

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



De beelden betreffen artist impressions, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Het uitgewerkt definitieve ontwerp wijkt op enkele punten iets af van de visualisaties.
Vergunningstekeningen zijn leidend.

Inleidende brief van de initiatiefnemer

Rijperweg 6 - Uitdam

TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG

LEVENSLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE

SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING

19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

VOORWOORD en ACHTERGROND

tbv een vraag aan gemeente, wethouder van Nieuwkerk en de coalitie van Waterland.

leestijd: 5 minuten

Er is veel in ontwikkeling op RO-regelgevingsgebied, in het land en zeker ook in de provincie Noord-Holland. Het coalitieakkoord “Verbindend Vooruit”, met daarin de ‘mogelijkheid voor bouwinitiatieven aan de randen van dorpen en kernen’ is daarin leidend. Wethouder RO de heer Ton van Nieuwkerk stelde onlangs tijdens zijn inspraakmoment bij de commissie Ruimte van PS, dat ‘de gemeente Waterland hier voor 100% achter staat’. Hij deed een aanvraag, aangemoedigd door dit coalitie-akkoord, voor medewerking voor het vrijgeven van een agrarisch stuk grond van 7000m², en deze uit de BPL en MRA te halen voor een verstedelijking van 20 huizen, waarvan 40% in de vrije sector. Huidig PRV-beleid schrijft namelijk voor dat uitvoering van die plannen alleen kan als het van groot maatschappelijk belang is en kan worden aangetoond dat er geen andere mogelijkheden zijn. De schade aan het landschap moet dan worden gecompenseerd. Hij sprak zeer inspirerend over ‘een gouden kans op versnelling’, ‘komt u zelf kijken’ en ‘als er en moment is, dan is het wel nu’. En de sterke en proactieve inzet van wethouder van Nieuwkerk om met een amendement het perceel uit de BPL te halen heeft succes gehad! Statenlid van Noord- Holland dhr. van Gilze schreef mij afgelopen week dat GS/PS dit verzoek inmiddels heeft gehonoreerd. Een prachtig resultaat!

Gezien mijn fysieke reumatische situatie en de onvoorspelbare afloop daarvan, ben ik (64 jr.) helaas genoodzaakt mijn woonsituatie levensloopbestendig te plannen. En wel d.m.v. deze aanvraag t.b.v. een functiewijziging/herbestemming ter realisering van een zelfstandige levensloopbestendige seniorenwoning op mijn perceel aan de Rijperweg 6 aan de rand van de kern Uitdam, binnen een al bestaande en vergunde woonvlek. De aanvraag past reeds volledig in en sluit volledig aan bij alle visies en agenda’s, nationaal, provinciaal, gemeentelijk, de Woonzorgvisie 2023-2028 en VAB-regeling, zoals de staten- en coalitieleden van PS dhr.Nijkamp en van Gilze (BBB en VVD) mij schriftelijk hebben laten weten.

Ik heb gezien mijn situatie eigenlijk niet veel keus. De huidige boerderij is door Ruben Wennekers Architecten uit Oosthuizen bouwkundig volledig onderzocht om deze geschikt te maken met het oog op reuma- en levensloopbestendigheid, maar heeft dit als onmogelijk beoordeeld. Wat ik nodig heb is elders in Waterland niet te vinden (zie Woonzorgvisie Waterland 2023-2028). Bovendien zou ik hier heel graag willen kunnen blijven wonen. Daarom hebben we zojuist een bouwaanvraag t.b.v. een functiewijziging/herbestemming ingediend en vragen wij u, gemeente Waterland, wethouder van Nieuwkerk en de coalitie, om uw medewerking hiertoe.

Het provinciaal beleid is zoals bekend in ontwikkeling wat betreft ruimere regelgeving voor initiatieven aan de randen van dorpen en kernen, maar de geldende PRV kan in dit geval gewoon direct vergunnen met een VAB-regeling Het voorstel gaat namelijk uit van inlevering van , via de sloop van 2 vergunde en verzakte kapbergen/paardenstallen van 140m² en een vergunde paardenbak met drainage/hekpalen en lichtmasten van 800 m², aan Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Paardenbakken zijn bouwwerken in combinatie met andere werken in de zin van de Woningwet art.1 onder a),en in jurisprudentie. De vergunning voor deze paardenbak is op 10 juni 1997 afgegeven door de gemeente Waterland.

Met een miniem verschil wordt hiermee aan de norm van 1000 m² sloopvoorwaarde aan vrijkomende agrarische bebouwing voldaan. Eventueel onvoldoende sloopmeters kunnen in regio’s ook nog gecompenseerd worden met een andere vorm van kwaliteitsverbetering dan sloop en daarnaast zijn vierkante sloopmeters ook legitiem te koop.

Bij deze functiewijziging/herbestemming is ervoor gezorgd dat de ontwikkeling de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbetert en verhoogd.

De aard van de ontwikkeling is ingegeven door de zeer hoge algemene (en persoonlijke) behoefte aan levensloopbestendige seniorenwoningen waar in Waterland tot schrik van de gemeenteraad, een tekort van 2780 aan bestaat. De specifieke functieverandering van deze ontwikkeling is daarmee een schoolvoorbeeld waar deze Woonzorgvisie haar speerpunt van maakt, en bewijst daarmee duidelijk de toegevoegde waarde. Bovendien wordt er in dit initiatief een woning (en bij splitsing zelfs 2 woningen) aan de woningvoorraad toegevoegd, als ook een bijdrage geleverd aan de noodzakelijke doorstroming, leefbaarheid en vitaliteit. De omvang van de ontwikkeling op deze locatie aan de rand van het dorp Uitdam, sluit volledig aan bij de maat en schaal van de omgeving. De nieuwe activiteit draagt bij aan een levendig platteland, verbetering van de natuur en belemmert geen nieuwe landbouwactiviteiten. Deze ontwikkeling op de Rijperweg 6 in Uitdam is logisch en uitlegbaar en heeft geen gevolgen (alleen positieve) voor de natuur en verdient daarmee de gevraagde invulling.

Woningbouwplannen blijken al snel een doorlooptijd van 5 jaar of meer te hebben (zoals ‘t Galgeriet). Vasthoudende (en bewonderingswaardige) inzet blijkt ook hier van evident belang om realisatie tot stand te brengen.

De gemeenteraad stelt ook afgelopen raadsvergadering op 14 december j.l. nog eens uitdrukkelijk bij monde van coalitiepartner Groen Links dhr. Koerse, dat “de gemeente een grote maatschappelijke opdracht heeft tot woningbouw en elke vertraging daartoe moet voorkomen”.

Concluderend blijkt dit aangevraagde ‘herbestemmings’-initiatief aan de Rijperweg 6 in Uitdam, nu precies zo’n invulling te zijn waar nota’s, visies en agenda’s indringend om vragen, namelijk: zo snel mogelijk ook levensloopbestendige seniorenwoningen toevoegen, vanwege het enorme tekort en grote belang.

Binnen de VAB-regeling is deze aanvraag voor een levensloopbestendige en duurzaam gebouwde seniorenwoning in de vorm van een functiewijziging/herbestemming snel en direct mogelijk. Wij hopen daarom op uw positieve antwoord en medewerking.

Wij zijn te alle tijden bereid tot beantwoording van uw vragen n.a.v. de door ons aangeleverde informatie en gestelde vragen,

Met vriendelijke groet,

Namens initiatiefnemer M.Klein Essink

Ruben Wennekers Architecten.

Onderbouwing initiatief

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

**Ter onderbouwing van de aangevraagde omgevingsvergunning
is onderstaande toelichting bijgevoegd.**

Initiatief:

Zelfstandige seniorenwoning binnen bestaande bestemming 'wonen'

Aanleiding initiatief:

De indiener, de heer M. Klein Essink, is 64 jaar en is 3 jaar geleden door Reade, het expertisecentrum voor reumatologie in Amsterdam, gediagnostiseerd als reumapatiënt. Kenmerken zijn zeer pijnlijke ontstekingen aan bepaalde groepen spieren en aanhechtingen. Sindsdien is er geen verbetering in de situatie, wat betekent dat de indiener naar verwachting blijvend met toenemende beperkingen zal moeten leven. Dit maakt het een noodzaak om zijn leefomgeving op de fysieke beperkingen aan te passen.

Wat is de woonwens:

Er is een vlakke (drempelloze) toetreding nodig naar het huis met rolstoelvriendelijke ingangen, extra brede deuren, een kleine lift of gelijkvloers wonen. Rondom de woning moet daarom verzakking van het maaiveld voorkomen worden dmv een extra brede funderingsrand (circa 1,5 a 2 meter) om het huis (ivm veengrond). Temperatuurschommelingen, luchtdruk en vocht beïnvloeden de bloeddorstroming en verergeren de pijn. Het is daarom voor een reumapatiënt van groot belang het juiste binnenklimaat te creëren; namelijk een droog en constant klimaat. Idealiter heeft de zorgwoning de mogelijkheid om zorgpersoneel tijdelijk of permanent te kunnen laten overnachten voor avond en nachtzorg op het moment dat verslechtering van de situatie dit noodzakelijk zal maken over enkele jaren.

Waarom nieuwbouw:

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Rijperweg 6, te Uitdam, met als enkelbestemming wonen, in de gemeente Waterland. Er is als eerste stap uitgebreid (bouwkundig) onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de huidige woning aan te passen. De hoeveelheid uitdagingen was echter dusdanig groot dat het niet binnen acceptabele grenzen mogelijk is om de noodzakelijk woonbehoeften te realiseren middels verbouwen.

- De hoofdtoegang en andere toegangen gaan via een verhoogd bordes van ca. 30 cm en is derhalve niet rolstoeltoegankelijk.
- Flinke niveauverschillen binnen het woongedeelte zijn, ook met acceptabele aanpassingen, niet weg te nemen.
- Deuren en gangen zijn niet voldoende breed voor een rolstoel.
- toilet en badkamer biedt geen ruimte aan een passende draaicirkel.
- De slaapkamers bevinden zich boven en zijn niet rolstoeltoegankelijk.
- Er is geen logische mogelijkheid tot een lift zonder disproportionele sloop.
- Het binnenklimaat in de huidige woning is niet geschikt voor bewoning door een reumapatiënt. Weliswaar is er zoveel mogelijk geïsoleerd, maar het klimaat voldoende stabiel krijgen lukt niet.

De indiener is, na eerder woonachtig te zijn geweest in de jaren '90 te Broek in Waterland, sinds 2008 woonachtig in de gemeente Waterland en wenst dat ook te blijven. Er is vorig jaar zomer en deze zomer in de omgeving geprobeerd een andere passende levensloopbestendige senioren/zorgwoning te vinden, maar dat is niet gelukt. Dit is gezamenlijk de aanzet geweest om nieuwbouwoptie te onderzoeken.

Het plan:

Nieuwbouw van een duurzame schuurwoning op eigen erf biedt de kans de woonwens te realiseren. We willen 141 m² aan agrarische bebouwing in de vorm van kaakbergen/paardenstallen slopen, plus

Rijperweg 6 - Uitdam

TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG

LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE

SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING

19 december 2023

800 m² aan agrarische bebouwing in de vorm van een vergunde paardenbak met omheiningsspalen, doek, drainage en lichtmasten. Dit creëert, op een miniem verschil, de nodige sloopvoorwaarde en direct de mogelijkheid tot vergunning via de VAB regeling. Eventueel tekort kan worden gecompenseerd met andere kwaliteitsverbetering dan sloop of de legitieme koop van vierkante sloopmeters.

Ook verharding zal afnemen. Nieuwbouw blijft BINNEN het bestemmingsvlak Wonen. Voor op het erf zal een fruitboomgaard worden toegevoegd. Het bebouwingsbeeld aan de Rijperweg wijzigt hierdoor niet substantieel. Het karakteristieke en kleinschalige straatbeeld blijft behouden. Vervolgens ontstaat de mogelijkheid de huidige woning aan de woningvoorraad toe te voegen. In overleg met de gemeente kan worden bekeken in welke vorm dit het meest wenselijk is. Gesplitst of niet. Initiatiefnemer stelt zich hierin flexibel op gezien de hoofdwens voor de zorgwoning hoogste prioriteit heeft. Voor de woningzoekers is deze woning na verbouwing wel goed geschikt te maken. Voor nu is een 50-50 splitsing van het perceel voorgesteld. Alternatieve opties zijn in overleg met de gemeente bespreekbaar.

Bouwstijl:

De gewenste bouwstijl is een landelijke schuurwoning met een heldere bouwmassa en zadeldak die opgaat in de omgeving. Natuurlijke materialen zoals donker gevelhout, roodbruine baksteen en keramische dakpannen dragen bij aan het landelijke karakter van de locatie. We staan open voor nauw overleg met de gemeente om de positie en stijl van de woning verder te verfijnen.

Ontsluiting en Parkeren:

De ontsluiting van de woning zal plaatsvinden via de Rijperweg, met parkeerplaatsen op eigen terrein die op discrete wijze worden geïntegreerd. Hierbij wordt gebruikgemaakt van halfverharding om de impact op het landschap te minimaliseren. De voorgestelde verharding rondom de woning wordt tot een minimum beperkt, resulterend in een afname van de totale oppervlakte erfverharding vergeleken met de huidige situatie.

Energieneutraal Bouwen:

Om energieneutraal te bouwen, worden gevel-, dak- en vloerisolatie toegepast, samen met zonnepanelen op het dak en de installatie van een warmtepomp. De compacte schuurwoning met een zadeldak, waarbij de dakvlakken oost en west zijn georiënteerd, optimaliseert de opbrengst van zonnepanelen.

Beleid en bestemmingsplan:

Het huidige bestemmingsplan biedt geen ruimte voor de beoogde zorgwoning (max 1 woning per perceel). Een extra schuurwoning past ruimtelijk gezien wel goed op het erf. Zeker als de kaakbergen gesloopt worden. Het ophanden zijnde beleid van de Provincie Noord-Holland, biedt ruimte aan wooninitiatieven aan de randen van bebouwing. We streven hierom naar medewerking van de gemeente middels een buitenplanse afwijking. Dit is mogelijk op basis van WABO art.2.12, lid 1, sub a onder 3. Er kan zo omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke ordening bevat. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Voor plannen die in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan is in de 'Omgevingsvisie Waterland 2030' een proceswijzer opgenomen. Op de volgende pagina's wordt nader omschreven dat het plan goed aansluit op de Woonvisie Waterland 2025 en Omgevingsvisie Waterland 2030.

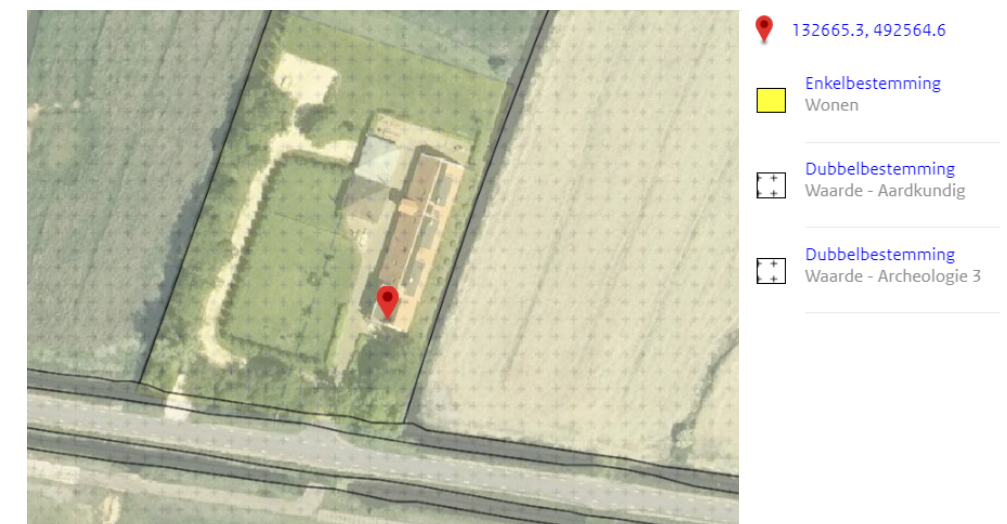
Als bijlage voegen we enkele voorbeelden toe van situaties waarin buitenplanse afwijkingen zijn toegepast in de directe omgeving:

- Uitdammer Dorpsstraat 31 Uitdam vergunning per 31 augustus 2023. was een oude boerderij met een woongedeelte en aangebouwde kaakberg. Kaakberg tot woning gemaakt en nu gesplitst.
- Uitdammer Dorpsstraat 45 A en 47 Uitdam vergunning per 31 augustus 2023. Dit was een eenvoudige woning en een grote opslagschuur die later door een sluis verbonden zijn. De opslagschuur is verbouwd tot woning. Dit ZONDER dat hiervoor een bouwvlak aanwezig was. Geheel is nu gesplitst.
- Dorpsstraat 58 Zuiderwoude; een zelf gemaakte carport is eerst uitgebouwd met een verlengde schuur. Daarna is vorig jaar een aanvraag gedaan en toestemming verkregen deze tot volwaardig zelfstandig huis te bouwen en te splitsen. Hiervoor is ook een EXTRA bouwvlak gecreëerd.

Het beleid biedt ook kansen om op deze locatie bijgebouwen te herschikken en het verplaatste bijgebouw tot (zorg)woning te bestemmen. Bovendien is op deze aanvraag in het huidige PRV-regime een VAB-regeling van toepassing die dit initiatief vergunbaar maakt.

Op overige punten van het bestemmingsplan past het plan perfect. Goot- en nokhoogte alswel de inhoud van maximaal 600 m³ sluiten aan op de grenswaarden uit het vigerende bestemmingsplan. De voorgestelde positie valt binnen de woonbestemming. Dit zal dus geen beperking hoeven te vormen.

Gezien de hierboven beschreven problematiek, huidig en op hande zijnde beleid en in het licht van onlangs andere reeds gehonoreerde initiatieven in Zuiderwoude en Uitdam (zie bijlagen), wil de indiener dit principeverzoek gaarne aan u, gemeente Waterland, voorleggen in de hoop op een positieve ontvangst. Wij vertrouwen er op dat realisatie mogelijk is met respect voor de belangen van alle betrokkenen.



'bestemming wonen'
verbeelding bestemmingsplan:

Woonvisie Waterland 2025:

aansluiten op woonvisie

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Op alle 3 de speerpunten van de Woonvisie van de gemeente Waterland sluit het initiatief van de Rijperweg 6 te Uitdam aan te weten:

- aanpassen woningvoorraad : wij creëren van een duurzame seniorenwoning (duurzaamheidsverbetering/toevoeging, woningen geschikt maken voor senioren, aanbod vergroting levensbestendige woningen)
- toevoegen van een nieuwe woning: dmv deze seniorenwoning komt een (splitsbare) woning vrij als toevoeging aan de woningvoorraad (doorstroming, vergroting woningvoorraad)
- zorgdragen voor langer zelfstandig wonen: de indiener leeft met reuma en wil zelfstandig leeftijdsbestendig blijven wonen

Vervolgens streeft de gemeente Waterland naar flexibilisering van het ruimtelijk beleid t.a.v. bebouwing van tuinen.
- er wordt bij dit initiatief geen afbreuk gedaan aan het groen; integendeel, er wordt ruim 140m2 aan oude en verzakte bebouwing gesloopt en daar komt circa 100m2 in het bestaande bouwvlak voor terug. M.a.w. bestaand bouwvolume wordt gesloopt en daar komt minder bouwvolume voor terug. Dit betekent: groen winst.

Gemeente Waterland wil nieuwbouw in alle segmenten van de woningmarkt, doorstroming bevorderen, bouwen in buitengebied op terreinen die hun functie hebben verloren en kansen in het buitengebied benutten:
- het initiatief van dit principeverzoek voldoet hier aan, dit is zo'n kans.

Belangrijke thema's in het woonakkoord Zaanstreek-Waterland:

- nieuwbouw realiseren
- wonen en zorg
- duurzaamheid

Aan al deze 3 thema's wordt door dit initiatief volledig voldaan.

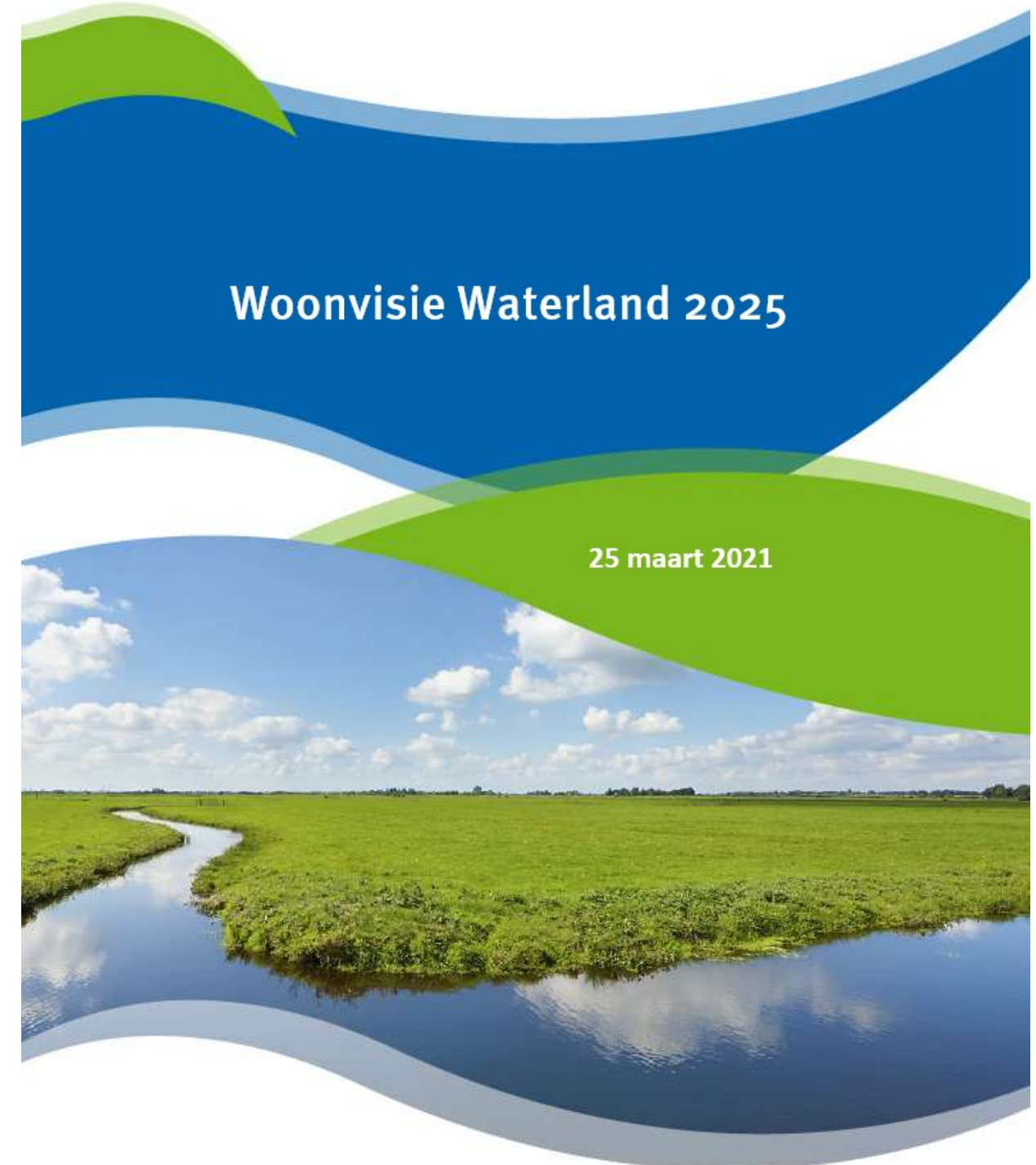
Verder wordt gesteld in de woonvisie:

"Waterland wil kleine toevoegingen kunnen doen om versterking en transformatie mogelijk te maken. Kleinschalig en qua woningtype ingepast in de ruimtelijke structuur en passend bij de lokale woningbehoefte.
De ouderen van nu zijn op zoek naar aantrekkelijke, comfortabele, levensloopbestendige woningen. Ook door woningsplitsing kan een bijdrage worden geleverd aan het vergroten van het aantal woningen. Indien onze bestemmingsplannen hiervoor drempels opwerpen zullen wij bezien hoe deze kunnen worden geslecht. De kernen en het buitengebied zitten op slot. Wij zullen ons richting de Provincie blijven inspannen dit ongedaan te maken. Een positieve bijdrage leveren aan de doorstroming, zodat ruime woningen weer beschikbaar komen voor gezinnen. Een aantrekkelijk woningaanbod voor senioren helpt daarbij"

Voorliggend initiatief sluit hierop volledig aan bij de woonvisie van de gemeente Waterland en het woonakkoord Zaanstreek-Waterland en het convenant van de nieuwe coalitie van de Provincie Noord-Holland.

Het ontwerp van het initiatief zal in nauw overleg met de gemeente Waterland tot stand komen en in overeenstemming met de Nota van Bouwwerken Waterland

De ontwikkeling vindt geheel op eigen terrein plaats, binnen de bouwvlek, en gaat daarmee niet ten koste van gewaardeerd openbaar groen. Hiermee wordt voldaan aan GROENVISIE focus op groen 2020-2040



Omgevingsvisie Waterland 2030: aansluiten op omgevingsvisie

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor plannen die in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan is in de 'Omgevingsvisie Waterland 2030' een proceswijzer opgenomen.

De 'waarden van Waterland' als geheel zijn vertaald in vijf kernprincipes die van belang zijn bij nieuwe ontwikkelingen: vertrek vanuit historie, landschap en natuur, wees groot in kleinschaligheid, houdt de stad op afstand maar versterk de verbindingen, ga voor duurzaam en respecteer het water.

Omgevingsvisie Waterland 2030 – Proceswijzer

Kernprincipes en identiteitsgebied. Ontwikkelingen die de kernprincipes van de gemeente versterken ziet de gemeente positief tegemoet. Belangrijk is dat ingespeeld wordt op de identiteit van het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het plangebied bevindt zich in '1- De Veenweiden-Natuur(lijk) met Boeren'. Er zijn vijf kernprincipes geformuleerd:

- vertrek vanuit historie, landschap en natuur
- wees groot in kleinschaligheid
- houd de stad op afstand maar versterk de verbindingen
- ga voor duurzaam
- beleef en respecteer het water

Hierop wordt ingespeeld door een compact volume terug te plaatsen als vervanging voor huidige bebouwing met een groter vloeroppervlakte. Bebouwd oppervlakte neemt af met ca 30 a 40 m². De kernwaarden van het gebied blijven hierdoor behouden. Zo kan er op een duurzame manier en met oog voor het karakteristieke gebied toch een woning worden toegevoegd. De ontwikkeling is hiermee passend binnen het landelijke en relatief rustige karakter van het buitengebied. Het bebouwingsbeeld aan de Rijperweg te Uitdam verandert niet en het karakteristieke en kleinschalige straatbeeld blijft behouden.

Binnen de gebiedsopgaven is oog voor het selectief toevoegen van woningen gewenst, waarbij groei met behoud van kwaliteit centraal staat. De beoogde ontwikkeling is passend binnen deze context en er is geen sprake van enige negatieve invloed op kenmerkende eigenschappen in het plangebied.

Vanwege de aard en kleinschalige omvang van het voorliggende plan zijn overige uitgangspunten en opgaven uit de omgevingsvisie niet van toepassing.

Kernvisie

Ook in deze kernvisie van de gemeente Waterland is aandacht voor woningbouwontwikkeling. Hierbij staat contact en co-creatie centraal. Het beoogde plan aan de Rijperweg 6 in Uitdam is een goed voorbeeld van een ontwikkeling die bijdraagt aan de leefbaarheid (creatie seniorenwoning) van het gebied, een duurzame ontwikkeling (oude verzakte bebouwing weghalen en kleinere duurzame bebouwing daarvoor terugplaatsen), die tevens vanuit een inwoner van de gemeente Waterland zelf wordt opgezet. De gemeente kan hierbij een verbindende rol spelen om zo zorg te dragen voor de optimale invulling van het initiatief.

Het toevoegen (in feite 'herschikking', door het weghalen van oude bebouwing) past in het actuele woningcontingent en draagt positief bij aan de woningvoorraad in de gemeente Waterland.

Draagvlak en participatie

Initiatiefnemer staat in goed contact met direct omwonenden en is voornemens om gedurende het verdere verloop van dit project actief in te zetten op participatie en het delen van informatie. Initiatiefnemer is voornemens om actief participatie toe te passen. Doel hiervan is een soepel verloop van de procedure met optimaal resultaat voor zowel initiatiefnemer, de direct omwonenden en de omgeving. Exacte invulling van participatie wordt in een volgende fase vastgelegd en opgestart.

Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met de gemeentelijke omgevingsvisie.



Provinciaal en landelijk beleid: aansluiten op geldend beleid

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
- Afwentelen wordt voorkomen

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, electriciteits-voorzieningen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Door nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met de BARRO bijgedragen aan versnelling van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van bestuurlijke drukte. De NOVI is niet regulerend voor voorliggend initiatief.

In de SIVR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) geïntroduceerd. Per 1 oktober 2012 is deze ladder als motiveringseis in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (BRO) opgenomen. De ladder is een instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar afgestemd worden. Per 1 juli 2017 is er een vereenvoudigde Ladder van toepassing en geldt bij alle ruimtelijke besluiten. De uitgezette lijn in jurisprudentie is: "De ladder moet alleen worden uitgevoerd wanneer stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is en uit twaalf woningen of meer bestaat. In deze toets moet de behoefte aan woningen worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen" (Verkenning Ladder duurzame verstedelijking, definitief rapport Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 5 juni 2023). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het initiatief om een bestaand en verzaakt bijgebouw te slopen en daarvoor in de plaats, binnen het bestaande bouwvlak, een duurzame zelfstandige leeftijdsbestendige seniorenwoning met een kleiner volume te plaatsen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder is in zoverre niet aan de orde voor onderhavig plan.

OMGEVINGSVISIE 2050

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH 2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' opgesteld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik, en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen openhouden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Het initiatief waarbij een bestaand en verzaakt bijgebouw wordt gesloopt en daarvoor in de plaats, binnen het bestaande bouwvlak, een kleinere duurzame zelfstandige leeftijdsbestendige seniorenwoning wordt geplaatst, is niet in strijd met dit provinciale beleid.

PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING

Bij de provinciale omgevingsvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die de regels stelt waarbinnen bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheerverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dienen te voldoen. In tegenstelling tot de Omgevingsvisie 2050 is de verordening bindend. De PRV wordt regelmatig aangepast n.a.v. nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. Aan onderliggend initiatief aan de Rijperweg 6 te Uitdam kunnen toetsend aan de PRV de volgende conclusies worden verbonden:

t.a.v. PRV art 1: Het besluitgebied is in het geldende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Wonen'. Op deze locatie is reeds sprake van een woonfunctie. Daarmee is functie en bebouwing (in initiatief te worden gesloopt en in kleiner volume te worden vervangen door een zelfstandige seniorenwoning) al rechtmatig aanwezig.

t.a.v. PRV art 5a: 1 zelfstandige (senioren)woning is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 1.1.1., lid 1 onder i van het BRO. Daarmee is het op de betreffende plek mogelijk binnen dit beleid. Tevens is het in overeenstemming met de in de regio gemaakte afspraken.

t.a.v. PRV art.5c: voorliggend verzoek is op dit punt realiseerbaar ook in lijn met het convenant van gedeputeerde staten van 23 juni 2023.

t.a.v. PRV art 24: Het initiatief is niet gelegen binnen een op kaart 5b uit de PRV aangegeven bufferzone. Dit betekent dat dit artikel wonen niet beperkt uitgaande van behoud van de in lid 4 benoemde kernkwaliteiten. De worden in het initiatief allen voldoende behouden.

Geen Ladder voor kleinschalige projecten

Daarnaast zullen de regels over [de Ladder](#) voor duurzame verstedelijking aangepast worden. De Ladder bepaalt dat gemeenten in gesprek moeten met de marktpartijen en hierbij goed motiveren waarom het nodig is om te bouwen in het buitengebied.

Uit het onderzoek van EIB kwam naar voren dat de Ladder op zichzelf geen belemmering is voor buitenstedelijk bouwen, maar dat het wel tot extra werk leidt en een belemmering is voor bouwers. De aanpassing betekent dat de Ladder niet meer geldt voor kleinschalige projecten van maximaal 50 woningen in het buitengebied. Daardoor kunnen deze projecten beter van de grond komen.

Gemeenten blij met 'koerswijziging' Noord-Holland voor kleine bouwprojecten

De provincie Noord-Holland wil de regels voor 'straatjes erbij' aan dorpsranden versoepelen. Gemeenten zien al kansen voor extra woningbouw.

Woonzorgvisie Waterland

2023-2028:

Voorliggend plan sluit naadloos en specifiek aan op de meest recente woonzorgvisie van de gemeente Waterland die dit jaar nog is uitgegeven.

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



Woonzorgvisie gemeente Waterland 2023-2028

28 september 2023

Foto's context

Rijperweg 6 - Uitdam

TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG

LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE

SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING

19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU

RUBEN WENNEKERS



Enkele foto's van de belangrijkste zichtzijden vanaf de weg naar Rijperweg 6 te Uitdam.

Omliggende bebouwing blokt zicht op nieuwe schuurwoning.

Frontaal bekeken is de schuurwoning vanaf de straat niet of nauwelijks zichtbaar door groenblijvende beplanting.

De voorgevel van de nieuwe schuurwoning wordt daarnaast niet breder dan de voorgevel van de te verwijderen bebouwing. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het doorzicht en karakter van het open landschap niet negatief beïnvloed wordt.

De nieuwe ontwikkeling borduurt voort op de karakteristieke en ruimtelijke waarden van de bebouwingstypologie van het Waterland en Uitdam, dmv kleinschaligheid. Het omliggende landschap en de waterrijke omgeving worden gerespecteerd. Voor de locatie is een massastudie gemaakt om te kijken wat een passende invulling kan zijn.

Onze conclusie is dat een bescheiden nieuwe duurzame zelfstandige en leeftijdsbestendige seniorenwoning aan de Rijperweg 6 in Uitdam, ruimtelijk goed inpasbaar. Zie voorliggend structuurontwerp.

Onze conclusie is.... het plan is ruimtelijk goed inpasbaar, met de mogelijkheid direct te kunnen vergunnen middels de VAB-regeling.



Situatie 1:500

bestaande situatie

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



P : opstelplaats auto 2500x5000mm

Situatie 1:500

nieuwe situatie

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



Uitgangspunten:

- bruto bebouwd oppervlakte neemt af door de verwijdering van twee kaakbergen.
- parkeren wordt opgelost op eigen terrein.
- bebouwing komt volledig binnen bestemming wonen
- onsluiting via bestaande toegangspad
- toevoegen fruitboomgaard
- noklijn haaks op de weg geplaatst.

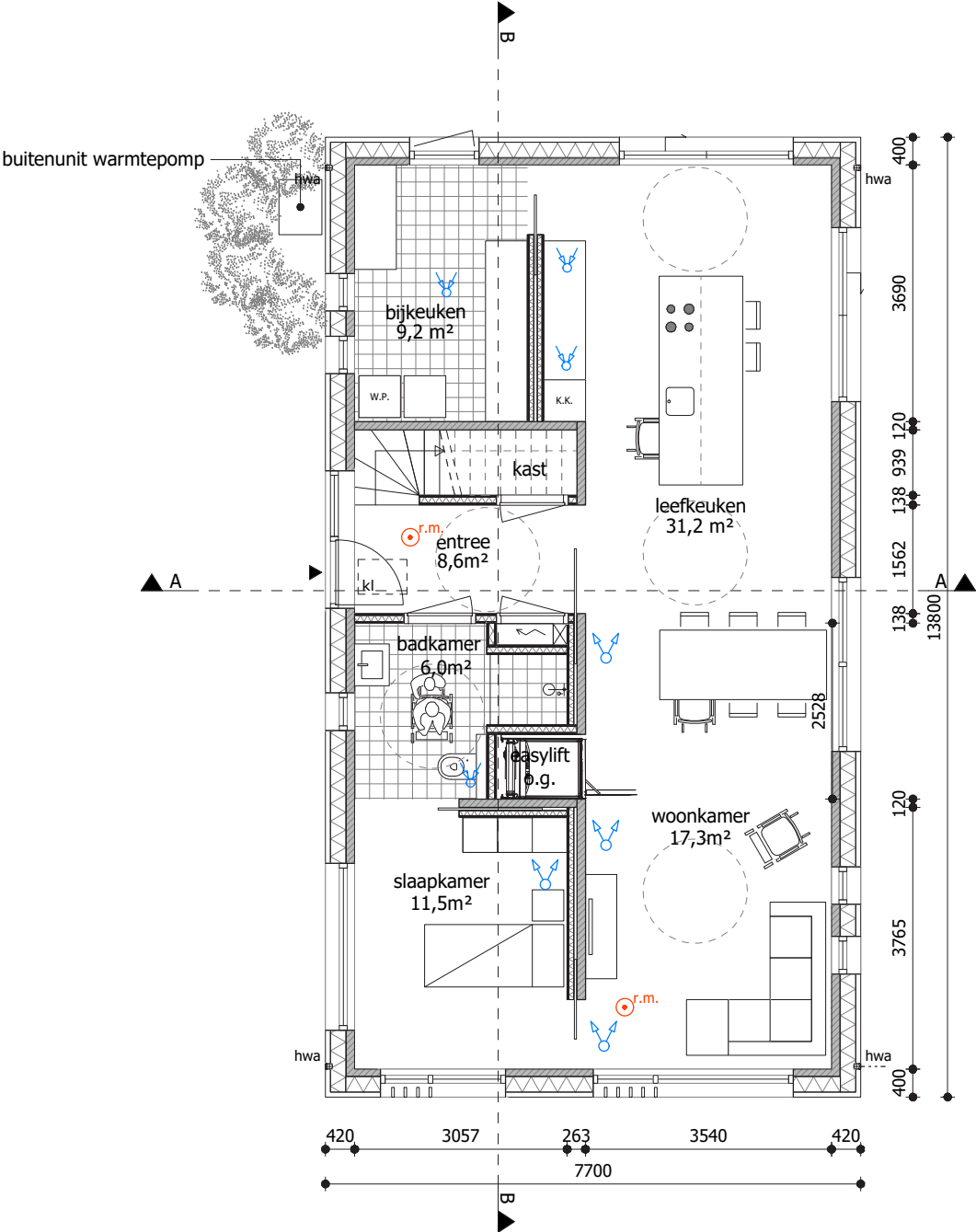
Zichtlijnen blijven gelijk doordat te slopen kaakbergen vergelijkbare breedte hebben als de nieuwe schuur.

- afmeting schuurwoning blijft binnen grens van 600 m³
- inwonende zorghulp mogelijk maken
- drempelloze woning.
- verdieping benutten middels lift.
- bredere deuren
- draaicirkel rolstoel op relevante plekken in de woning
- optimaal stabiel binnenklimaat belangrijk voor reumapatient.

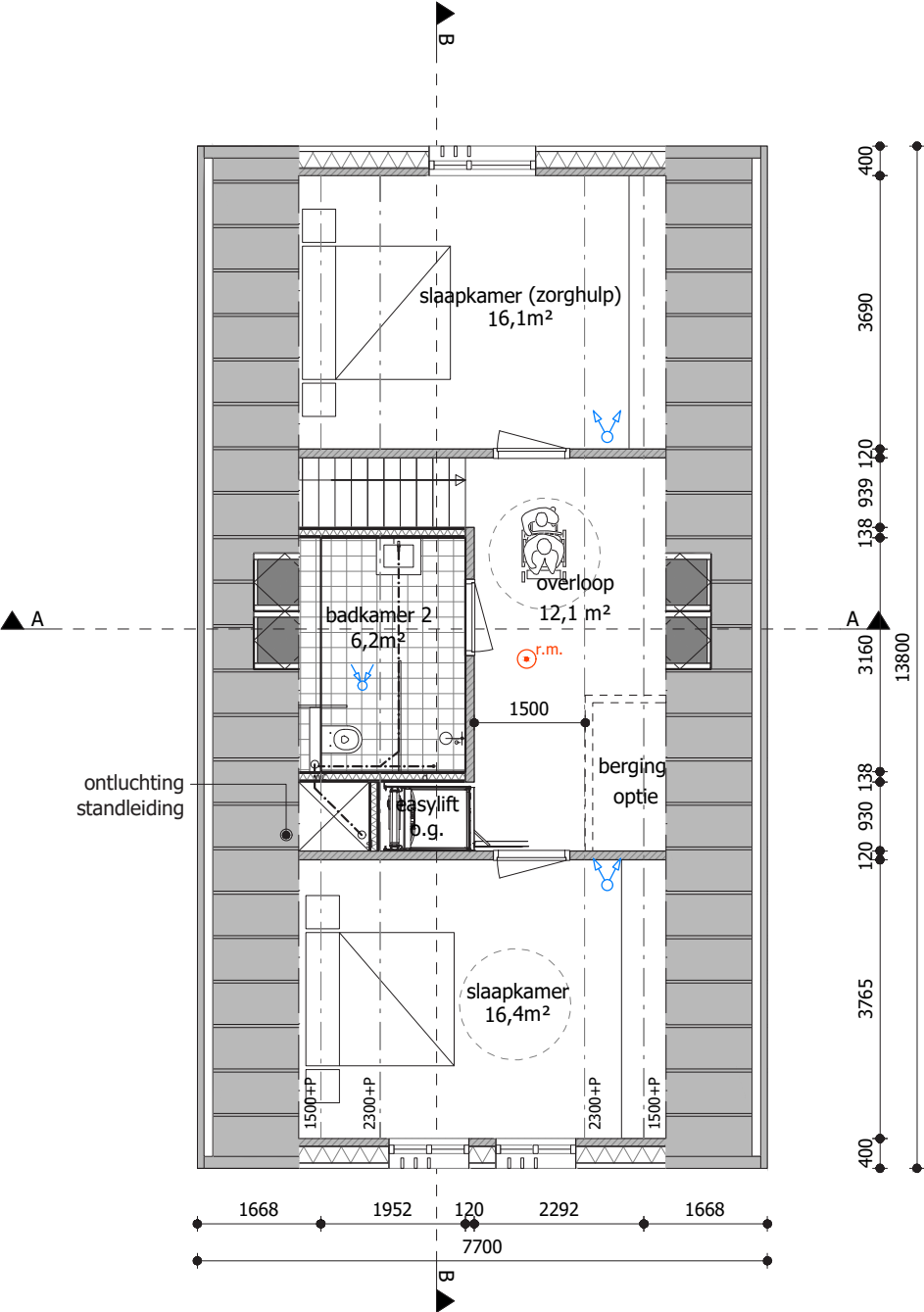
P : opstelplaats auto 2500x5000mm

Plattegrond 1:100

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



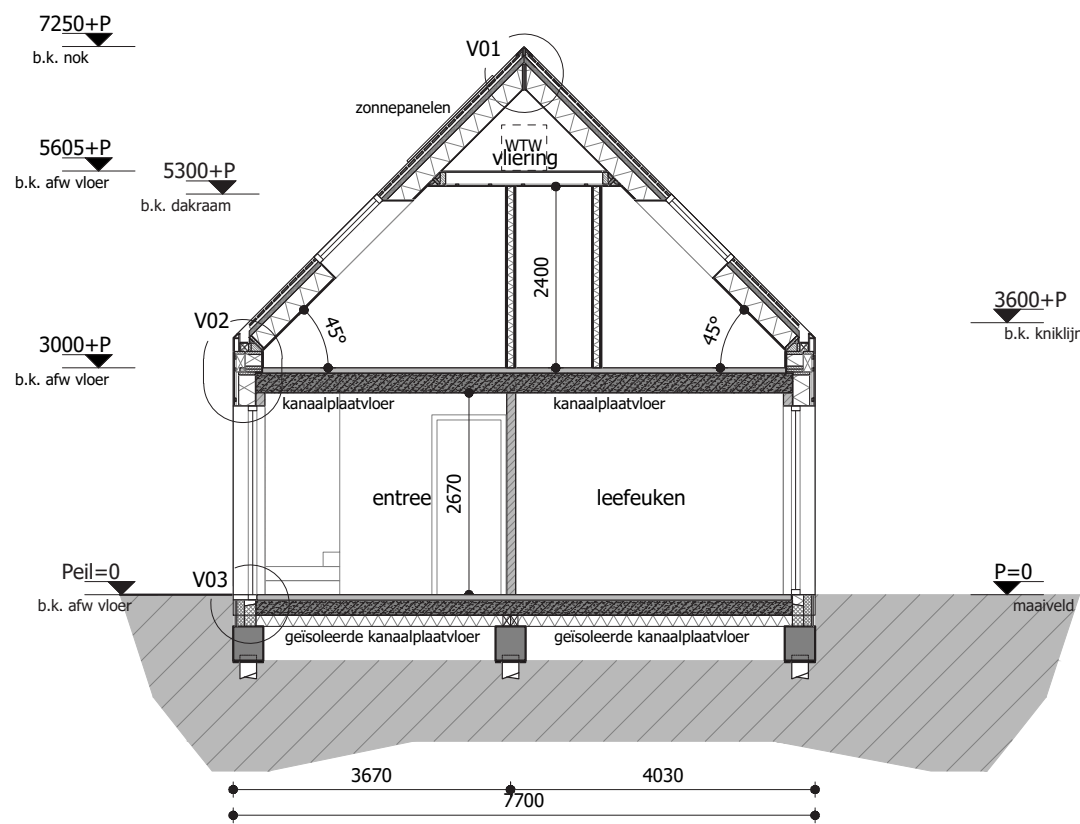
Begane grond



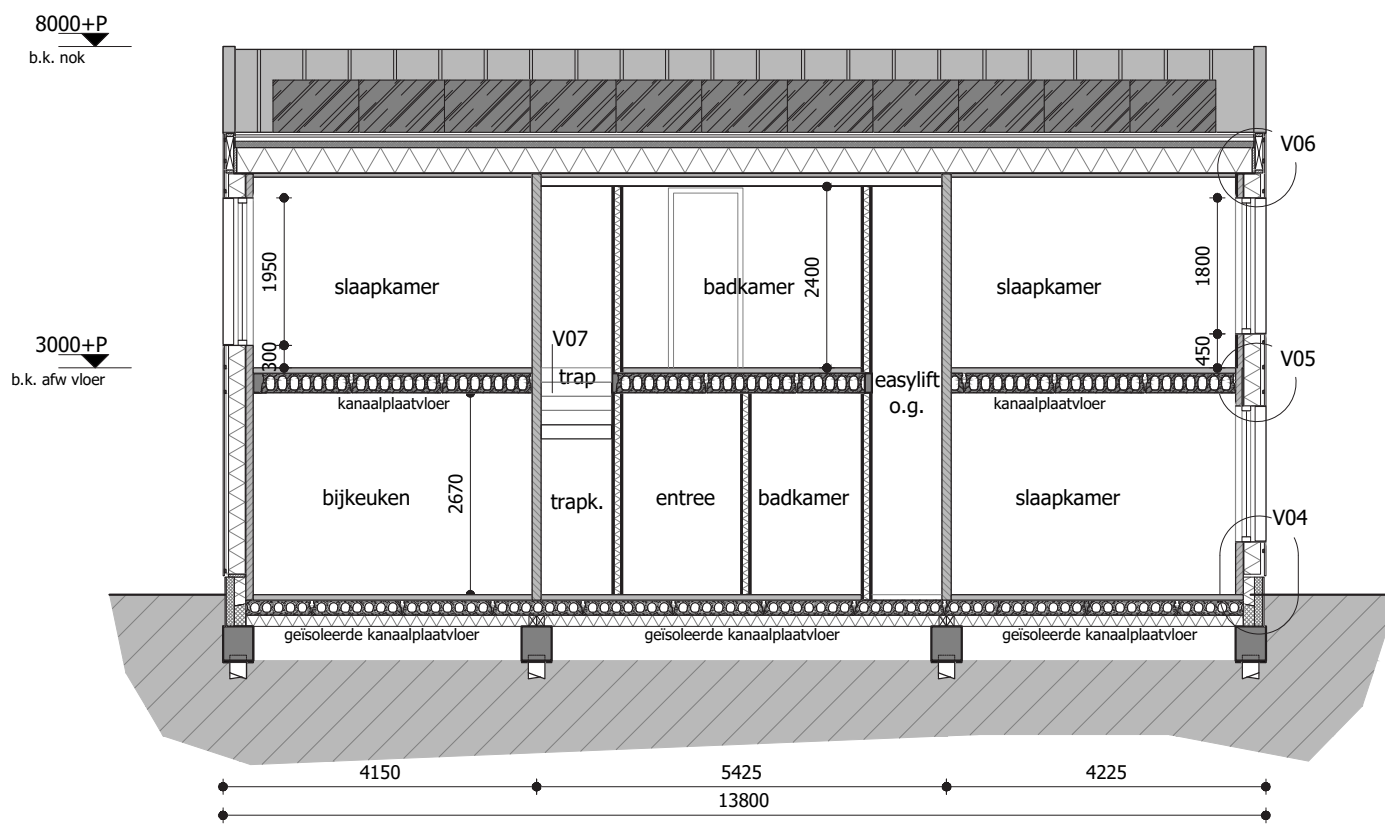
Eerste verdieping

Doorsnede 1:100

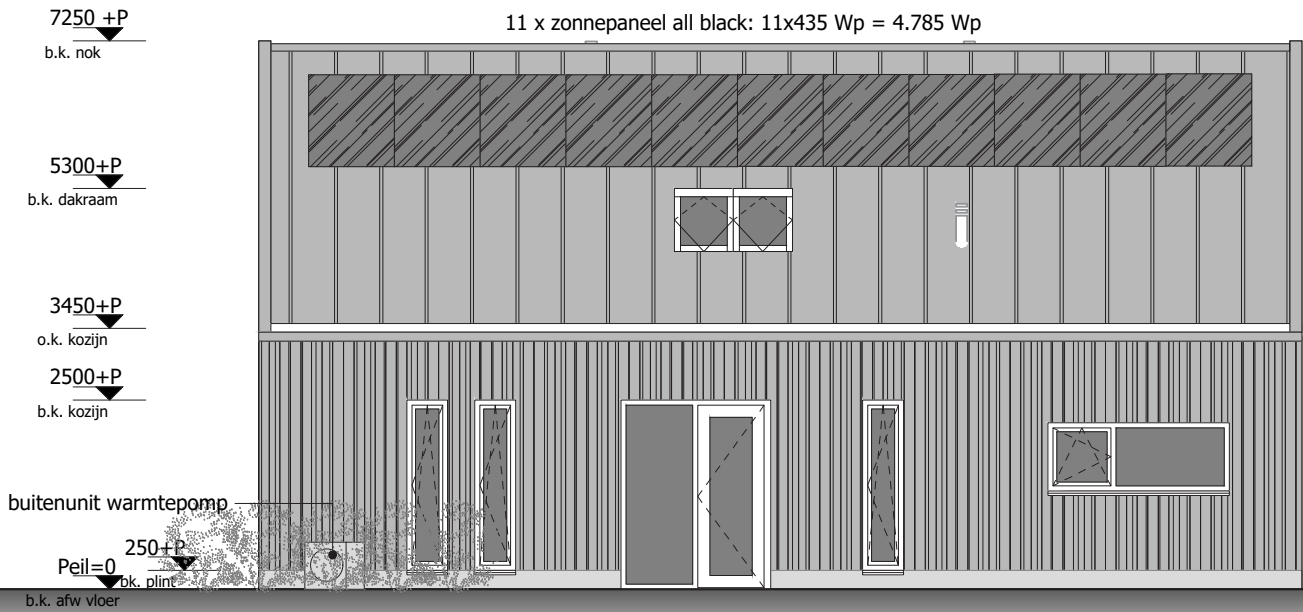
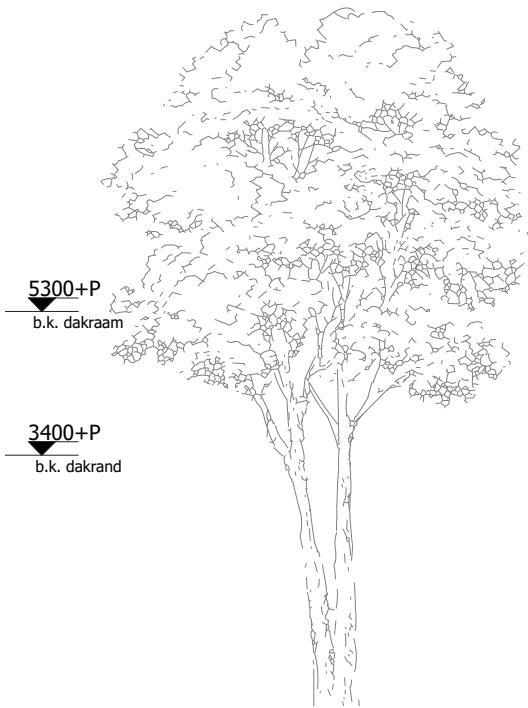
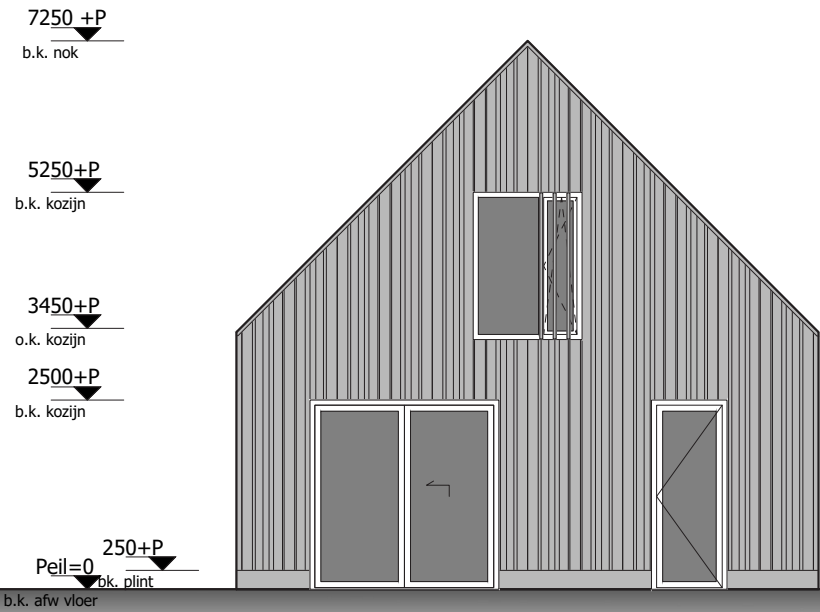
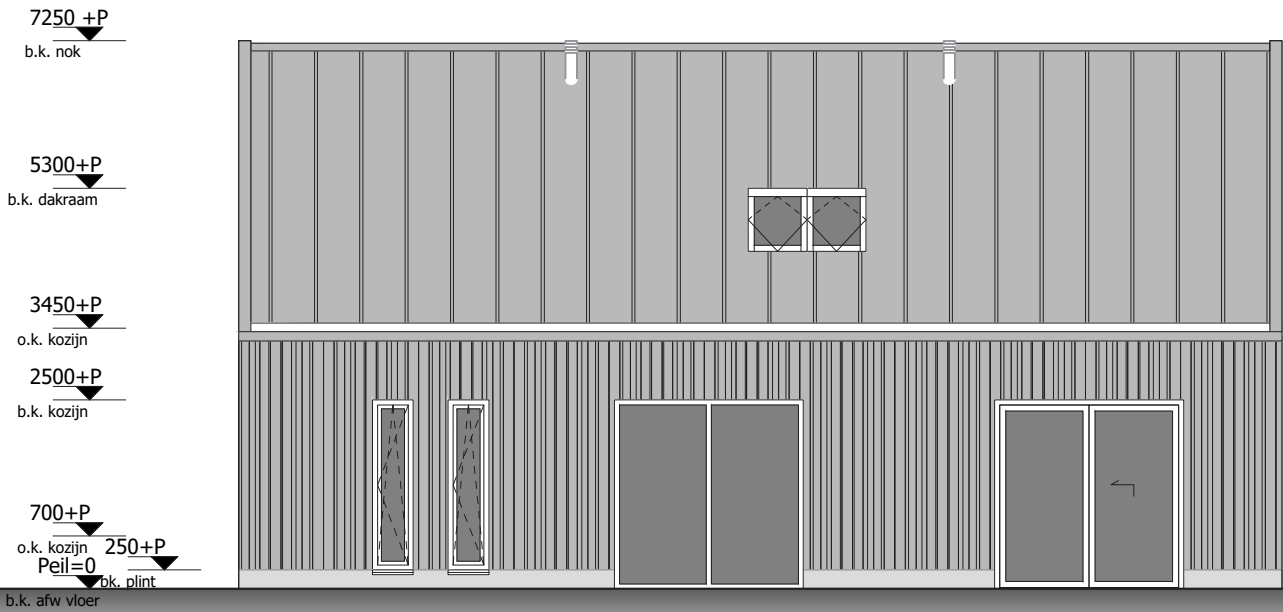
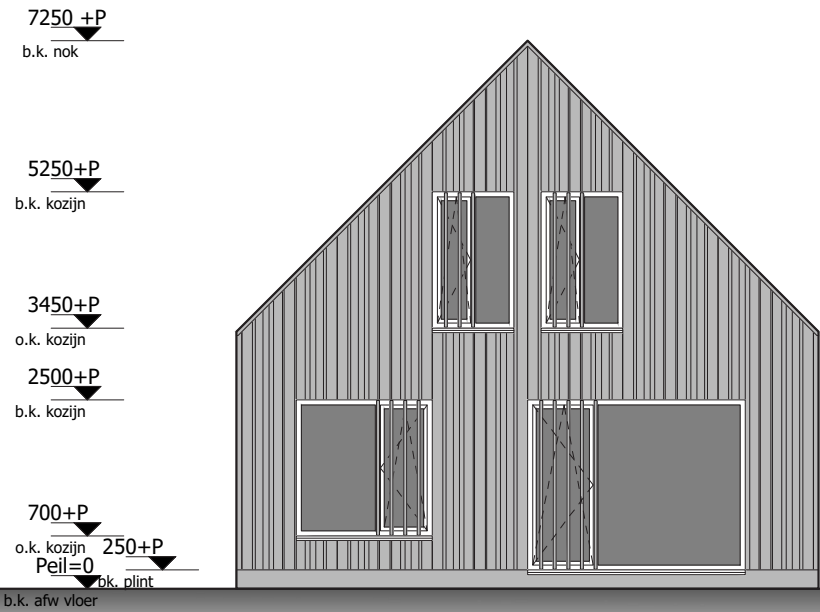
Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B



Impressies

bestaande situatie met 2x kaakberg
van totaal ca. 140 m²

Rijperweg 6 - Uitdam

TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG

LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE

SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING

19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU

RUBEN WENNEKERS



De beelden betreffen artist impressions, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Het uitgewerkt definitieve ontwerp wijkt op enkele punten iets af van de visualisaties.
Vergunningstekeningen zijn leidend.

Impressies

nieuwe situatie. kaabergen vervangen
voor schuurwoning. positie kaakbergen
wordt vergroend

Rijperweg 6 - Uitdam

TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG

LEVENSLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE

SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING

19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU

RUBEN WENNEKERS



De beelden betreffen artist impressions, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Het uitgewerkt definitieve ontwerp wijkt op enkele punten iets af van de visualisaties.
Vergunningstekeningen zijn leidend.

Impressies

Rijperweg 6 - Uitdam

TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG

LEVENSLÖOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE

SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING

19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU

RUBEN WENNEKERS



De beelden betreffen artist impressions, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Het uitgewerkt definitieve ontwerp wijkt op enkele punten iets af van de visualisaties.
Vergunningstekeningen zijn leidend.

Impressies

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



De beelden betreffen artist impressions, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Het uitgewerkt definitieve ontwerp wijkt op enkele punten iets af van de visualisaties.
Vergunningstekeningen zijn leidend.

Impressies

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



De beelden betreffen artist impressions, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Het uitgewerkt definitieve ontwerp wijkt op enkele punten iets af van de visualisaties.
Vergunningstekeningen zijn leidend.

Impressies

Rijperweg 6 - Uitdam

TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG

LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE

SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING

19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU

RUBEN WENNEKERS



De beelden betreffen artist impressions, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Het uitgewerkt definitieve ontwerp wijkt op enkele punten iets af van de visualisaties.
Vergunningstekeningen zijn leidend.

Impressies

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



De beelden betreffen artist impressions, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Het uitgewerkt definitieve ontwerp wijkt op enkele punten iets af van de visualisaties.
Vergunningstekeningen zijn leidend.

Referentiebeelden

duurzaamheidsconcept

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



Zonnepanelen, integreren.



Passieve zonwering



Triple glas



Gebalanceerde ventilatie



Hemelwater opvangen, en gebruiken



parkeren op groene halfverharding



Verwarming middels warmtepomp op aardwarmte

referenties

compacte landelijke schuurwoning

Rijperweg 6 - Uitdam

TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG

LEVENSLOOPEBESTENDIGE ZELFSTANDIGE

SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING

19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU

RUBEN WENNEKERS



Tot slot

Rijperweg 6 - Uitdam

TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG

LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE

SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING

19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU

RUBEN WENNEKERS

Tot Slot:

Wij hopen uw interesse en enthousiasme te hebben gewekt en verzoeken uw medewerking voor het voorgestelde initiatief. Uiteraard lichten wij onze visie graag mondeling nader toe. Wij zijn ook bereid het plan waar nodig bij te stellen indien gewenst of vereist.

Namens de initiatiefnemer van dit project,
de heer M. Klein Essink,
Architectenbureau Ruben Wennekers

bijlage 1:
in te leveren vergunning paardenbak

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



Bij gebruik VAB regeling zullen we de vergunning voor de paardenbak inleveren. Momenteel is tijdelijk een grasmat over de bak heen gelegd. De palen van de afrastering zijn tijdelijk afgedekt met coniferen, het zand, drainage, doek en de lichtmasten zijn gewoon actueel wel aanwezig. Het geheel zal volledig verwijderd worden bij uitvoering van de gewenste bouw.

Gemeente WATERLAND

Datum : 10 juni 1997
Kenmerk : 975713
Behandeld door : J. Dekker
Doorkiesnummer: 658582
Typekamer : tk
Bijlagen : --
Uw brief van : --
Uw kenmerk : --

F. Schouten
Rijperweg 6
1154 PN UITDAM

Onderwerp: verzoek aanleg paardenbak

Geachte heer Schouten,

Onlangs ontvingen wij uw brief waarin u ons verzocht medewerking te verlenen aan de aanleg van een paardenbak achter uw perceel aan de Rijperweg 1 te Uitdam.

In het verlengde van onze laatste brief delen wij u hierbij mede dat wij het perceel aan de westzijde van uw huis een woonbestemming hebben gegeven in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied. Dit betekent dat u een eventuele paardenbak op de plaats, zoals aangegeven op bijgaande kopie, zou kunnen aanleggen. De maximaal toegestane afmeting van een paardenbak is 20 bij 40 meter.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Waterland,
namens deze,
het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

(P. van Altena)

c.c. vrom

Openingstijden: alle afdelingen ma. t/m vrij. van 09:00-12:30 en do. van 18:00-20:00. Extra opening burgerzaken ma. t/m do. 13:30-15:30.
Postbus 1000 1140 BA Monnickendam Bezoekadres Pierebaan 3 1141 GV Monnickendam Telefoon 0299-658585 Fax 0299-658599
Postbank: 374955. Rabobank Monnickendam: 34.28.79.200.
Openbaar vervoer: vanaf Amsterdam (Prins Hendrikkade) neemt u de NZH-bus 111 of 115



bijlage 2:

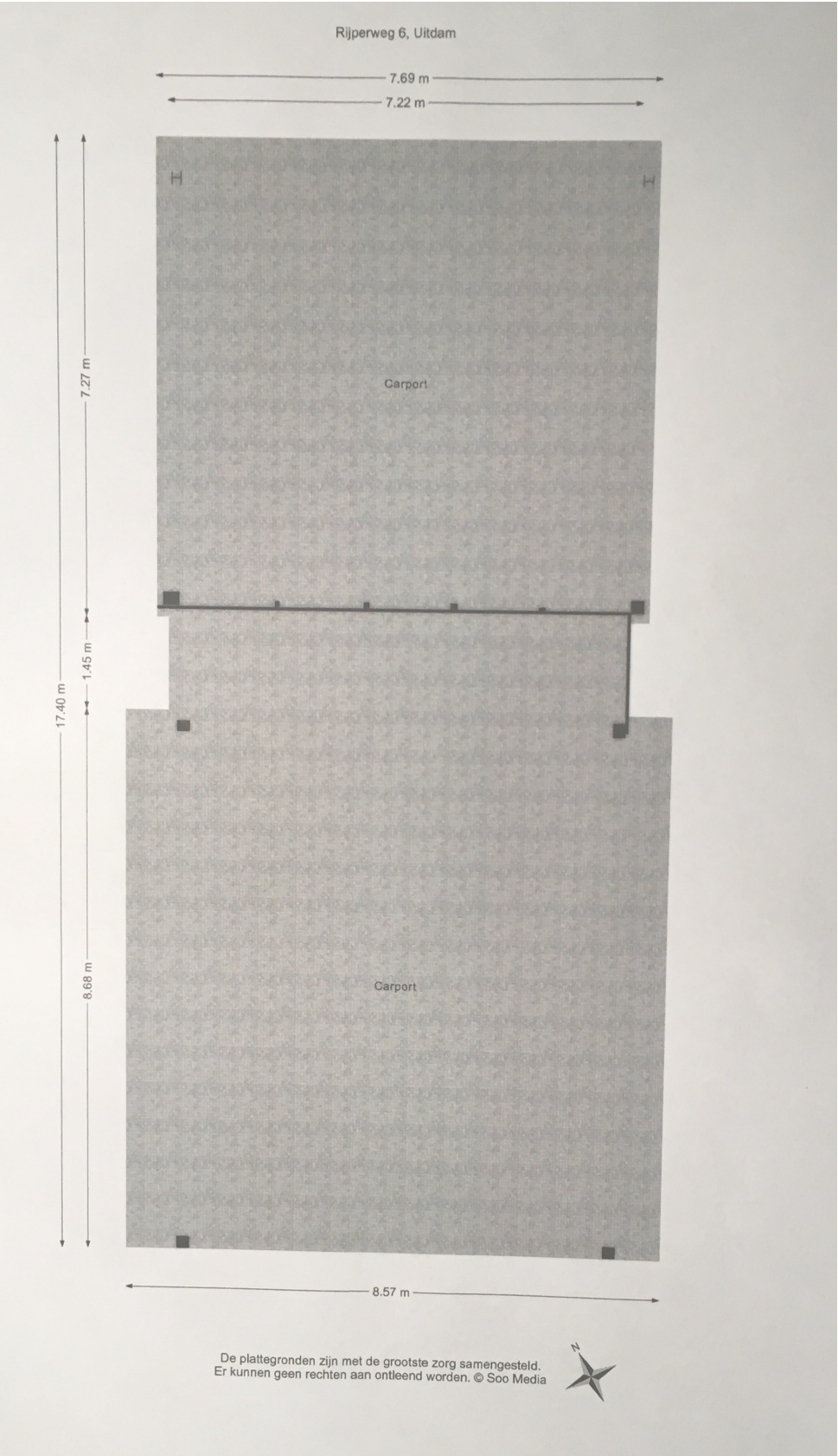
afmeting te slopen kaakbergen/
paardenstallen

Bij gebruik VAB regeling zullen we de bestaande kaakbergen/paardenstallen slopen.
Oppervlakte bedraagt 141 m².

Rijperweg 6 - Uitdam
TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG
LEVENSLLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE
SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING
19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS



bijlage 3:

ligging 'rand van dorp en kernen'

De locatie van het initiatief is gelegen direct aan de rand van het dorp Uitdam.

Rijperweg 6 - Uitdam

TOELICHTING OP VERGUNNINGSAANVRAAG

LEVENSLOOPBESTENDIGE ZELFSTANDIGE

SENIORENWONING BINNEN HUIDIGE WOONBESTEMMING

19 december 2023



ARCHITECTENBUREAU

RUBEN WENNEKERS

