

Toelichting behorende bij het uitwerkingsvoorschrift van het bestemmingsplan Grashoek.

1. Algemeen

Het bestemmingsplan Grashoek werd vastgesteld bij raadsbesluit van 25 februari 1975 en verwierf de goedkeuring van gedeputeerde staten bij besluit van 25 februari 1976. De in het plan opgenomen bestemming "woon-doeleinden, eengezinshuizen" is een zogenaamde globale bestemming overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, die ingevolge artikel 18 van de planvoorschriften door burgemeester en wethouders moeten worden uitgewerkt. Het uitwerkingsvoorschrift heeft op de gehele bestemming betrekking.

2. Onderzoek

Ten behoeve van de stedenbouwkundige detaillering van het plan Grashoek zijn een tweetal onderzoeken verricht:

- a. een onderzoek naar de waardering van de bewoners voor de woonomgeving in de wijken Boerenburg en Duinpark. Dit onderzoek is verricht door de eigen dienst van de gemeente;
- b. een woningbehoefte-onderzoek, waarvoor door het gemeentebestuur opdracht is gegeven aan het bouwfonds Nederlandse Gemeenten. Het veldwerk voor dit onderzoek is verricht door het Bureau Lagendijk te Apeldoorn. Onderzocht zijn de doorstroombegoeidheid van bewoners van huurwoningen en de woonwensen van de potentiële doorstromers en de ingeschreven woningzoekenden.

- 2.1. Ad. a Voor dit onderzoek zijn de wijken Boerenburg en Duinpark gekozen enerzijds omdat deze wijken het meest recent zijn, anderzijds omdat in de wijken enkele van het traditionele patroon afwijkende woonsituaties voorkomen. In Boerenburg zijn dat autovrije woonpaden, waarvan er drie zijn onderzocht en in Duinpark woonerven. Ter controle zijn in Boerenburg ook enkele traditionele rijstraten in het onderzoek betrokken. De vragen waren naar een aantal onderwerpen ingedeeld: tuinen, bergruimte, verkeer en veiligheid, parkeren, openbaar groen en speelgelegenheid voor kinderen. Onderstaand volgt een samenvatting van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

Zowel in Boerenburg als in Duinpark hebben de achtertuinen over het algemeen een diepte van ca. 10 meter. In grote meerderheid blijkt men met de grootte wel tevreden te zijn. Alleen bij gezinnen met kleine kinderen is het aantal ontevredenen iets groter. De vraag in wat voor straat men het liefst woont leverde een opmerkelijke uitslag op. Het bleek, dat in het gehele onderzoekgebied slechts een geringe minderheid voorkeur heeft voor een autovrij woonpad, echter onder de mensen, die aan dergelijke paden wonen bleek een stevige meerderheid hiervoor te zijn.

Ook de bewoners van woonerven bleken in meerderheid voor de eigen straatvorm te zijn. Dit geldt niet voor mensen, die aan traditionele rijstraten wonen. De voorkeuren voor een straat met verhoogde trottoirs en voor woonerven lagen beide rond de 40%. Over het gehele onderzoekgebied genomen scoorde het woonerf het hoogst. Gezinnen met kleine kinderen toonden een voorkeur voor het autovrij woonpad en in meerdere mate, het woonerf. Het is duidelijk dat de veiligheidsaspecten hierbij een belangrijke rol spelen.

86% van de bewoners van autovrije woonpaden en 78,5% van de bewoners van woonerven was van mening, dat het autoverkeer in hun straten geen gevaar vormt, dit in tegenstelling tot de bewoners van traditionele rijstraten, die van mening zijn dat er in hun straat sprake is van gevaar of groot gevaar. De bewoners van deze straten zijn dan ook in meerderheid van mening, dat in het belang van op straat spelende kinderen het autoverkeer moet worden beperkt.

Als oplossing werd het woonerf aangewezen.

Voor de stalling van de auto zijn sterke voorkeuren aanwezig voor de garagebox of een parkeerplaats op eigen erf. In Duinpark scoort laatstgenoemde voorzieningen het hoogst, terwijl in Boerenburg meer voor parkeren in garageboxen wordt gekozen. Is dit alles echter niet mogelijk, dan heeft men er in meerderheid geen bezwaar tegen te parkeren op een pleintje op ten hoogste 50 meter loopafstand van de woning.

Vanzelfsprekend is er een sterke voorkeur voor een ruime openbaar groenaanleg en dan het liefst bomen en struiken. Is echter de beschikbare ruimte beperkt, dan geeft men de voorkeur aan ruime privé tuinen boven plantsoenen. Tot slot leent de beantwoording van de vraag naar speelgelegenheid voor kinderen zich niet voor een samenvatting op deze plaats, omdat voor een beoordeling de plaatselijke situatie nauwkeurig gekend moet worden.

2.2. Ad. b Uit de uitkomsten van het onderzoek naar de woonwensen van potentiële doorstromers en ingeschreven woningzoekenden zijn gegevens beschikbaar gekomen met betrekking tot:

- de meest wenselijke differentiatie naar financieringswijze;
- de meest wenselijke kamerdifferentiatie;
- het meest gewenste uitvoeringsniveau van de woningen;
- de gewenste huur- en koopprijzen;
- de gewenste woningtypen.

2.2.1. Het onderzoek naar de doorstromingsgeneigdheid geeft aan dat het aantal doorstromers in het plan Grashoek zal liggen tussen de 185 en 313 personen. Het minimumcijfer geeft aan de personen die "zeker" belangstelling hebben, het maximum diegenen, die "zeker of misschien" belangstelling hebben. Van de 185 "zekere" doorstromers heeft in eerste aanleg 81% belangstelling voor een huurwoning en 19% voor een koopwoning. Indien evenwel kopen of huren dezelfde last zou opleveren stijgt de belangstelling voor koopwoningen tot 35%. 69% van de "mogelijke" 313 doorstromers wil in eerste aanleg huren en 31% kopen. Indien kopen of huren dezelfde maandlast oplevert wordt de verhouding 56% huur en 44% koop. Onder de woningzoekenden bevinden zich in eerste aanleg 60% potentiële huurders en 40% potentiële kopers. Indien evenwel kopen of huren tot dezelfde lasten leidt stijgt het aantal potentiële kopers tot 80%.

Uit de bovenstaande gegevens kan de volgende differentiatie worden opgesteld voor de optimale situatie, waarin enerzijds alle mogelijke doorstromers ook inderdaad zullen doorstromen en anderzijds de geuite koop voorkeur bij gelijke lasten ook daadwerkelijk wordt gevolgd.

Dan ontstaat het volgende beeld:

Woningwetwoningen	46%
Premiekoopwoningen	44%
Vrije sectorwoningen	10%

De cijfers sluiten nauw aan bij de differentiatie, die het gemeentebestuur bij het begin van de planontwikkeling als richtlijn heeft gegeven, te weten:

Woningwetwoningen	45%
Premiekoopwoningen	45%
Vrije sectorwoningen	10%

Gelet op deze uitkomst lag het voor de hand de oorspronkelijke richtlijn voorlopig te handhaven. Dit streven moest voorlopig zijn, omdat een definitieve keuze pas verantwoord kon worden gemaakt, nadat inzicht was verkregen in de uiteindelijke huur- en koopprijzen en wel om de volgende redenen. Uit de enquête is gebleken, dat de waarschijnlijke doorstromers nog bereid zijn ca. f 300,-- per maand zelf voor het wonen op te brengen.

2.2.2. Kamerdifferentiatie

Uit het onderzoek kwam naar voren, dat in de categorie alleenstaanden er vrijwel uitsluitend belangstelling is voor 3-kamerwoningen.

Dit bleek echter de belangstelling van oudere echtparen te zijn, die voor een deel enige verzorging vanuit een verzorgingstehuis op prijs stellen. Dit laatste is in de Grashoek niet te realiseren, zodat de doorstroming vanuit deze groep niet maximaal zal zijn. Jonge alleenstaanden kwamen in de steekproef niet voor daarom werd voorgesteld een middenweg te kiezen en 20 2-kamer en 20 3-kamerwoningen te bouwen.

Er blijkt bij een gering deel van de huurders belangstelling te bestaan voor een 6-kamerwoning, hetgeen echter niet haalbaar werd geacht.

Rekeninghoudend met het vorenstaande kon uit de onderzoeksresultaten de volgende kamerdifferentiatie worden opgesteld voor de huurwoningen:

- 2 kamerwoningen ca. 10%
- 4 kamerwoningen ca. 40%
- 5 kamerwoningen ca. 50%

2.2.3. Woningtypen.

Zoals te verwachten was, bestaat een 100% voorkeur voor eengezinshuizen. Meer dan de helft van de geïnterviewden heeft voorkeur voor een 1-kamer, een minderheid kiest een doorzonkamer, terwijl de Z-kamer vrijwel geen belangstelling trekt. Ongeveer 2/3 van de ondervraagden blijkt daarnaast voorkeur te hebben voor een tuingerichte kamer.

2.2.4. Het gewenste uitvoeringsniveau

De volgende voorzieningen worden door de meerderheid als noodzakelijk of zeer noodzakelijk gevonden: zolder met vaste trap, centrale verwarming, centraal antenne systeem, extra wastafel, dakkapel, hardhouten kozijnen, extra toilet en door de potentiële kopers ook nog: carport of garage. Voorts worden de volgende voorzieningen door een grote minderheid noodzakelijk gevonden: grotere woonkamer dan 24 m², ligbad, hoekwoning, balkon, luxe keuken, gekleurd sanitair.

3. Planbeschrijving

3.1. Planontwikkeling

Ten behoeve van de planontwikkeling is een boutheam gevormd, waarin zijn vertegenwoordigd het gemeentebestuur, de gemeentelijke diensten, het stedenbouwkundig bureau, de architecten en de aannemers. Het overleg met de belanghebbenden als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft in dit team plaatsgevonden. Voorts is het gemeentebestuur aangaande de planontwikkeling geadviseerd door een begeleidingsgroep, samengesteld uit een aantal belangstellende burgers. Hierdoor heeft een stuk inspraak gestalte gekregen.

3.2. Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan.

Bij het begin van de planontwikkeling (augustus 1975) is een voorlopig programma van eisen opgesteld. Dit is uitgangspunt geweest bij de studies naar mogelijke verkavelingen van het toekomstige woongebied. Bij de keuze en het verder detailleren van het uiteindelijke plan zijn voorts in de studies betrokken de konklusies, die konden worden getrokken uit het onderzoek naar de waardering voor de woonomgeving van een aantal bewoners in de wijken Boerenburg en Duinpark en de opmerkingen, die

in de begeleidingsgroep Grashoek zijn gemaakt ten aanzien van de verkasvelingsschetsen. Voor wat betreft de verdeling van de woningen naar type, grootte en exploitatievorm is gebruik gemaakt van de resultaten van het onderzoek onder potentiële doorstromers en ingeschreven woningzoekenden. Voor de duidelijkheid volgen hierna de punten, gerangschikt naar een aantal stedenbouwkundige aspecten, die kunnen worden gezien als uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan. Tussen haakjes is steeds vermeld de herkomst van de punten.

PVE= programma van eisen

OW = onderzoek woonomgeving

BG = begeleidingsgroep Grashoek

3.2.1. Algemeen

- het plan moet zich op harmonische wijze voegen in de bestaande omgeving (PVE)
- het moet een eigen karakteristiek verkrijgen afwijkend van Boerenburg en Duinpark (PVE)
- gestreefd dient te worden naar verscheidenheid en afwisseling, zowel in ruimtebehandeling als woningtypen (PVE)
- de oriëntatiemogelijkheid binnen de wijk dient goed te zijn (PVE)
- de identifikatiemogelijkheid van de bewoners met zijn woonomgeving (PVE)

3.2.2. Verkeer

- parkeergelegenheid voor ongeveer 1,2 auto's per woning (PVE)
- zoveel mogelijk dient te worden voorkomen dat op de straat langs de voetpaden worden geparkeerd (PVE)
- het parkeren dient voor een gedeelte te geschieden op eigen erf en voor een deel op parkeerpleintjes (OW en BG)
- parkeren niet op binnenhoven (BG)
- loopafstand van de parkeerplaats tot de woning niet meer dan 50 meter (PVE en OW)
- een aantal garageboxen (+ 10% van het aantal woningen) (PVE en OW)
- in verband met de veiligheid, het wegenstramien zodanig, dat het verkeer tot een geringe snelheid wordt gedwongen (PVE en OW)
- een logische verkeersstructuur (PVE)
- prioriteit voor de woonerfoplossing (waar de auto wel mag doordringen, maar gedwongen wordt zeer langzaam en voorzichtig te rijden) (OW en BG)

3.2.3. Woningen

- streven naar een minimum aantal woningen van 400 (PVE)
- de leefbaarheid van de buurt heeft prioriteit boven het minimum aantal te bouwen woningen (BG)
- goothoogte tussen 3 en 9 meter (PVE)
- alleen eengezinshuizen met maximaal 10% als meergezinshuizen in twee lagen voor alleenstaanden en bejaarden (PVE)
- een privétuin met een minimumoppervlak van 50 m² op het zuiden gelegen waarin beschutting tegen de wind gevonden kan worden (PVE en BG)
- een zo groot mogelijk aantal typen woningen (PVE)

3.2.4. Openbaar groen en recreatie

- 1 ha moet worden aangewezen voor recreatieve groenvoorzieningen en/of waterpartijen (PVE)
- beschutting tegen de zeewind voor te plaatsen bomen en struiken (PVE)
- tenminste 1600 m² moet worden aangewezen voor speelplaatsjes voor kinderen van 1-6 jaar. Binnen een afstand van 100 meter van iedere woning moet zo'n speelplaatsje aanwezig zijn.

4000 m2 moet worden gereserveerd voor speelplaatsen en trapveldjes voor kinderen ouder dan 6 jaar (PVE)

- het streven naar zoveel mogelijk openbaar groen mag niet ten koste gaan van een ruime tuinaanleg bij de woningen (OW)

3.2.5. Overige eisen

- grondreservering voor een buurtwinkel van maximaal 175 m2, een gemeenschapsgebouwtje dat kan dienen als ontmoetingsruimte voor wijkbewoners (PVE)
- streven naar een gemêleerde bebouwing in die zin, dat de verschillende sectoren (woningwet-, premiekoop-, en vrije sector) zoveel mogelijk dooreen worden gebouwd.

3.3. Algemene stedenbouwkundige karakteristiek

Het plan ontleent een eigen karakter aan het voorkomen van tegen de wind beschutte binnenhoven, waarop niet of slechts ten dele kan worden geparkeerd. Hierdoor kunnen de binnenhoven fungeren als gemeenschappelijke tuinen, voor een deel van de woningen in aansluiting op de privé-tuinen, waar naast groen ook speelplaatsjes voor de kleinste kinderen zullen worden gemaakt. Niet alle privé-tuinen konden rond de binnenhoven worden gesitueerd, omdat dit ertoe zou leiden, dat niet alle tuinen een maximale bezonning krijgen. Om de beslotenheid van de hoven te versterken en om de hoeken optimaal te benutten voor woningen is ervoor gekozen, de haaks op elkaar staande bouwblokken te verbinden met woningen, die tevens een bijdrage zijn voor het eigen gezicht van de buurt.

Een goede oriëntatiemogelijkheid binnen het plan wordt gewaarborgd door de gekozen ontsluitingswijze en de groene dooradering binnen de wijk.

De hoofdontsluiting vindt plaats via een ringvormig woonerf, met daarlangs een aantal karakteristieke punten.

Daarnaast hebben de voetgangers en fietsers nog een hoofdroute centraal door het plan langs het water, die aansluit op het pad door het open agrarisch gebied richting Duinpark.

3.3.1. Het verkeer

Voor een duidelijke en veilige afwikkeling van het autoverkeer is gekozen voor een ringvormig woonerf, dat aantakkingen heeft op de Duinwetering en de verlengde Northgodreef.

Fietsers en voetgangers hebben in het plan een groot aantal routes toebedeeld gekregen, voor een groot deel autovrij of anders over woonerven. Het parkeren zal voor een deel geschieden op eigen erf en voor een deel op kleine parkeerstroken en pleintjes. Bij het detailleren van deze parkeerplekken wordt ernaar gestreefd dat de auto's zoveel mogelijk worden opgenomen in het totale beeld zonder te gaan domineren. De garageboxen zijn veelal gesitueerd aan de koppen van een rijtje woningen.

3.3.2. Openbaar groen en speelvoorzieningen

De groenstrook tussen Boerenburg en het plan Grashoek, de noord-west-zuid-oost lopende route langs het water en het loodrecht hierop staande groengebied centraal in het plan vormen de hoofdstructuur van het openbare groen. Hierin zijn opgenomen voetgangers- en fietsroutes veelal langs het water en speelgelegenheden voor de wat oudere kinderen. Zo wordt in de zuidhoek van het plan een trapveldje gedacht en in de zuidpunt naast de sportvelden een waterspeelplaats. centraal in het plan is er nog een zandspeelplaats en eendenvoederplek aan het water.

Op de binnenterreinen, aansluitend op het privégroen zijn veelal kleine plantsoentjes gesitueerd met daarin speelplekken voor de kleintjes.

Bij de inrichting van deze plekjes moeten de toekomstige bewoners zoveel mogelijk worden betrokken.