

Uitwerking principeverzoek

Op 3 januari 2022 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor Kerkstraat 1-2 te Oude Wetering. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Alkemade, sectie B en nummer 5608. Het verzoek betreft het realiseren van elf koopwoningen (vrije sector).

Huidige situatie

Door de jaren heen is de bebouwing op deze locatie in verval geraakt. De oude woning, boerderij en achterliggende schuren zijn inmiddels gesloopt. Op dit moment ligt het perceel dan ook braak en is het feitelijk bouwrijp gemaakt.



Huidige situatie planlocatie vanaf oostzijde (straat).



Huidige situatie planlocatie vanaf westzijde (water).

*Zicht over het water/de sloot aan de westzijde van het perceel
inclusief (de constructie van) het voormalig bruggetje.*





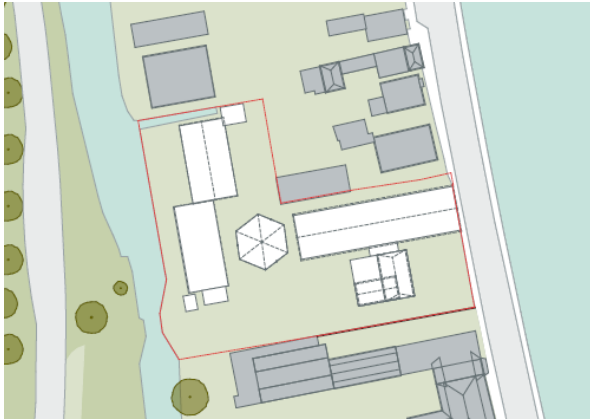
Luchtfoto planlocatie maart 2021.



Luchtfoto planlocatie eind 20^e eeuw.

Gevraagde situatie

In het nieuwe ontwerp worden elf woningen gerealiseerd, verdeeld over vier gebouwen: “aan het lint” (drie), “clay cottages” (twee), “black barn” (twee) en “stone stables” (vier).



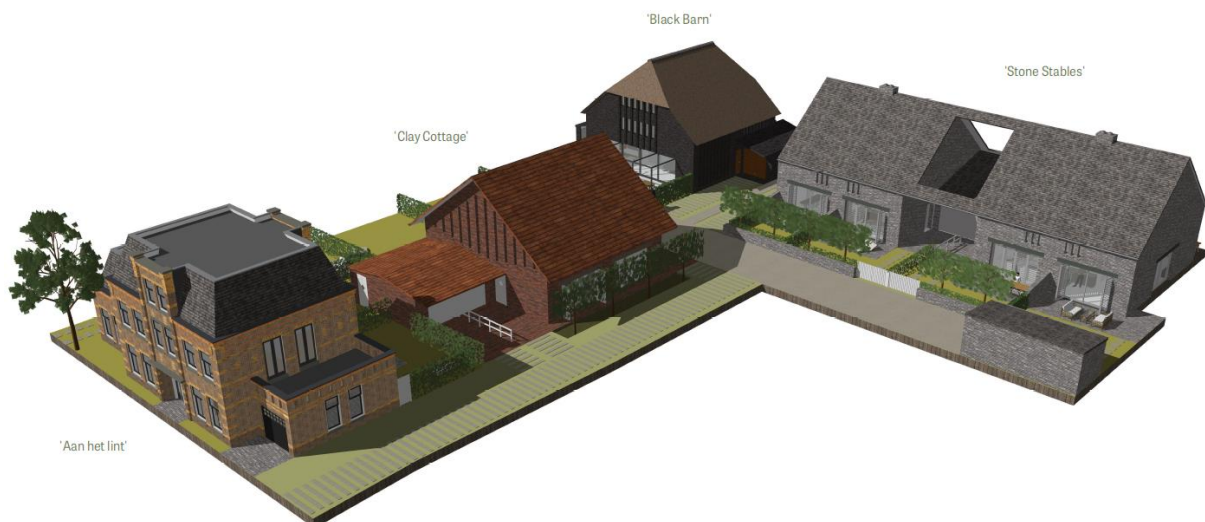
Plattegrond oude situatie.



Plattegrond nieuwe situatie.



Nieuwe bebouwing in het grotere geheel.



3D-impressie nieuwe bebouwing.

Toetsingskader

Bestemmingsplan

Oude Wetering (2017)



Samenvatting

De planlocatie valt in het bestemmingsplan Oude Wetering uit 2017 en heeft reeds de enkelbestemming Wonen. Echter, het bouwvlak en het maximum aantal wooneenheden (2) zijn niet toereikend voor het beoogde plan. Er zal dan ook een bestemmingsplanwijziging plaats moeten vinden om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief. Tevens hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. Hiervoor geldt dat het bouwen van gebouwen niet is toegestaan. Van deze bepaling kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning en een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Provinciaal beleid

De locatie valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en de ontwikkeling betreft daarmee een inbreiding. De provincie zet in op het beter benutten van bebouwde ruimte en stimuleert verdichting binnen BSD. Verder ligt er een vrijwaringszone provinciale vaarwegen geprojecteerd over het perceel. Binnen deze zone kan er voorzien worden in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor zichtlijnen, toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal en het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de vaarweg. Voor de beoordeling of er sprake is van dergelijke belemmeringen wordt advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Zowel een deel aan de voorzijde van het plangebied als aan de achterzijde van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Dat betekent dat bouwen binnen die zone vergunningplichtig is op basis van de Keur van het hoogheemraadschap. Bij een toename van meer dan 500 m² aan verharding dient bovendien watercompensatie plaats te vinden. Een dergelijke toename aan verharding wordt echter niet verwacht. Een berekening in de toelichting van het ontwerp blijkt dat in de vroegere situatie 967 m² bebouwd was en dat dit in de nieuwe situatie 983 m² zou worden. De dwarssloot die het plangebied insteekt is van groot belang voor de afwatering van de aangrenzende percelen en is ook opgenomen in de Legger van het hoogheemraadschap. In de huidige tekeningen staat de bebouwing strak tegen deze sloot (binnen de beschermingszone) aan getekend en dit is (mede vanuit uit te voeren onderhoud) onwenselijk.

Regionale Woonagenda

De Regionale Woonagenda van Holland Rijnland vertelt ons naar welke woningtypes momenteel de meeste vraag is. Op het moment van schrijven is er met name behoefte aan sociale huur- of koopwoningen, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen (t.b.v. jongeren/starters/middeninkomens) en zorg-/senioren-/levensloopbestendige woningen. Dit plan spreekt over "marktconforme eengezinswoningen" en "betaalbaar voor een groter publiek".

Omgevingsvisie

Bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied heeft ook de voorkeur van de gemeente boven het uitbreiden buiten de kernen. In de Omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om karakteristieke gebieden, zoals het lint Kerkstraat-Veerstraat in Oude Wetering, te behouden. Om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw, zal er een afdracht gedaan moeten worden in het sociale vereveningsfonds.

Nota Inbreidingslocaties

De grotendeels aaneengesloten lintbebouwing aan de Kerkstraat en Veerstraat heeft de vorm van een traditionele dijknederzetting behouden en is geheel aangewezen als karakteristiek gebied (voorheen 'beschermde dorpsgezichten'). Dit wil zeggen dat de gemeente streeft naar behoud van het bestaande karakter en kwaliteiten. Bepalend voor het profiel van de Kerkstraat en Veerstraat is de aanwezigheid van een straatwand aan de westzijde bestaande uit veelal kleinschalige panden met een divers, dorps karakter (afwisselend straatbeeld) en de Wetering aan de oostzijde.

In de strook tussen de Kerkstraat en de Alkemadelaan zijn op verschillende locaties achter het lint woningen ontwikkeld. Deze ontwikkelingen hebben in tegenstelling tot het lint zelf een sterk projectmatig karakter en door de ligging een introvert karakter. Langs de Alkemadelaan is geen sprake van een voorzijde. Het is echter wel van belang te waken voor laagwaardige achterkant-situaties, verstening en een overheersend seriematig karakter vanaf de Alkemadelaan. Om de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van deze zijde te waarborgen is het noodzakelijk te sturen op een zo groen mogelijke rand (eventueel privaat) waarin de bebouwing op een luchtige manier is opgenomen en wordt afgewisseld in kaprichting, massa en architectonische uitwerking.

De Nota Inbreidingslocaties bevat voor het karakteristieke lint Kerkstraat-Veerstraat, afgezien van de bovenstaande grove uitgangspunten, geen specifieke richtlijnen voor

inbreidingen. Wel wordt er in de nota nog verwezen naar richtlijnen voor het bouwen achter het lint Veerstraat-Kerkstraat die in 2005 zijn opgesteld, kort na de vaststelling van het bestemmingsplan Oude Wetering door de toenmalige gemeente Alkemade. Hoewel de richtlijnen formeel misschien zijn komen te vervallen toen er in 2017 een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld voor Oude Wetering, is het niet onlogisch om het plan voor de volledigheid langs deze richtlijnen te leggen en aan te toetsen.

Het gedeelte van dit ontwerp dat aan de Kerkstraat grenst past op het eerste oog goed in het bestaande straatbeeld. Hetzelfde kan op hoofdlijnen gezegd worden van de achterliggende bebouwing, al dient er wel gewaakt te worden voor verstening. Wat meer lucht in het ontwerp zou beter passen binnen bovenstaande uitgangspunten uit de Nota Inbreidingslocaties en bij de richtlijnen voor bouwen achter het lint uit 2005 (met name verdichting en afstanden tot erfgrenzen en water).

Welstandskaart

De planlocatie maakt onderdeel uit van een zone die is aangemerkt als karakteristiek gebied (voorheen 'beschermd dorpsgezicht'). Dat betekent dat het ontwerp vooraf beoordeeld dient te worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Samenvatting

De locatie valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en de ontwikkeling betreft daarmee een inbreiding. De provincie zet in op het beter benutten van bebouwde ruimte en stimuleert verdichting binnen BSD. Bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied heeft ook de voorkeur van de gemeente boven het uitbreiden buiten de kernen. Om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw, zal er een afdracht gedaan moeten worden in het sociale vereveningsfonds. Voor de beoordeling of er sprake is van belemmeringen ten opzichte van de provinciale vaarweg dient advies gevraagd te worden aan de vaarwegbeheerder. Omdat de locatie in een karakteristiek gebied (voorheen 'beschermd dorpsgezicht') valt, dient het ontwerp vooraf beoordeeld te worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Uit de Nota Inbreidingslocaties en het beleid van het hoogheemraadschap volgt dat er rekening gehouden dient te worden met een minder dicht bebouwd plan waarbij tevens grotere afstanden tot erfgrenzen en water worden aangehouden.

Haalbaarheid

	Geen belemmering ☒ Kan een belemmering vormen ☒ Vormt een belemmering ☒	
Ruimtelijk		
Bestemmingsplan	Er zal dan ook een bestemmingsplanwijziging plaats moeten vinden om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief.	☒
Stedenbouw	Aan het lint wordt historiserend gebouwd. De compositie en het kleur-/materiaalgebruik van de oorspronkelijke woning op het perceel (1910) is het	☒

	vertrekpunt geweest voor de nieuwe woning. De nieuwbouw aan de straatzijde versterkt de karakteristieke eigenschappen van de bestaande lintbebouwing en de bijbehorende identiteit. Op het achtererf staat een ensemble van volumes zoals bij een boerenerf te verwachten is met een herkenbare vormtaal die is ontleend aan verschillende agrarische typologieën (bebouwing van één laag plus een grote kap). Hiermee wordt gerefereerd aan de agrarische functie die het perceel van oudsher had. Al met al wordt de stedenbouw en stijl passend geacht binnen het karakteristieke lint van Oude Wetering. Wel worden er vraagtekens gezet bij het aantal woningen, omdat uit verschillende aspecten (o.a. Nota Inbreidingslocaties inclusief richtlijnen voor bouwen achter het lint, afstanden tot water, aantal parkeerplaatsen, bereikbaarheid en verkeersveiligheid, afstand tot naastgelegen werkplaats, creëren van een buitenruimte aan een geluidluwe gevel, etc.) blijkt dat een luchtigere opzet met minder woningen beter zou passen.	
Groenvoorziening	Het aangrenzende perceel aan de westzijde – het ‘schapenlandje’ langs de Alkemadelaan – is eveneens eigendom van de ontwikkelaars en behoort van oudsher bij het perceel Kerkstraat 1-2. Het bruggetje dat de twee percelen voorheen met elkaar verbond is inmiddels gesloopt. Desalniettemin fungeert dit perceel wel als openbaar (kijk)groen voor de planlocatie en de omgeving. Het is dan ook wenselijk dat de vier ronde, betonnen bakken en de ingestorte schuur die nog op het schapenlandje staan verwijderd worden. Dit zal de aanblik van de planlocatie vanaf de Alkemadelaan ook ten goede komen.	☒
Monumenten en cultuurhistorische waarden	Zie kopje ‘Welstand’.	☒
Functioneel		
Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	De toegang tot het terrein ligt tussen Kerkstraat 2 en 3. Hierdoor wordt het achterliggende terrein gecentreerd ontsloten. Het is zonder maatvoering lastig in te schatten, maar gevoelsmatig lijkt een en ander nogal krap opgezet. Er is weinig ruimte om te manoeuvreren (bereikbaarheid parkeerplaatsen) en de ontsluiting is op het eerste oog niet breed genoeg voor twee auto's om elkaar te passeren. Dit laatste zal dan hoogstwaarschijnlijk ook problemen opleveren voor de bereikbaarheid van het plangebied door hulpdiensten. Deze dienen tijdig om advies gevraagd te worden.	☒
Parkeren	Voor deze elf woningen geldt dat er, conform de Nota Parkeernormen, minimaal 19,2 (is afgerond 20)	☒

	parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Uit de tekeningen blijkt dat er 21 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Echter, in nagenoeg alle gevallen betreft dit een garage met enkele oprit. Volgens tabel 7 in CROW-publicatie 317 geldt dat parkeerplaatsen in dergelijke constructies maximaal als 1,0 parkeerplaats meegerekend mogen worden. Dat betekent dat er minimaal 8 parkeerplaatsen te weinig voorzien zijn.	
Privacy	Er wordt relatief dicht op de erfgrans gebouwd.	☒
Bezonning	Uit bezonningsstudies zal moeten blijken dat er geen significante schaduwwerking optreedt op de bestaande omgeving.	☒
Milieu etc.		
Duurzaamheid	Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel zullen de nieuwe woningen uiteraard duurzamer zijn dan de verouderde boerderij die hier ooit stond.	☒
Geluidshinder	De nieuwe woningen bevinden zich binnen de onderzoekszone van de Alkemadelaan. Uit het geluidonderzoek blijkt dat de locatie geluidbelast is boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar onder de maximale ontheffingswaarde (58 dB). Bij één woning is het niet mogelijk een buitenruimte aan een geluidluwe gevel te creëren.	☒
Archeologie	Op het perceel rust de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. De archeologische verwachtingswaarde binnen deze contour is hoog, dus er dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te laten worden wanneer het bouwplan een grotere oppervlakte beslaat dan 150 m ² en dieper dan 30 cm.	☒
Bedrijven en milieuzonering	In de toelichting valt te lezen dat op het achterste gedeelte van het aangrenzende perceel Veerstraat 1 een werkplaats staat waar metaalbewerkingsactiviteiten plaatsvinden. Onderzocht moet worden of dit voor een belemmering zorgt. Bestaande omliggende bedrijven mogen immers niet beperkt worden in hun bedrijfsactiviteiten en/of huidige uitbreidingsmogelijkheden. Bovendien moet er in de nieuwe woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.	☒
Beleid		
Provinciaal beleid	De locatie valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en de ontwikkeling betreft daarmee een inbreiding. De provincie zet in op het beter benutten van bebouwde ruimte en stimuleert verdichting binnen BSD.	☒

Beleid hoogheemraadschap	Zowel een deel aan de voorzijde van het plangebied als aan de achterzijde van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Dat betekent dat bouwen binnen die zone vergunningplichtig is op basis van de Keur van het hoogheemraadschap. Bij een toename van meer dan 500 m ² aan verharding dient bovendien watercompensatie plaats te vinden. Een dergelijke toename aan verharding wordt echter niet verwacht. De meest noordwestelijk gelegen woning dient op meer afstand van de dwarssloot gesitueerd te worden.	
Regionale Woonagenda	De toe te voegen woningen dienen passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda.	
Omgevingsvisie	Bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied heeft ook de voorkeur van de gemeente boven het uitbreiden buiten de kernen. Om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw, zal er een afdracht gedaan moeten worden in het sociale vereveningsfonds.	
Nota Inbreidingslocaties	Het gedeelte van dit ontwerp dat aan de Kerkstraat grenst past op het eerste oog goed in het bestaande straatbeeld. Hetzelfde kan op hoofdlijnen gezegd worden van de achterliggende bebouwing, al dient er wel gewaakt te worden voor verstening. Wat meer lucht in het ontwerp zou beter passen binnen de uitgangspunten uit de Nota Inbreidingslocaties en bij de richtlijnen voor bouwen achter het lint uit 2005 (met name verdichting en afstanden tot erfgrenzen en water).	
Welstand	Omdat de locatie in een karakteristiek gebied (voorheen 'beschermd dorpsgezicht') valt, dient het ontwerp vooraf beoordeeld te worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.	

Conclusie

Aan het lint wordt historiserend gebouwd. De compositie en het kleur-/materiaalgebruik van de oorspronkelijke woning op het perceel (1910) is het vertrekpunt geweest voor de nieuwe woning. De nieuwbouw aan de straatzijde versterkt de karakteristieke eigenschappen van de bestaande lintbebouwing en de bijbehorende identiteit. Op het achtererf staat een ensemble van volumes zoals bij een boerenerf te verwachten is met een herkenbare vormtaal die is ontleend aan verschillende agrarische typologieën (bebouwing van één laag plus een grote kap). Hiermee wordt gerefereerd aan de agrarische functie die het perceel van oudsher had. Al met al wordt de stedenbouw en stijl passend geacht binnen het karakteristieke lint van Oude Wetering. Wel worden er vraagtekens gezet bij het aantal woningen, omdat uit verschillende aspecten (o.a. Nota Inbreidingslocaties inclusief richtlijnen voor bouwen achter het lint, afstanden tot water, aantal parkeerplaatsen, bereikbaarheid en verkeersveiligheid, afstand tot naastgelegen werkplaats, creëren van een buitenruimte aan een geluidluwe gevel, etc.) blijkt dat een luchtigere opzet met minder woningen beter zou passen. Dit wordt bevestigd door de collegebesluiten op eerder ingediende plannen.