

MEMO

datum	15-12-2023	☒ ter informatie	☐ ter circulatie
zaaknr.	493096	☐ ter kennisneming	☐ volgens afspraak
aan	Gemeenteraad	☐ ter behandeling	☐ voor commentaar
opsteller	Cluster Ruimte & Sociaal		
afzender	College		
onderwerp	Reactie rapport Havenland		

Geachte leden van de raad,

Deze memo is bedoeld om een reactie te geven op het door Havenland Ruimtelijke Ordening en Duurzaamheid (HROD) ingestuurde rapport van 8 december jl. omtrent de beoogde ontwikkeling aan de Kerkstraat 1-2 te Oude wetering.

Paragraaf 1.1 Afbeeldingen vroegere situatie van het perceel

Er wordt in deze paragraaf voorbijgegaan aan het feit dat de bewoners van Veerstraat 1 de, zoals HROD stelt, enig bewaarde zichtlijn naar het achterliggende gebied zelf ook heeft beperkt in de afgelopen jaren. Er wordt voorbijgegaan aan het feit dat Veerstraat 1 een tuinmuur heeft geplaatst en het eigen terrein ook zelf heeft volgebouwd wat het vrije zicht naar achter ook op het eigen terrein enorm beperkt.

Paragraaf 1.2 Huidige plannen

Het is onjuist dat het terrein in het blauwe gebied volledig is volgebouwd. Onderstaande inzet laat zien dat er nog steeds kan worden doorgekeken naar achteren en het hoger gelegen gedeelte van de Alkemadelaan. De woningen op het achtererf hebben een zijaanbouw welke in hoogte aansluitend en zelfs lager is dan de bebouwing op het perceel Veerstraat 1.





nieuwe uitbreiding en tuinmuur noordzijde



nieuwe uitbreiding Veerstraat 1



waterkant zuid

De opzet en structuur is besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de onafhankelijke Stichting Dorp, Stad & Land) en die hebben hun akkoord gegeven op dit ontwerp. De woningen op het achtererf worden gekoppeld middels zijaanbouwen van één bouwlaag en worden voorzien van een groendak.

Het terrein van Kerkstraat 1-2 loopt af richting de ringsloot (ca. 1,2 m), iets wat op bovenstaande foto's goed te zien is. Hierdoor blijft het zicht op de dijk en de hoger gelegen Alkemadelaan ook aanwezig, anders dan HROD beweerd in haar rapportage.



De zichtlijnen zijn passend in de omgeving en mede ingegeven door het hoogteverschil vanaf de Kerkstraat naar het achtergelegen perceel, worden de woningen ook nog eens aan het zicht onttrokken.

Zie hiervoor ook de doorsnede op de volgende pagina.

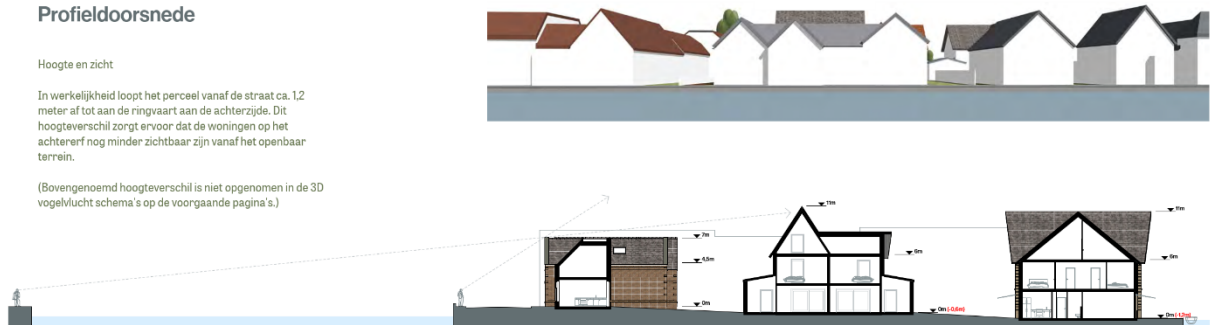
Profieldoorsnede

Hoogte en zicht

In werkelijkheid loopt het perceel vanaf de straat ca. 1,2 meter af tot aan de ringvaart aan de achterzijde. Dit hoogteverschil zorgt ervoor dat de woningen op het achtererf nog minder zichtbaar zijn vanaf het openbaar terrein.

(Bovengenoemd hoogteverschil is niet opgenomen in de 3D vogelvlucht schema's op de voorgaande pagina's.)

Zicht vanaf de overkant van de Oude Wetering



HROD beweerd tevens dat de percelen niet meer kenmerkend groen en open zijn. Onderstaande afbeelding van de nieuwe situatie laat zien dat de inrichting van het perceel juist wél een open en groen karakter behoud. De afbeelding en arcering die gebruikt worden in de rapportage van HROD zijn niet juist en misleidend.



Zoals de voorgaande afbeelding en ook de eerder getoonde impressie laten zien, wordt er half-verharding toegepast binnen het plangebied. Dit dient door toekomstige bewoners in stand gehouden te worden en zal worden opgenomen in de akte van levering van de gronden. Bovenstaande tekening laat ook zien dat er meer dan voldoende inrichting mogelijk blijft in zowel de voor- als de achtertuinen.

Paragraaf 1.3 Afbeeldingen ter illustratie schaal van de locatie

HROD stelt in haar rapportage op basis van 'knip- en plakwerk' in Google Maps dat een verkaveling van 11 woningen op van het perceel Kerkstraat 1-2 niet passend zou zijn? Bovenstaande situatietekening voorzien van maatvoering komt voort uit digitale onderleggers vanuit het Kadaster. Het perceel is ter controle hiervan ook nog eens extra ingemeten. De geprojecteerde 11 woningen op het perceel zijn door onafhankelijke deskundigen beoordeeld en men heeft geen opmerkingen gemaakt op het aantal woningen.

Paragraaf 1.4 Vigerende bestemmingen

HROD verwijst hier naar het vigerende bestemmingsplan. Dat is in deze niet relevant, er ligt immers een ontwerpbestemmingsplan dat uitgaat van 11 woningen. De overheidsinstanties die toetsen op de aspecten die HROD aanhaalt hebben het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld en zien geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. HROD stelt dat er in de waterkering geen gebouwen en bouwwerken zijn toegestaan. Ook dit is feitelijk onjuist. Met een watervergunning is bouwen in de kering toegestaan. Initiatiefnemer heeft hierover ook vooroverleg gevoerd met het hoogheemraadschap van Rijnland. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 4.3 wordt een en ander nader omschreven.

Paragraaf 1.5 Parkeren

HROD komt tot de conclusie dat het parkeren niet voldoet en verwijst hiervoor naar de LIOR. De LIOR is feitelijk van toepassing wanneer er sprake is van een inrichting die als openbaar gebied wordt ingericht. Het perceel wordt echter ingericht als een mandelig gebied met een zogenaamde 'eigen weg' en blijft in eigendom van de toekomstige bewoners. Artikel 17.1 van LIOR geeft mogelijkheden tot afwijken van de LIOR. Mede gelet hierop en zoals ook is opgenomen in de parkeernota van de gemeente Kaag en Braassem is de landelijke NEN 2443 van toepassing. Het mandelige gebied is om die reden ingericht volgens de NEN 2443. In de situatie zoals opgenomen onder 1.2 in dit document wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de NEN 2443. Er kunnen 22 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Paragraaf 1.6.2 Watercompensatie

HROD stelt dat er niet aan de watercompensatie wordt voldaan i.r.t. de LIOR. Zoals in paragraaf 1.5 van dit document is aangegeven kan worden afgeweken van de LIOR. De NEN 2443 is als maatgevend beschouwd. Daarnaast, mede gelet op wensen van omwonenden, behoud zoveel mogelijk groen en geef aandacht aan o.a. klimaatadaptatie, is door initiatiefnemer gekozen voor half-verharding in afwijking op de LIOR. Toekomstige bewoners dienen dit te handhaven en te onderhouden. Los hiervan heeft watertoetsing plaatsgevonden door het hoogheemraadschap, zoals ook is verwoord in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De toename van de verharding is berekend op 15,7 m² ten

opzichte van de vroegere situatie. Aangezien dit een toename is van < 500 m² houdt dit in dat er geen watercompensatie nodig is. De conclusie van HROD is niet correct.

Paragraaf 1.6.3

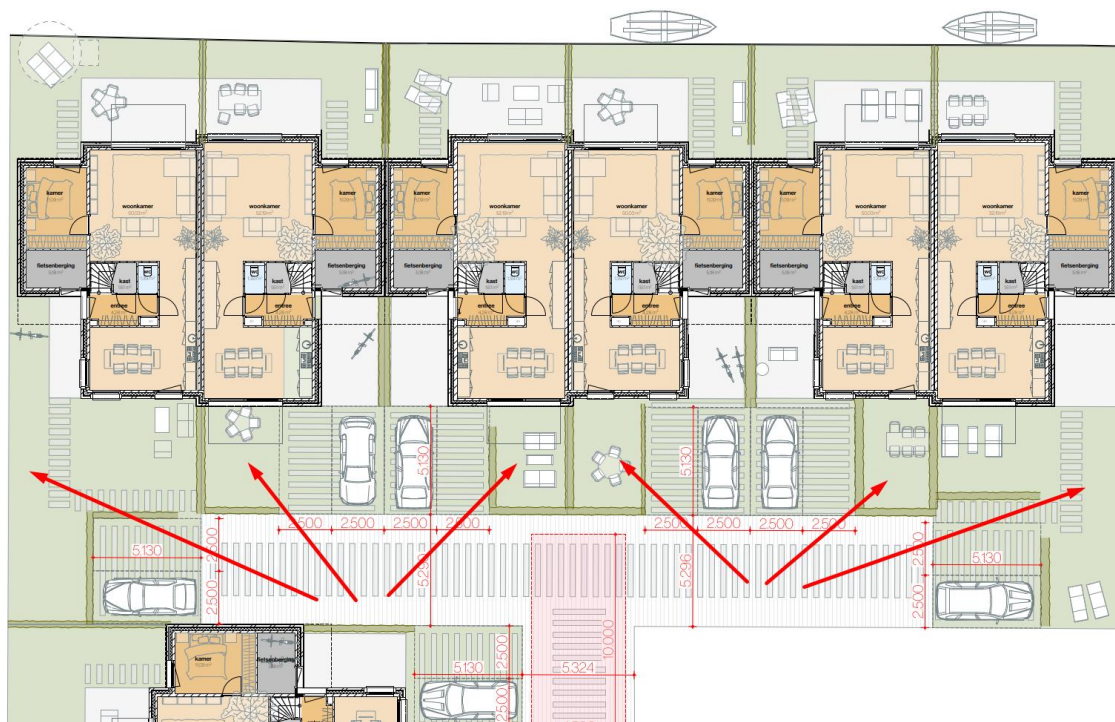
HROD stelt dat het plan niet voldoet aan het aspect wegverkeerslawaaï en suggereert dat er ten onrechte een besluit hogere waarde van toepassing zou zijn. Dat is onjuist, in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, getoetst door de Omgevingsdienst West-Holland, is ook aangegeven dat er inderdaad geen hogere waarde kan worden aangevraagd i.v.m. de aanwezigheid van een 30 km/u-weg. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de route Kerkstraat/Veerstraat is maximaal 55 dB. Omdat de route een 30 km/u-weg betreft is het aanvragen van hogere waarden inderdaad niet mogelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is dit echter wel getoetst aan het gemeentelijke hogere waardenbeleid.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB op de woningen langs de Alkemadelaan. Deze geluidbelasting wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de Alkemadelaan. Aangezien de Kerkstraat/Veerstraat aan de andere kant van het plan is gelegen vindt er op geen enkele woning een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats door beide wegen zodat geen sprake is van cumulatie van geluid.

In het kader van het bestemmingsplan is bepaald dat een hogere waarde-procedure moet worden opgestart. Daarvoor moet een ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde worden opgesteld. Dit ontwerpbesluit dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Toetsing hogere waardenbeleid wegverkeer

Uit de toetsing aan de voorwaarden uit het gemeentelijke hogere waardenbeleid kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de algemene voorwaarde dat een hogere waarde slechts kan worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Verder beschikken alle woningen over tenminste één geluidluwe zijde en over een buitenruimte aan de geluidluwe zijde. HROD stelt vervolgens dat de tuinen worden ingericht als parkeerplaatsen. Dat is onjuist, zie ook de situatietekening onder paragraaf 1.2 van dit document. De zes woningen die het betreffen hebben een tuin aan de geluidsluwe zijde zoals hieronder ook goed te zien is, naast de inrichting van 2 parkeerplaatsen.



1.6.4. Overige aspecten

Deze paragraaf is suggestief en er wordt gesproken over doelredenen? Feitelijke argumentatie ontbreekt. Het ontwerpbestemmingsplan is door meerdere deskundigen beoordeeld. Conclusie is dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving.

We hopen zo voldoende gereageerd te hebben en u van alle nodige informatie te hebben voorzien om tot een gedegen besluit te kunnen komen.