarden voor geluid. Dit is vastgelegd in: Besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï t.b.v. bestemmingplan 'centrum' d.d. 26-09-1996. De hogere grenswaarden mogelijk met een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de bijlage.

Nutsvoorzieningen

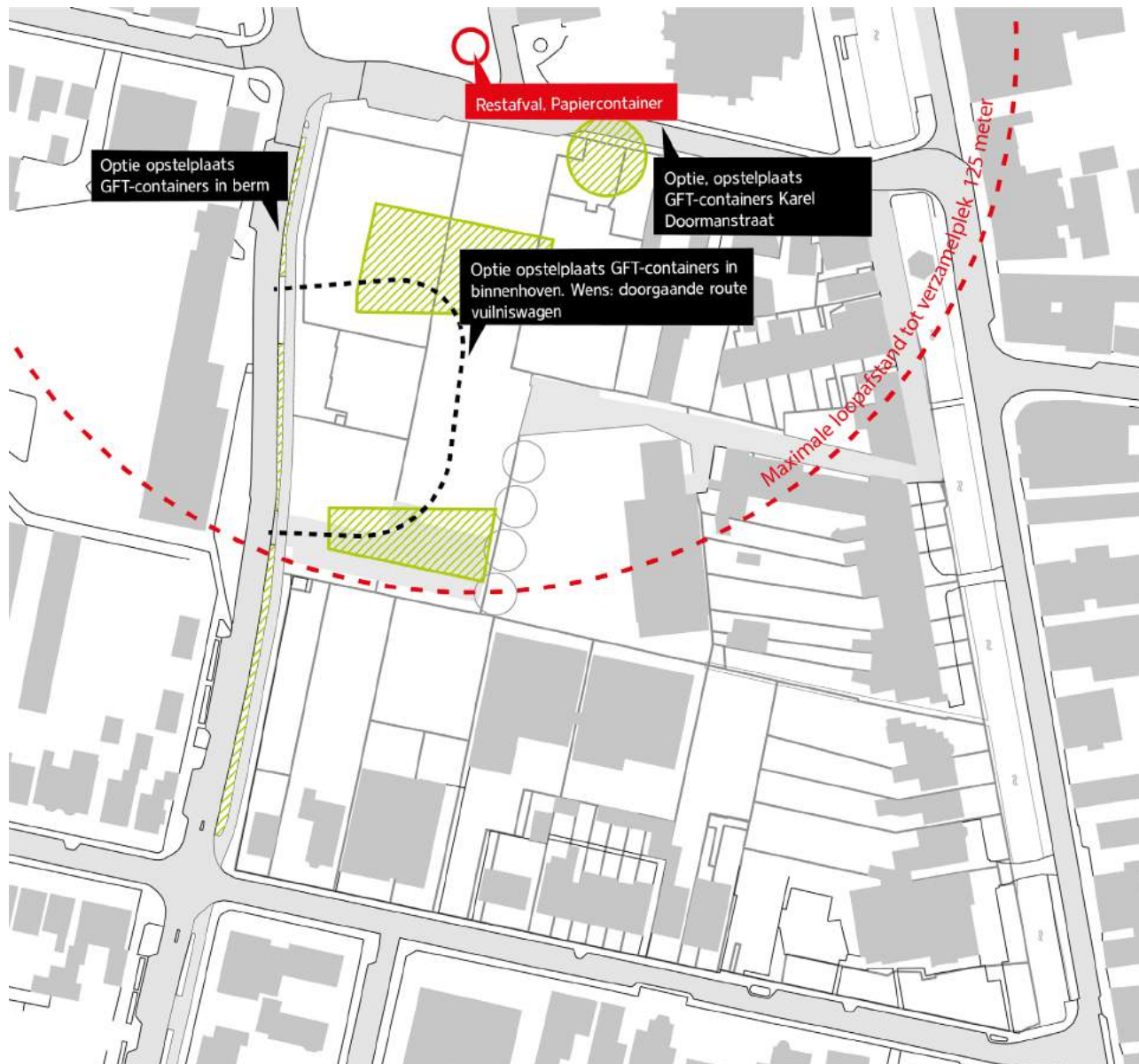
Het trafohuis ten zuiden van het Kleindierenhof zou mogelijk verplaatst kunnen worden om doorsteek van de Bijlsteeg mogelijk te maken. Deze doorsteek biedt een hoge meerwaarde voor de doorwaadbaarheid en identiteit van de ontwikkeling. Het datatransportkastje moet worden verplaatst om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Er dient overleg te worden gevoerd met nutsbedrijven over de plaatsing van nutskasten. Nutsvoorzieningen dienen te worden geïntegreerd in tuinmuren en/of bebouwing.

Kabels en Leidingen

Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezige ondergrondse infra. Het verplaatsen van het Trafohuisje komt voor rekening van de ontwikkeling. In overleg met de gemeente zijn hier afspraken over te maken. Een Klic-melding is opgenomen in de bijlage.

* Bron: Bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen" Toelichting, Vastgesteld, 8 juli 2014



Afbeelding 41
Situatietekening Energie, water en bodem

Duurzaam wonen

Door verandering van wetgeving is de energiehuishouding van een wijk steeds belangrijker geworden. Ook voor het Abel Tasmankwartier zijn verschillende bouwkundige uitgangspunten in verband met energiezuinig bouwen opgesteld. De woningen die worden gerealiseerd moeten zijn voorbereid op toekomstige ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie en innovaties op dit vlak. De wijk moet een gemiddelde EPC van 0,4 krijgen. Zonnepanelen dienen niet zichtbaar te zijn vanuit de Karel Doormanstraat en de Abel Tasmanstraat.

Er ligt geen beleid voor duurzaamheid en energieprestatie van woningen. Wel ligt er een ambitie van 10% onder de EPC-norm (EnergiePrestatieCoefficient) vanuit het bouwbesluit te scoren. Er kan al energieneutraal en zelfs nul-op-de-meter (NOM) gebouwd worden tegen prijzen die behoorlijk concurreren met traditionele woningen. De meerprijs is voor kopers te dekken in de hypotheek omdat je meer mag lenen met een energiezuinige woning. Aangezien in 2020 de EPC naar 0 gaat, is de doelstelling om alle woningen NOM of energieneutraal te bouwen. In de woonvisie is vastgelegd dat het energieneutraal moet zijn of als ontwikkelgebied energieneutraal moet zijn. NOM gaat iets verder dan energieneutraal. NOM-woningen worden gestimuleerd door hiervoor geen bouwleges te heffen. Dit is 20-06-2017 in de raad goedgekeurd en zal naar verwachting per 2018 in gaan.

Gasloos

Door veranderingen van wetgeving is het flexibel bouwen belangrijk geworden. De woningen die worden gerealiseerd zullen een overgang naar een gasloos tijdperk door moeten kunnen maken.

Afval

Afvalinzameling wordt verzorgd door de RAD Hoeksche Waard. Conform het centrum wordt er gebruik gemaakt van ondergrondse afvalcontainers. Restafval wordt ondergronds verzameld op een reeds bestaande plek aan de Kerkstraat aan de noordzijde van de Karel Doormanstraat. Deze ondergrondse container heeft volgens het RAD nog voldoende capaciteit voor de beoogde +/- 40 huishoudens. Pmd-afval wordt (1x per week) verzameld in plastic zakken die aan de straat worden aangeboden, bijvoorbeeld de in- en uitrit van de parkeerhoven aan de Abel Tasmanstraat. GFT-afval wordt verzameld in groene kliko's. Deze worden 1x per 2 weken opgehaald en aangeboden op opstelplekken die goed te benaderen zijn voor de vuilniswagen. Het stedenbouwkundig plan dient voorgelegd te worden aan RAD Hoeksche Waard.

Participatie

Wanneer een gebied een nieuwe inrichting krijgt, raakt dit het leefgebied van direct omwonenden. Daarom informeren we de omgeving tijdig over de plannen voor het gebied, bijvoorbeeld als de eerste, concrete tekeningen gereed zijn. Omwonenden krijgen dan de gelegenheid op de plannen te reageren en suggesties aan te dragen. In het gebied nemen we één of twee locaties op die wij samen met omwonenden én toekomstige bewoners van het gebied inrichten op basis van hun woonwensen. Dit doen we nadat de woningen in het gebied zijn opgeleverd. Er wordt verwacht van de ontwikkelende partij dat zij een zorgvuldig participatieproces opzet. Waar mogelijk zullen woonwensen met toekomstige bewoners nader worden ingevuld.

Economische uitvoerbaarheid

Eén van de randvoorwaarden voor de ontwikkeling is dat er sprake is van een sluitende grondexploitatie. Indien een private partij de gehele ontwikkeling draagt dient er een grondbod te komen dat ter goedkeuring aan de raad wordt aangeboden. Indien er sprake is van een gezamenlijke privaat publieke ontwikkeling dient de grondexploitatie samen met het Programma van Eisen aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Juridisch kader

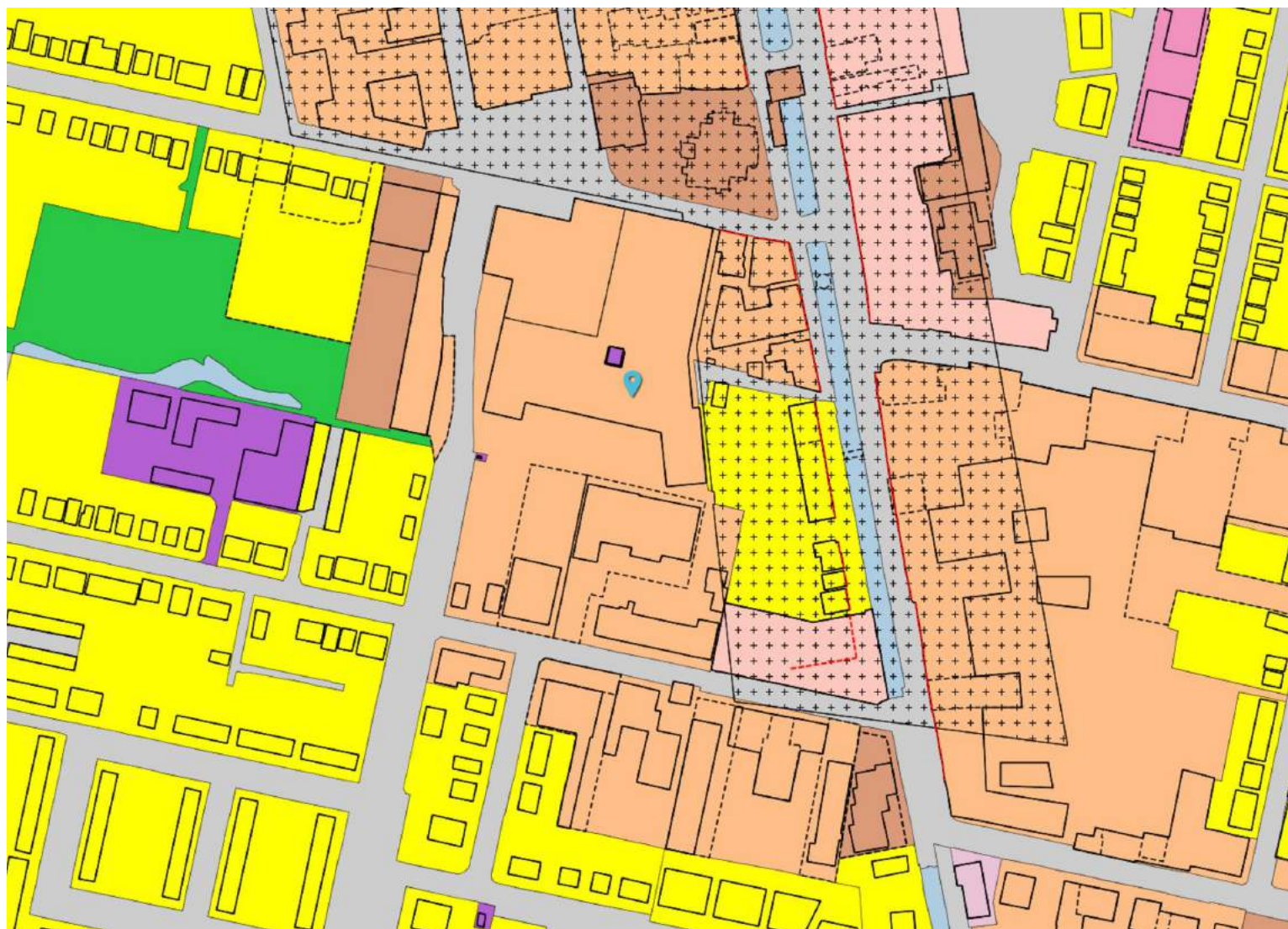
Dit SPvE is de basis voor het stedenbouwkundig plan dat door de ontwikkelaar wordt opgesteld. Om dit plan juridisch mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

Kwaliteitsteam en welstandtoetsing

Het is van belang dat de kwaliteitsbewaking goed geregeld is zodat de nagestreefde kwaliteit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. De toetsing wordt verricht door een kwaliteitsteam voor het Abel Tasmankwartier. De documenten die het toetsingskader vormen waarbinnen het kwaliteitsteam opereert zijn het van toepassing zijnde bestemmingsplan, het stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.

Het kwaliteitsteam bewaakt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan tijdens de bouwplanontwikkeling. De ontwikkelaar dient voor de ontwikkeling van het gebied een architect in de arm te nemen, die in samenspraak met de gemeente wordt geselecteerd. Een natuurgetrouwe vertaling van het beeldkwaliteitsplan wordt hiermee bewaakt. Het kwaliteitsteam toetst de producten van de architect op de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten zoals deze vooraf zijn opgesteld in het SPVE en beeldkwaliteitsplan. Het kwaliteitsteam bestaat uit de gemeentelijke projectleider van het Abel Tasmankwartier, een stedenbouwkundige van Ziegler | Branderhorst en een welstandsgedelegeerde. De rol van het kwaliteitsteam bij de architectenkeuze is die van inspirator/adviseur voor de opdrachtgever.

Bijlage 1 - Huidig bestemmingplan



- Enkelbestemming wonen
- Enkelbestemming gemengd
- Enkelbestemming centrum
- Dubbelbestemming waarde -
archeologie 2, **Vervallen**, zie Bij-
lage 2- Paraplubestemmingsplan
archeologie en parkeren
- Enkelbestemming bedrijf- nuts-
voorziening



— — Locatie ontwikkeling

- 2 Dubbelbestemming waarde - archeologie 2
- 3 Dubbelbestemming waarde - archeologie 3
- 4 Dubbelbestemming waarde - archeologie 4

Artikel 4, 5, 6 en 7 Waarde – Archeologie 2, 3, 4 en 5

In iedere dubbelbestemming is bepaald dat de gronden, naast de onderliggende enkelbestemmingen, tevens zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bescherming is vervolgens uitgewerkt in een regeling voor het bouwen en een omgevingsvergunningplicht voor werken, werkzaamheden en het slopen.

Het onderscheid tussen de verschillende dubbelbestemmingen is gelegen in de voorgeschreven oppervlaktemaat en verstoringsdiepte van de beoogde bodemingreep. Per dubbelbestemming is sprake van een andere archeologische verwachtingswaarde. Hierbij geldt vervolgens per dubbelbestemming een andere oppervlaktemaat en verstoringsdiepte voor bodemingrepen die zondermeer zijn toegestaan. Onderstaand staan deze weergegeven:

Dubbelbestemming	Omvang	Diepte
Waarde – Archeologie 2 (historische kernen)	30 m ²	0 cm
Waarde – Archeologie 3 (hoge verwachtingswaarde)	100 m ²	50 cm
Waarde – Archeologie 4 (middelhoge verwachtingswaarde)	500 m ²	50 cm
Waarde – Archeologie 5 (lage verwachtingswaarde)	10 ha	50 cm

Oud-Beijerland werkt met de methode dat niet het verstoringsoppervlakte als uitgangspunt wordt genomen, maar de omvang van het totale plangebied (planomvang).

Bijlage 3 - Welstandsrichtlijnen

HET LINT

Bebouwing

Enveloppe	3 lagen met een kap.
Geleding	pandsgewijs, veel variatie
Oriëntatie	kopgevels naar de straat
Materialen	passend bij de historische context hoofzakelijk gemêleerd metselwerk en keramische dakpannen
Verbijzondering	hoeken

Buitenruimte

Bestrating	bestaand
Beplanting	bestaand
Verlichting	bestaand
Overgang	geveltuin of collectief haagje

DE BIJLSTEEG

Bebouwing

Enveloppe	2 lagen met een kap.
Geleding	pandsgewijs, weinig variatie
Oriëntatie	kopgevels naar de straat
Materialen	gemêleerd metselwerk, keramische dakpannen
Verbijzondering	overgang openbaar privé, neggen

Buitenruimte

Bestrating	hoogwaardig, gebakken klinker
Beplanting	In potten of geveltuin
Verlichting	Hangarmaturen
Overgang	Delftse stoep

DE SCHOOLTUIN

Bebouwing

Enveloppe	1 laag met een kap.
Geleding	aanleiding referentie schoolgebouw
Oriëntatie	langsgevel naar de straat/tuin
Materialen	gemêleerd metselwerk, keramische dakpannen
Verbijzondering	kopgevel aan beide zijden, aansluitingsdetail met Kleindierenhof

Buitenruimte

Bestrating	veel groen, gebakken klinkers
Beplanting	gras met fruitbomen. N.b.t. met bewoners
Verlichting	straat / hang-armaturen
Overgang	geen

DE HOVEN

Bebouwing

Enveloppe	berging met een kap.
Geleding	individuele bergingen leesbaar
Oriëntatie	vrij te bepalen
Materialen	zwart houtwerk, voorkeur voor potdekselen
Verbijzondering	tuinmuren aan openbare zijde poorten, kijkgaten en grote toegangsdeuren bij tuinmuren

Buitenruimte

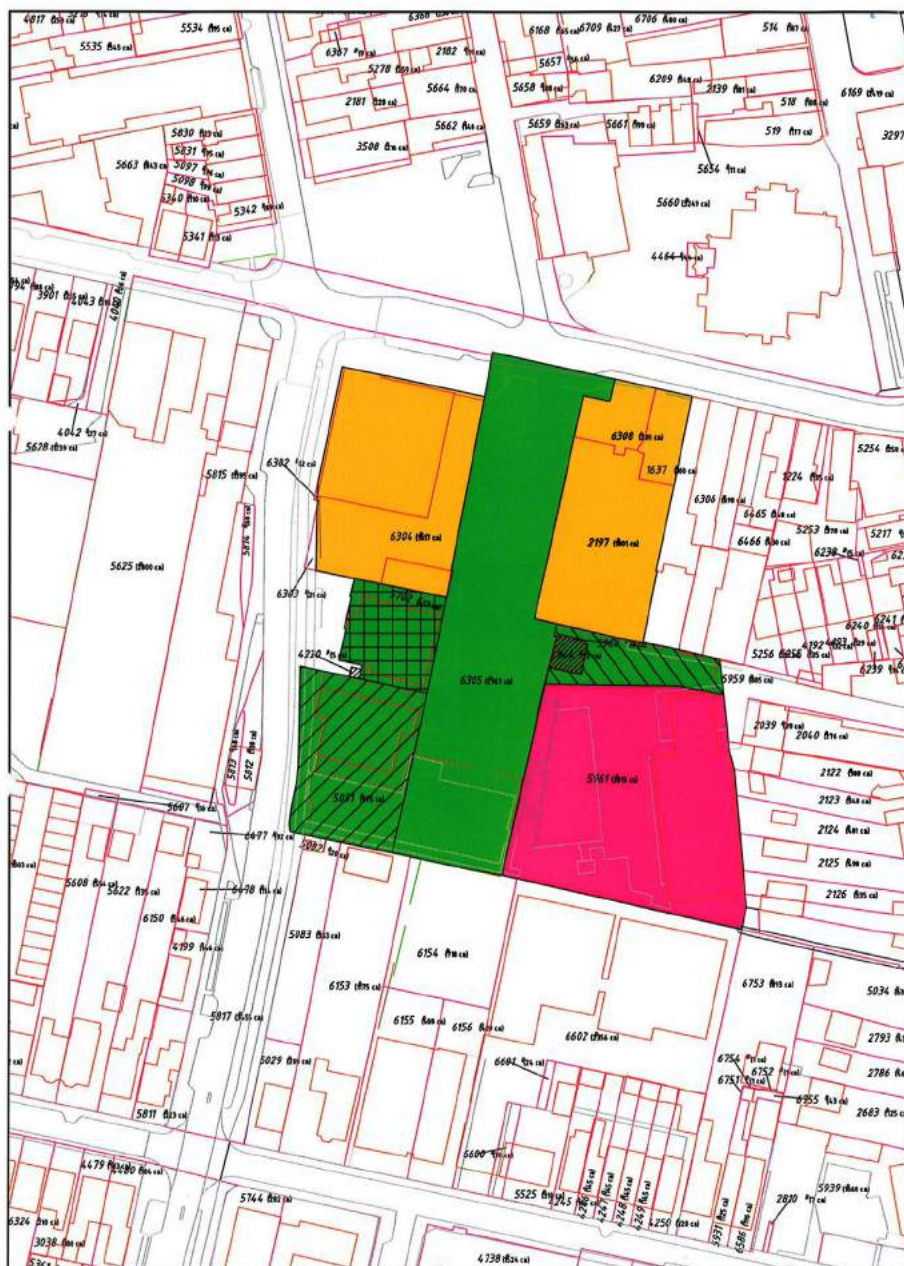
Bestrating	grijze of aardse tinten
Beplanting	volwassen bomen en blokhagen
Verlichting	eenvoudige 3.00 hoge masten, na 11.00u uit
Overgang	aan tuinzijde zwarte schuttingen of Hagen aan openbare ruimte zijde gemetselde muren

Bijlage 4 - Klic-melding



Klic-melding: 980787925/10.170013316 - 1	Aanvraagdatum: 24-02-2017	Blt. 1 van 11
Verzamelaart (alle thema's)	Status: Levering compleet	24-02-2017 15:38
Steden gas hoge druk		
Steden gas lage druk		
Steden laagspanning		
Steden middenspanning		
Volgens uitbreiding naar rood veld		
Evdi's laagspanning		
Evdi's water		
WPN distributie		
Zogen Services distributie		

40 Bijlage 5 - Grondposities



Eigenaren



Gemeente Oud-Beijerland
(van links naar rechts resp.) 975 m2-2767 m2-324 m2-457 m2-52 m2



Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR)
opp. K.Doormanstraat 21 1517 m2
opp. K.Doormanstraat 15-17 1382 m2



F van der Vlies Holding B.V.
opp. 2473 m2



telefoonkast KPN B.V. opp. 5 m2

Bestemmingsplan: CENRTUM

Project: Inbreiilocatie Bijlschool/Postkantoor

Onderwerp: Grondeigenaren



Tekeningnummer: 002-06-03A	Datum: 15-09-2015
Schaal: 1:1000	Gew. a:
Formaat: A3	b:
Projectleider: RJ	Goedgekeurd:
Tekenaar: HK	c:
Bestandsnaam: T:\TEK\002\02-06-03A.dwg	d:

Gemeente Oud-Beijerland
Afdeling Ontwikkeling
Team Infra

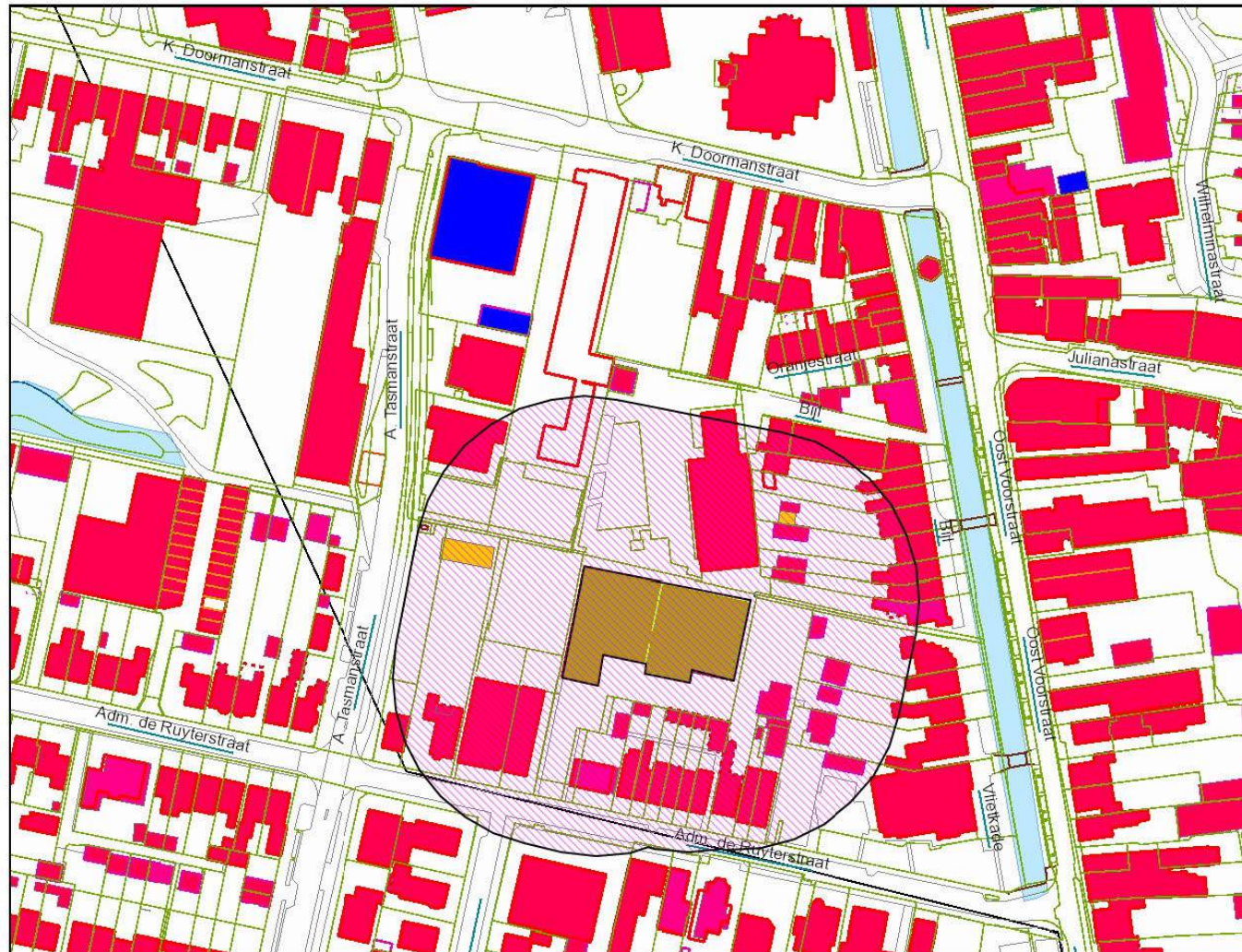
W. van Vlietstraat 6
3262 GM Oud-Beijerland
Postbus 2003
3260 EA Oud-Beijerland

T : (0186) 64 66 00
F : (0186) 64 61 60
I : www.oud-beijerland.nl
E : info@oud-beijerland.nl

**oud
BEIJER
LAND**

Contour loodsen Wust (50 meter, Groothandel in machines en apparaten, overige 466.2)

Sub Titel



Legenda

- beheergebied
- gbk_straatnaam_t
- gbk_lijnen
 - overig
 - bebouwing
 - hoofdgebouw
 - bijgebouw
 - overige opstal
 - kunstwerk
 - voorgevel (vervallen)
 - tussenmuur
 - dakrand hoofdgebouw
 - dakrand bijgebouw
 - water
 - wegen
- Pand
 - Bouwvergunning verleend
 - Bouw gestart
 - Niet gerealiseerd pand
 - Pand in gebruik
 - Pand in gebruik (niet ingemeten)
 - Pand buiten gebruik
 - Sloopvergunning verleend
- Standplaats
- Ligplaats
- Woonplaats
- KadastraalPerceel
- Gemeente
- CBS2009
- Water
- CBS2009

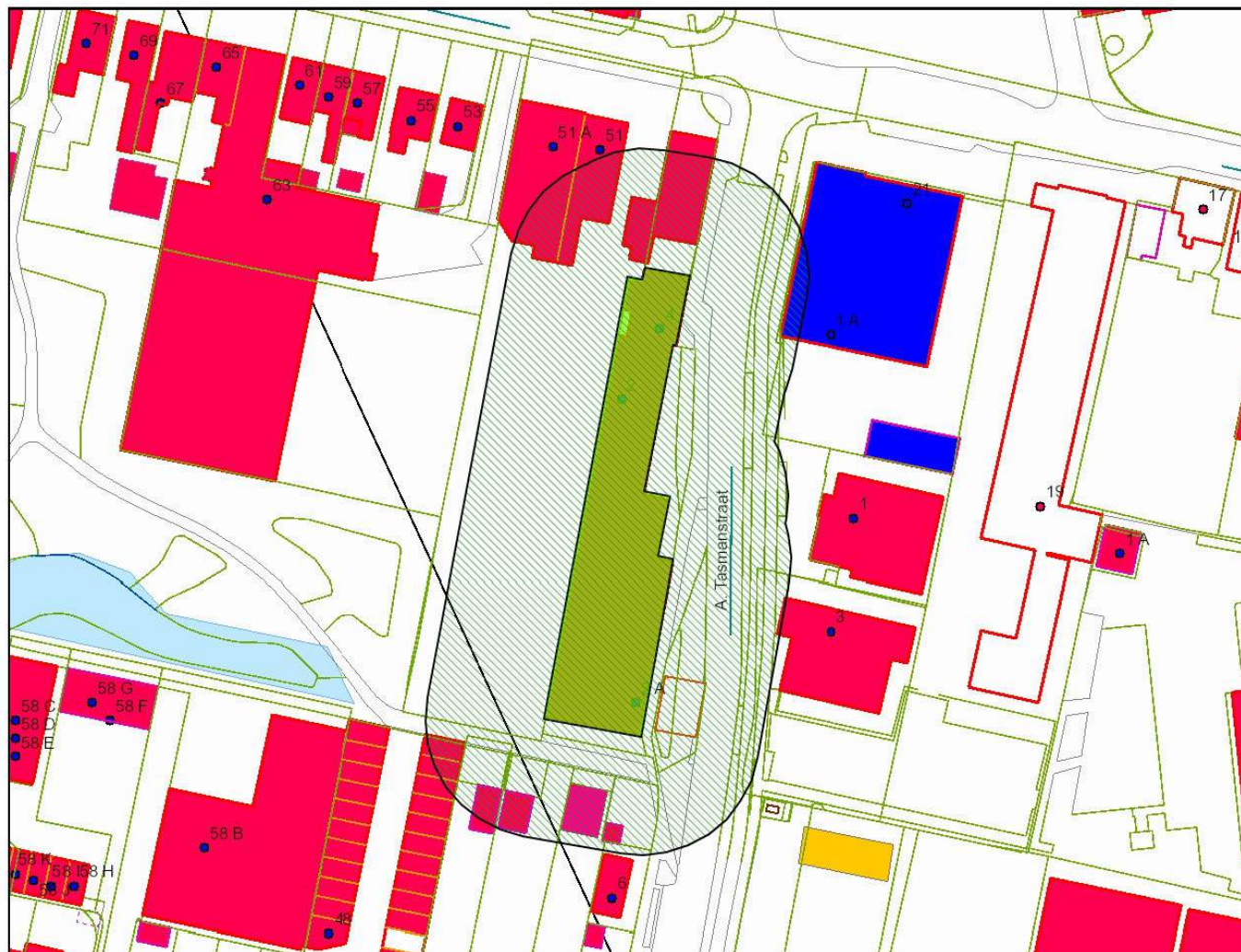
Auteur: Auteur
Datum: 23-09-2013
Schaal: 1:1.734



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend
Alle rechten voorbehouden

20 meter contour Wust (vergunningplichtige afstand)

Sub Titel



Legenda

- beheergebied
- gbk_straatnaam_t
- gbk_lijnen
 - overig
 - bebouwing
 - hoofdgebouw
 - bijgebouw
 - overige opstal
 - kunstwerk
 - voorgevel (vervallen)
 - tussenmuur
 - dakrand hoofdgebouw
 - dakrand bijgebouw
 - water
 - wegen
- Verblijfsobject
 - Verblijfsobject gevormd
 - Verblijfsobject buiten gebruik
 - Verblijfsobject ingetrokken
 - Verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten)
 - Verblijfsobject in gebruik
- Pand
 - Bouwvergunning verleend
 - Bouw gestart
 - Niet gerealiseerd pand
 - Pand in gebruik
 - Pand in gebruik (niet ingemeten)
 - Pand buiten gebruik
 - Sloopvergunning verleend
- Standplaats
- Ligplaats
- Woonplaats
- KadastraalPerceel
- Gemeente
- CBS2009
- Water

Auteur: Auteur

Datum: 19-09-2013

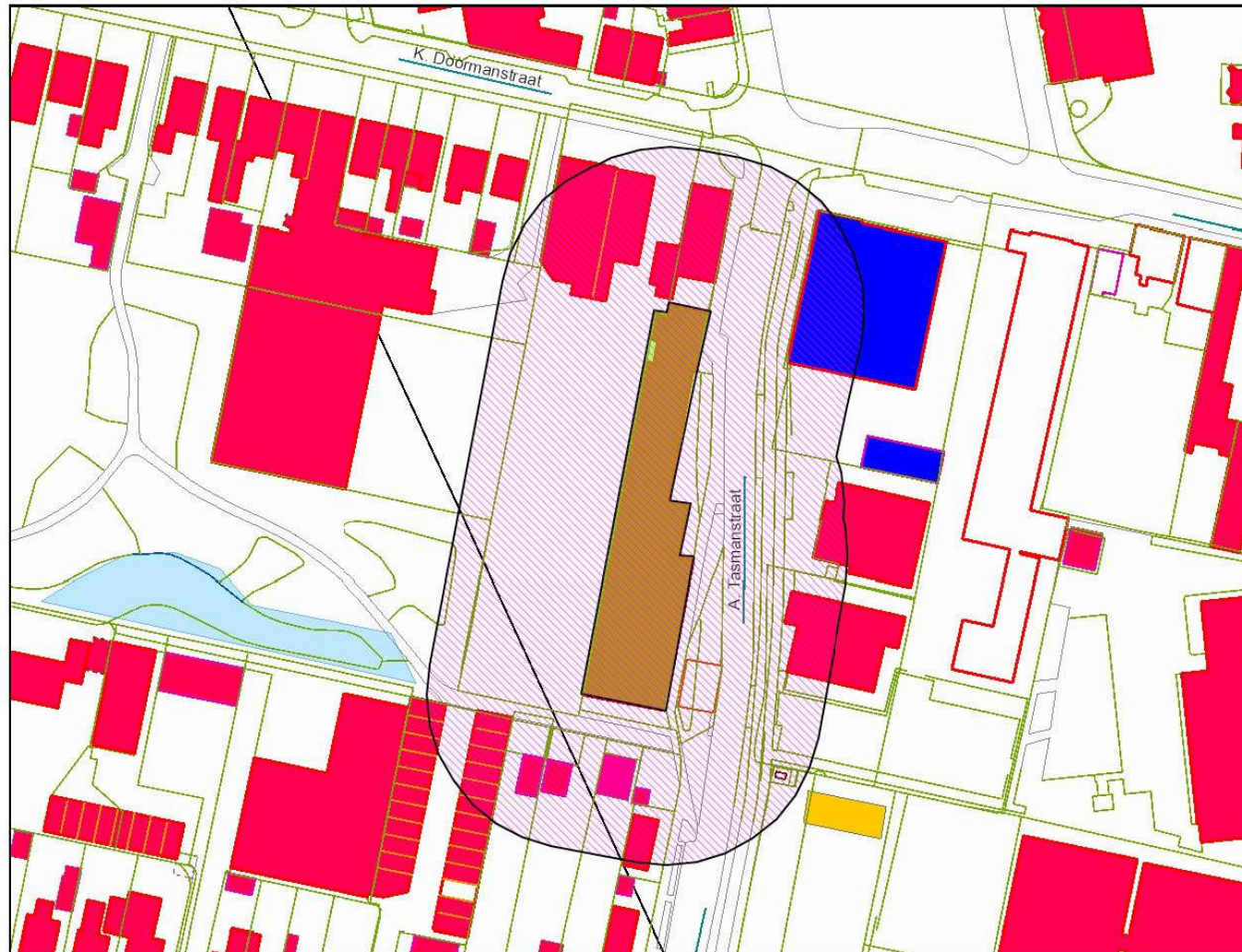
Schaal: 1:992



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend
Alle rechten voorbehouden

30 meter contour Wust richtafstand VNG

Sub Titel



Legenda

- beheergebied
- gbk_straatnaam_t
- gbk_lijnen
 - overig
 - bebouwing
 - hoofdgebouw
 - bijgebouw
 - overige opstal
 - kunstwerk
 - voorgevel (vervallen)
 - tussenmuur
 - dakrand hoofdgebouw
 - dakrand bijgebouw
 - water
 - wegen
- Pand
 - Bouwvergunning verleend
 - Bouw gestart
 - Niet gerealiseerd pand
 - Pand in gebruik
 - Pand in gebruik (niet ingemeten)
 - Pand buiten gebruik
 - Sloopvergunning verleend
- Standplaats
- Ligplaats
- Woonplaats
- KadastraalPerceel
- Gemeente
- CBS2009
- Water
- CBS2009

Auteur: Auteur

Datum: 19-09-2013

Schaal: 1:1.139



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend
Alle rechten voorbehouden

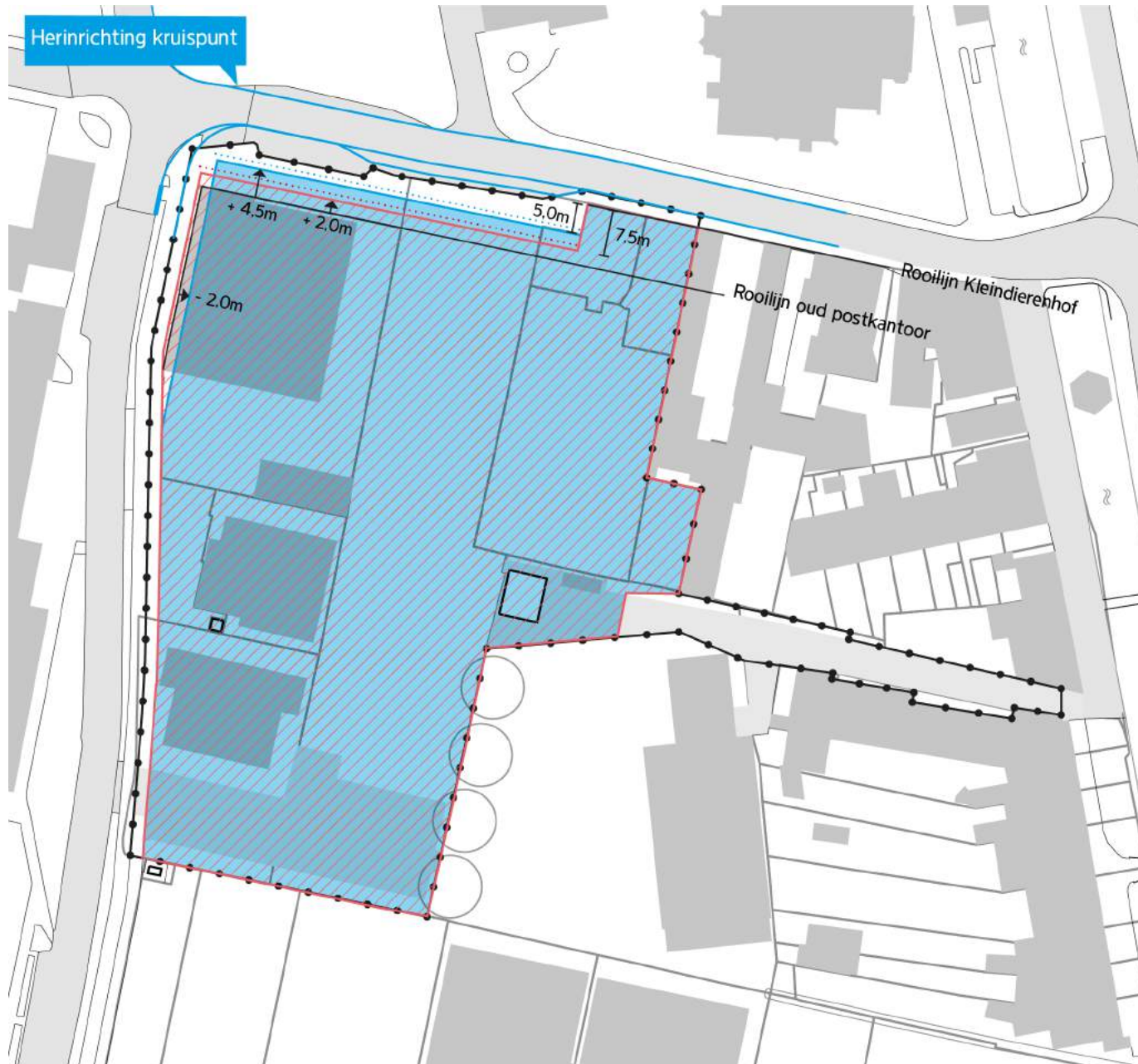
6. Wonen

Parkeerkencijfers koop, vrijstaand									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
Parkeerkencijfers koop, twee-onder-een-kap									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
matig stedelijk	1,3	2,1	1,4	2,2	1,7	2,5	1,8	2,6	
weinig stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	
niet stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	

Parkeerkencijfers koop, tussen/hoek									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	

Bijlage 10 - Plangrens en bouwgrens opties

45



—●— Plangrens

— Bouwgrens optie 1

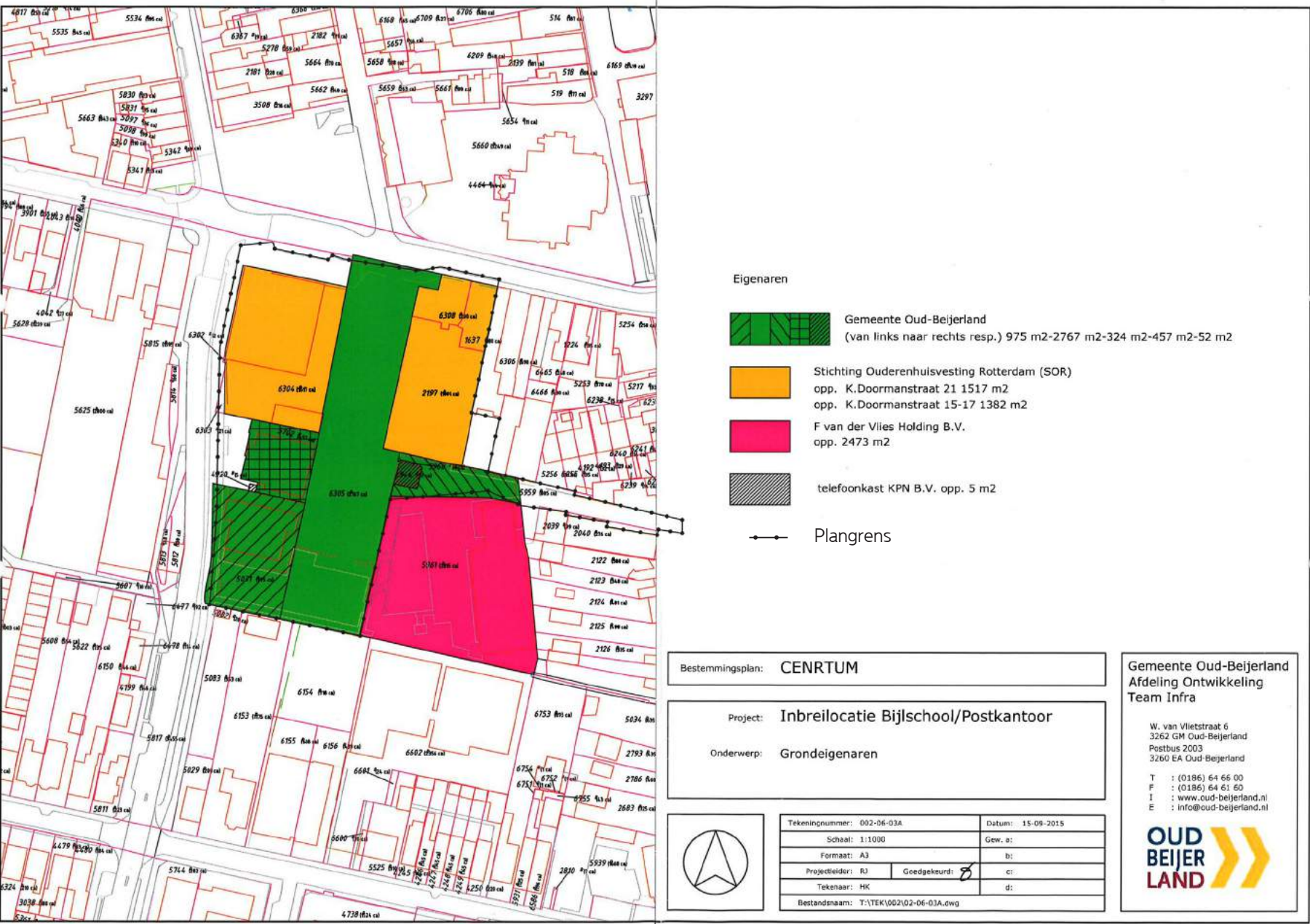
Bouwgrens uitgaande van onveranderde situatie kruispunt Abel Tasmanstraat en Karel Doormanstraat

..... Zone toeëigening woning ruimte voor geveltuin +1m

— Bouwgrens optie 2

Bouwgrens met voorwaarde herinrichting kruispunt Abel Tasmanstraat en Karel Doormanstraat

..... Zone toeëigening woning ruimte voor geveltuin +1m



BESLUIT

Met inachtneming van het bovenstaande en gelet op het bepaalde in de Wet geluidhinder en het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, besluiten wij de hogere grenswaarden als volgt vast te stellen:

Zoneplichtige wegen	Hogere grenswaarde	Aantal woningen
Beneden Molendijk, Scheepmakershaven, Karel Doormanstraat, Van Ghentstraat, Julianastraat, Konin- ginneweg, Oostdijk (beneden), Ooststraat, Admiraal de Ruijter- straat, Spuioeverweg/Spuidijk, Steenenstraat, Oost Voorstraat, Wilhelminastraat, Abel Tasman- straat en Nobelstraat.	54 dB(A)	max. 50
	55 dB(A)	max. 50
	56 dB(A)	max. 50
	57 dB(A)	max. 50
	58 dB(A)	max. 100
	59 dB(A)	max. 20
	60 dB(A)	max. 100
	61 dB(A)	max. 50
	62 dB(A)	max. 20

De vermelde waarden betrekking hebbende op wegverkeerslawaaï zijn geluidbelastingen NA aftrek krachtens artikel 103 van de Wet geluidhinder.

VOORWAARDEN

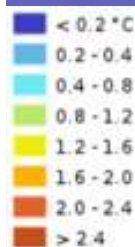
Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde dat, voor wat betreft wegverkeerslawaaï bij een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A), voldoende verzekerd wordt dat de geluidsgevoelige ruimten binnen de woning, alsmede balkons,

tuinen en andere bij de woning behorende buitenruimten, voor zover bestemd als verblijfsruimten, niet aan de gevel worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt (Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, artikel 3).

Aan dit besluit verbinden wij tevens de voorwaarde dat verzekerd wordt dat, bij een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A), ter plaatse van alle de bij de woning behorende buitenruimten, alsmede balkons, voor zover bestemd als verblijfsruimten, maatregelen worden getroffen zodat deze waarde niet zal worden overschreden.

Bovendien dient bij iedere woning de aanwezigheid van een geluidluwe zijde (voor- of achterzijde) te zijn gewaarborgd. De aanwezigheid van een geluidluwe zijde is een zeer belangrijk uitgangspunt. Naar analogie met het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen is van een geluidluwe zijde sprake wanneer de voor- of achterzijde van de woning een geluidbelasting heeft van 50 dB(A) of lager. Ingeval een woning een geluidluwe zijde heeft, moet het naar onze mening mogelijk zijn de (indeling van de) woning zodanig vorm te geven dat vrijwel geen geluidhinder wordt ondervonden.

Wij wijzen u erop dat dit besluit onderdeel moet gaan uitmaken van de voorschriften van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

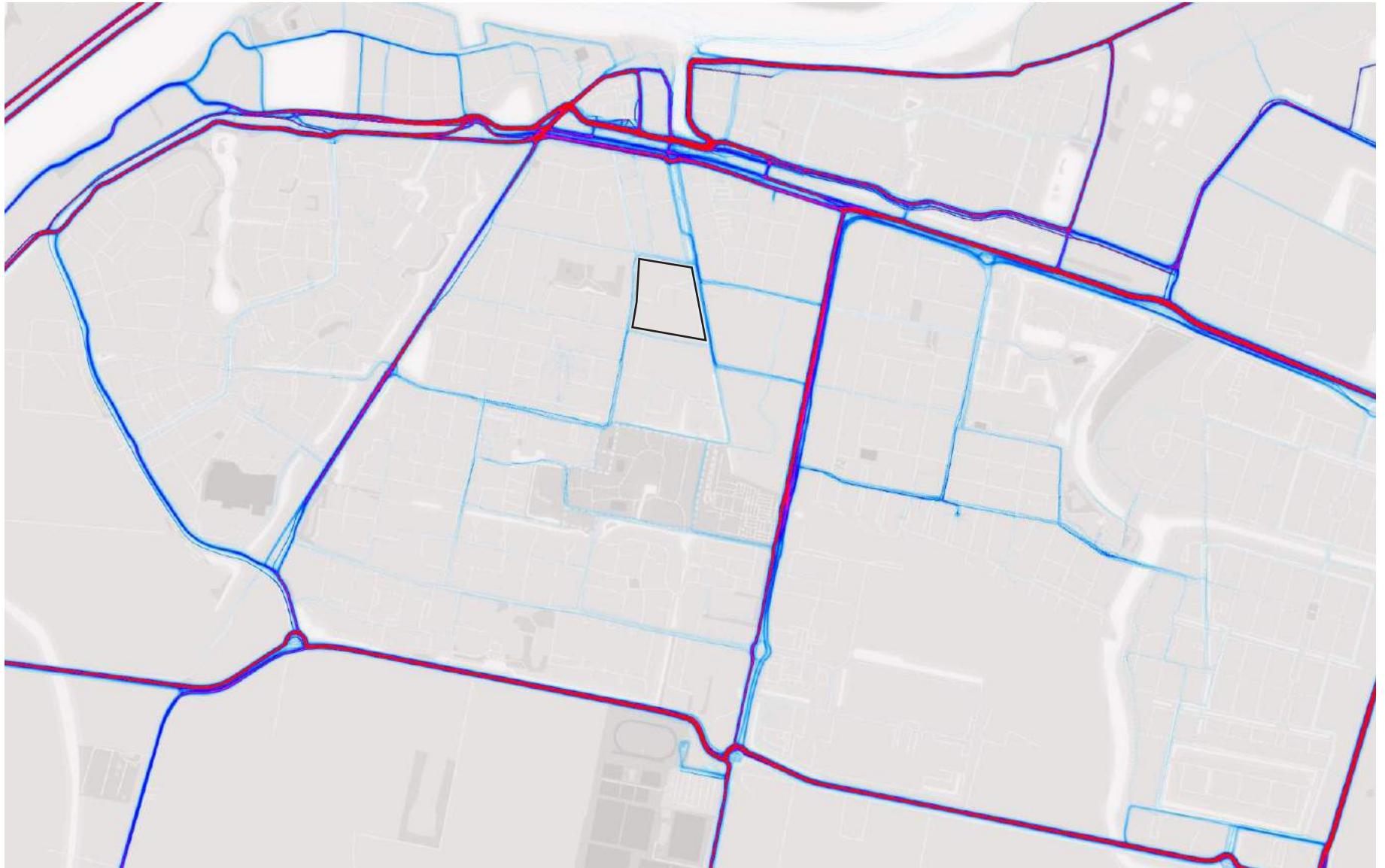


de jaargemiddelde windsnelheid op 10 meter hoogte

Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu

Bijlage 14 - Strava heat map

49



Strava heat map (recreatieve fietsers en hardlopers)

Een running-app die ommetjes en fietstochten monitort geeft
inzicht op recreatieve routes.

Bron: labs.strava.com

