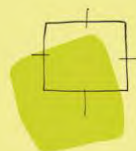


SPVE Kievitstraat te IJpendam



DEFINITIEF



BügelHajema

Plek voor ideeën

SPVE Kievitstraat te IJpendam

DEFINITIEF

Inhoud

SPVE Kievitstraat te IJpendam
Vastgesteld 2 februari 2017

2 maart 2017
Projectnummer 260.00.02.00.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskarta



Plangebied (GBKN en luchtfoto Gemeente Waterland)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	8
1.3	Leeswijzer	9
2	Omgevingsaspecten	11
2.1	Cultuurhistorie en archeologie	11
2.2	Ecologie	11
2.3	Bodem	12
2.4	Water	13
2.5	Bedrijvenhinder	13
2.6	Externe veiligheid	14
2.7	Luchtkwaliteit	16
2.8	Wegverkeerslawaaï	16
2.9	Parkeren	17
2.10	Verkeer	18
2.11	Kabels en leidingen	19
2.12	Conclusie	19
3	Ruimtelijke context	21
3.1	Bestaande situatie	21
3.2	Uitgangspunten planvorming	22
4	Modellenstudie	23
4.1	Het doel	23
4.2	Startworkshop	23
4.3	Modellen	25
4.4	Afweging	36
5	Ruimtelijke randvoorwaarden	41
5.1	Voorkeursmodel	41
5.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	42
5.3	Beeldkwaliteitseisen bebouwing	45

Bijlage 1-Vaststellingsbesluit

Inleiding

1.1

Aanleiding

Op 12 oktober 2006 heeft de gemeenteraad van Waterland het woningbouwprogramma 2006-2020 vastgesteld. Het programma geeft de verschillende woningbouwlocaties met een indicatie van het aantal woningen en het jaar van programmering weer. Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geëvalueerd. In 2015 is hieraan voldaan met de actualisering Woningbouwprogramma 2015-2020. De locatie Sebastianusschool is opgenomen in het woningbouwprogramma. Het programma voor deze gewenste ontwikkeling bestaat uit jongerenwoningen¹ op gronden van de gemeente, 3 seniorenwoningen op gronden van de RK Parochie en twee wooneenheden in de voormalige school. Er bestaat echter strijdigheid met het bestemmingsplan.

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' dat is vastgesteld op 4 november 2013. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 5'. Er is sprake van twee bouwvlakken (binnen de bestemming 'Maatschappelijk') waarin de maximum goothoogte (3/3,7 meter) en maximum bouwhoogte (3/7,4) zijn vastgelegd.

BESTEMMINGSPLAN 'KER-
NEN WATERLAND 2013'



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

¹ Uitgangspunt n.a.v. een motie van de Raad op 30 januari 2014.

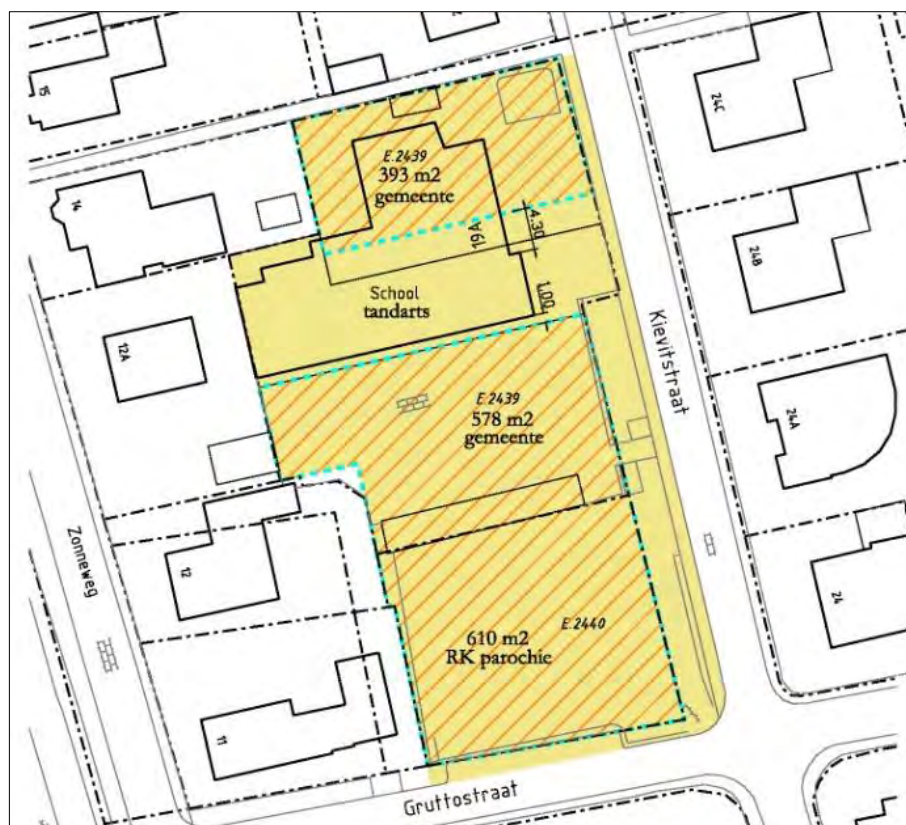
1.2

Plangebied

Het plangebied ligt in de hoek van de Gruttostraat en de Kievitstraat en betreft de locatie van de voormalige Sebastianusschool te Ilpendam. Het schoolgebouw is (deels) in gebruik als tandartspraktijk. Het noordelijke deel van de bebouwing heeft geen functie meer en een groot deel van de gronden is niet meer in gebruik.

GRONDPOSITIES

Het plangebied kent drie eigenaren. Het voormalige schoolgebouw en de direct aangrenzende gronden zijn in eigendom van de tandarts. Het meest zuidelijke deel is in eigendom van de RK Parochie en de gronden (en bebouwing) direct ten noorden en zuiden van het voormalige schoolgebouw (en een deel van de openbare ruimte) zijn in eigendom van de gemeente.



Bouwkavels



Plangebied

Plangebied en grondeigendom

1.3

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 is de inleiding van het SPVE. Hoofdstuk 2 geeft een quickscan van de omgevingsaspecten. Het derde hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke context. Hoofdstuk 4 geeft de modellenstudie voor deze locatie weer. Tevens geeft het hoofdstuk een afweging van de verschillende modellen en wordt een voorkeursmodel benoemd. Hoofdstuk 5 geeft stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen voor de definitieve invulling van het plangebied. Bijlage 1 bestaat uit het vaststellingsbesluit.

O m g e v i n g s a s p e c - t e n

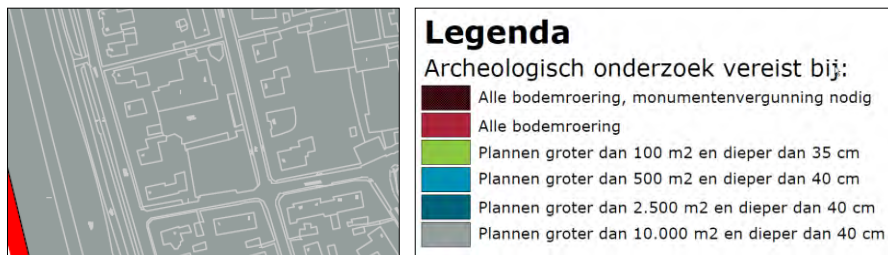
2

2.1

Cultuurhistorie en archeologie

In de Structuurvisie Noord-Holland is Waterland aangewezen als een van de gebieden welke waardevolle archeologische vindplaatsen bevatten. Het archeologisch beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de 'Archeologienota Waterland 2011'. In deze nota wordt verwoord hoe het behoud van archeologische waarden of het onderzoek daarnaar worden zeker gesteld.

ARCHEOLOGIE



Het bouwplan ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm moet volgens het gemeentelijk archeologiebeleid archeologisch onderzoek plaatsvinden. Archeologisch onderzoek is gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, niet noodzakelijk.

Ilpendam is in de 12^e eeuw ontstaan, toen een dam werd gelegd in het riviertje de Ilp. De oude kern ligt op deze dam. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de oude historische kern en in het plangebied en op de aangrenzende percelen ligt ook geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met de invulling van het plangebied worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

CULTUURHISTORIE

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling is archeologische onderzoek niet noodzakelijk. Tevens worden geen cultuurhistorische waarden aangetast met de voorgenomen ontwikkeling.

CONCLUSIE

2.2

Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op

natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming, betreffende de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998), Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en provinciale verordeningen, en de soortenbescherming als vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw).

NATURA 2000	Het Natura-2000 gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske ligt op circa 750 meter ten zuidwesten van het plangebied. Andere EHS gebieden liggen op afstanden van 850 tot 1500 meter. Gezien de afstand en de ligging van het plangebied in de bebouwde kom, zullen er geen belemmeringen voor de planvorming zijn.
BESCHERMDE SOORTEN	In de te kappen bomen bevinden zich geen verblijfplaatsen voor beschermde soorten. In de te slopen bebouwing kunnen zich echter verblijfplaatsen bevinden van beschermde soorten, waaronder vleermuizen.
CONCLUSIE	De nabijheid van een Natura 2000 gebied en diverse EHS-gebieden vormen geen belemmering voor de planvorming. In de te slopen bebouwing kunnen zich verblijfplaatsen bevinden van beschermde soorten (vleermuis). Een verkennend ecologisch onderzoek is noodzakelijk om de aanwezigheid van beschermde soorten te onderzoeken.



Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske (Natura-2000)

2.3

Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.

Van het plangebied zijn geen bodemgegevens (www.bodemloket.nl) beschikbaar. Een verkennend bodemonderzoek zal plaats moeten vinden.

CONCLUSIE

2.4

Water

In de ruimtelijke ordeningspraktijk is tevens de wettelijk verplichte 'watertoets' van belang. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als betrokken waterbeheerder.

In de bestaande situatie is het plangebied deels bebouwd en verhard. Met een nieuwe invulling van het plangebied neemt de oppervlakte aan bebouwing en verharding toe. De mate waarin verschilt per model. In het voorkeursmodel zal sprake zijn van circa 1.750 m² aan bebouwing en verharding. In de bestaande situaties was sprake van circa 1.400 m² aan bebouwing en verharding. Per saldo is sprake van een toename van circa 350 m².

Voor het plan SPVE Kievitstraat is advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Het plan heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding. Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. De beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

WATERTOETS

Het plan kan uitvoerbaar geacht worden voor wat betreft het aspect water.

CONCLUSIE

2.5

Bedrijvenhinder

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening als uitgangspunt van de Wro, is het waarborgen van voldoende afstand tussen hinderveroorzakende functies, zoals bedrijven en voorzieningen, en hindergevoelige functies, zoals woningen, noodzakelijk. Bij de ruimtelijk-functionele afstemming hiervan kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten in gebieden met functiescheiding (rustige woonwijk dan wel rustig buitengebied). De grootst aangegeven afstand is bepalend. Als aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan, is op die punten sprake van een goede ruimtelijke ordening. De

genoemde maten zijn evenwel richtinggevend en met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De richtafstanden zijn overigens niet alleen gekoppeld aan de milieucategorie van een te beoordelen bedrijf/voorziening maar ook aan de karakterisering van de omgeving. Zo kan in geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging in plaats van functiescheiding, worden gewerkt met een verkleinde richtafstand. Hier toe kan een afstandsstap worden afgetrokken van de in de VNG-publicatie aangegeven milieucategorieën met bijbehorende minimale richtafstanden.

Het planvoornemen gaat uit van een nieuwe woonfunctie (die als hindergevoelig wordt aangemerkt), liggend in een bestaand woongebied. Van functiemenging is geen sprake. Voor het planvoornemen moeten de volgende bestaande hinderveroorzakende functies in de afweging worden betrokken:

- transformator aan de Lijsterstraat (op 35 meter afstand van het plangebied). Wat betreft de inpassing uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geldt op grond van de VNG-publicatie een minimale richtafstand van 30 meter tot aan hindergevoelige functies. Hieraan wordt voldaan;
- de brede school IJpendam (op 50 meter afstand van het plangebied). Wat betreft de inpassing uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geldt op grond van de VNG-publicatie een minimale richtafstand van 30 meter tot aan hindergevoelige functies. Hieraan wordt voldaan;
- een rundveehouderij aan de Kanaalweg (op 150 meter afstand van het plangebied). Wat betreft de inpassing uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geldt op grond van de VNG-publicatie een minimale richtafstand van 100 meter tot aan hindergevoelige functies. Hieraan wordt voldaan.

CONCLUSIE De herontwikkeling mag wat betreft bedrijvenhinder uitvoerbaar worden geacht.

2.6

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim: Activiteitenbesluit).

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen die met risico te maken heeft; zowel risicobronnen als kwetsbare objecten worden getoond die aandacht verdienen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om na te gaan of er voor het planvoornemen ook aandachtspunten aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat wettelijk te beschouwen aspecten van externe veiligheid in het kader van vorengenoemde wet- en regelgeving in een straal van minimaal 950 meter rondom het plangebied geen belemmerende rol spelen.

In en om Ilpendam zijn geen risicovolle bedrijven en gasleidingen aanwezig. Het plangebied ligt in potentieel overstroombaar gebied (kleine kans, beschermd). Dit aspect heeft echter geen effect op de planvorming. Op de risicokaart staat de N235 genoteerd als risicobron in het geval van een 'ongeval op land'. Een dergelijke risicobron heeft betrekking op een mogelijk ongeval. Dit leidt met name tot gevaar ter plaatse, of in de directe omgeving van deze weg en heeft geen betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

Over de N235 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze weg is echter niet opgenomen in het Basisnet Weg. Dit houdt in dat er langs de route geen ruimte wordt gereserveerd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit eerder onderzoek² blijkt overigens dat binnen de gemeente Waterland geen overschrijdingen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en/of de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico worden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Dit beeld wordt bevestigd door onderzoek³ uit 2012 naar GF3 (licht ontvlambare gassen). Voor wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is het transport van GF3 bepalend voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico. In het onderzoek zijn de bekende telgegevens geanalyseerd, waardoor een voldoende betrouwbaar beeld van de gegevens is verkregen. Bij hantering van het maximale aantal GF3-transporten is er geen 10^{-6} -contour aanwezig is. Verder concludeert het onderzoek dat het groepsrisico op alle wegen onder de oriëntatiewaarde ligt. Voor de wegen in de gemeente Waterland geldt zelfs dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Met voorliggend plan wordt een nieuwe functie binnen de invloedsfeer van de N235 ingepast. Per saldo is er echter nauwelijks effect, omdat de schoolfunctie in het gebied is vervallen. Het groepsrisico verandert hierdoor niet in negatieve zin.

In de ruime omgeving van de projectlocatie worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen, bewerkt of vervoerd. Beperkende externe veiligheidsrisico's kunnen derhalve worden uitgesloten.

CONCLUSIE

² Veiligheidsadvies 'Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg', gemeente Waterland, 2007.

³ Rapportage consequenties Basisnet Weg en Circulaire RVGS 2010, Gebied Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, Prevent Adviesgroep BV, 24 januari 2012.

2.7

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀.

Projecten met een invloed van 'niet in betekende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³ (Grenswaarde per 30-03-2015 is 1.283 auto's dan wel 87 vrachtwagens per weekdagemaal).

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan leidt tot de toevoeging van maximaal 9-14 (13 in het voorkeursmodel) woningen. Hiermee valt het plan in de bovenstaande eerstgenoemde vrijstellingscategorie. De woningen kennen een verkeersgeneratie van 4,5 tot 7,5 motorvoertuigbewegingen per woning per dag (zie paragraaf 2.10). Het planvoornemen leidt dan ook niet tot een dusdanige hoeveelheid verkeer, als genoemd in de tweede vrijstellingscategorie, dat de luchtkwaliteit in het geding zou zijn.

CONCLUSIE

Het planvoornemen moet worden beschouwd als een project van nibm. Wettelijk gestelde grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit worden niet overschreden. Het plan kan uitvoerbaar geacht worden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

2.8

Wegverkeerslawaa

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand 250 meter. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De Kievitstraat en de Gruttostraat zijn onderdeel van een 30 km/uur zone; voor deze wegen is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De N235 (Jaagweg) is een 50 km/u weg en ligt binnen de bebouwde kom. Deze weg kent daarmee een onderzoekszone van 200 meter. Het plangebied ligt op 40 tot 80 meter van deze weg en ligt binnen deze zone. Akoestisch onderzoek zal dan ook plaats moeten vinden.

Nader onderzoek zal moeten plaatsvinden voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

CONCLUSIE

2.9

Parkeren

Het bestaande schoolgebouw wordt deels gebruikt als tandartspraktijk. Conform de CROW-publicatie 317 is de parkeernorm 2,1-2,6 per behandelkamer (rest bebouwde kom, matig stedelijk gebied); gemiddeld circa 2,4. De praktijk kent één behandelruimte; de huidige parkeerbehoefte bedraagt daarmee 2 parkeerplaatsen. Het terrein waarop de praktijk is gesitueerd, kent geen parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeerplaatsen nu moeten zijn voorzien in de openbare ruimte. Op de Kievitstraat is ter hoogte van het plangebied parkeerruimte voor 8 auto's (waarvan dus 2 voor de tandartspraktijk). Langs de Gruttostraat zijn 3 parkeerplaatsen aanwezig.

Het parkeren zal deels in de openbare ruimte en deels op het eigen terrein moeten plaatsvinden. Randvoorwaarden zijn:

- bestaande parkeerplaatsen handhaven of één op één compenseren;
- een eventuele uitrit van het terrein moet voldoende breed worden;
- maatvoering parkeerplaatsen circa 2,5 x 5,00 meter;
- parkeerplaatsen op eigen terrein tellen in een parkeerberekening mee als 0,8 parkeerplaats;
- Het aantal noodzakelijke nieuwe parkeerplaatsen voor de ontwikkelingen moet gebaseerd worden op onderstaande tabel (tabel parkeerbehoefte nieuwe situatie).

Omschrijving	Aantal	PP per eenheid	Aantal
Ontwikkeling woningen in voormalige school	2	1,6	3,2
Koop, etage, goedkoop (50m ²)	N.t.b.	(1,2 -2,0) > 1,6	N.t.b.
Koop, tussen/hoek (50m ²)	N.t.b.	(1,5 -2,3) > 2	N.t.b.
Koop, tussen/hoek (70m ²)	3	(1,5 -2,3) > 2	6

- Tabel parkeerbehoefte nieuwe situatie (CROW, publicatie 317; stedelijkheidgraad: matig stedelijk; rest bebouwde kom).

In het voorkeursmodel, dat uit gaat van 3 senioren woningen (koop, tussenhoek), 8 jongerenappartementen (koop, etage, goedkoop) en 2 wooneenheden in de voormalige school, moeten $(3 \times 2 + 8 \times 1,6 + 2 \times 1,6 =)$ 22 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

CONCLUSIE

In het voorkeursmodel zijn 25 (22 t.b.v. de woningbouw, 3 ter compensatie van bestaande plaatsen aan de Gruttostraat) nieuwe parkeerplaatsen ingepast. Daarnaast zijn de 8 parkeerplaatsen op de Kievitstraat gehandhaafd. Het voorkeursmodel voorziet daarmee in de parkeerbehoefte van in totaal 33 parkeerplaatsen.

2.10

Verkeer

Voor elk ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen moeten worden onderbouwd. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van vuistregels en kengetallen die in publicatie nr. 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn aangereikt. In deze publicatie zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagemaal gegeven, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte. Het plangebied ligt in 'matig stedelijk gebied' en wordt tot de zone 'rest bebouwde kom' gerekend. De ritproductie per weekdagemaal, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte is per woningtype in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt.

Omschrijving	Aantal	Verkeersgeneratie per eenheid	Aantal
Ontwikkeling woningen in voormalige school	2	4,5 -5,3	9 - 10,6
Koop, etage, goedkoop (50m ²)	N.t.b.	4,5 -5,3	N.t.b.
Koop, tussen/hoek (50m ²)	N.t.b.	6,7 -7,5	N.t.b.
Koop, tussen/hoek (70m ²)	3	6,7 -7,5	20,1 - 22,5

- Tabel verkeersgeneratie nieuwe situatie (CROW, publicatie 317; stedelijkheidgraad: matig stedelijk; rest bebouwde kom).

Het toevoegen van de woonfunctie leidt tot een toename van de verkeersaan-trekkende werking van het plangebied. Het gaat hierbij om een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen (mvt) van en naar het plangebied. In het voorkeursmodel, dat uit gaat van 3 senioren woningen (koop, tussenhoek), 8 jongerenappartementen (koop, etage, goedkoop) en 2 wooneenheden in de voormalige school, moet rekening worden gehouden met een verkeersgenera-

tie van $(3 \times (6,7-7,5) + 8 \times (4,5 - 5,3) + 2 \times (4,5 - 5,3) =)$ 65,1 -75,5 verkeersbewegingen per weekdag.

De minimum berekende verwachting voor de verkeersgeneratie is 65,1 mvt per weekdagemaal. Uitgaande van een worst-case scenario mag een toename van 75,5 mvt per weekdagemaal op de omliggende wegen als gevolg van het planvoornemen worden verwacht. Uitgaande van 85% autoverkeer in de dagperiode (07:00 uur tot 19:00 uur) betreft dit maximaal 4,6 - 5,3 mvt per uur (ongeveer één mvt per 12 minuten). Een dergelijke toename wordt in relatie tot de aanvoerende wegen niet als onevenredig beschouwd. Het plan mag voor wat betreft de verkeersgeneratie uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

2.11

Kabels en leidingen

Naast de gebruikelijke huis-, tuin- en keukenaansluitingen voor nutsvoorzieningen zijn in en in de directe omgeving van het plangebied verder geen kabels en leidingen aanwezig die planologische bescherming genieten waar rekening mee gehouden moet worden.

2.12

Conclusie

Nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï, bodem en flora en fauna is noodzakelijk. Verwacht wordt dat de resultaten van deze onderzoeken de planvorming niet belemmeren.

Ruimtelijke context

3

3.1

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in een hoek van de Kievitstraat en de Gruttostraat en grenst aan de achtererven van woningen aan de Zonneweg. De omgeving van het plangebied kent overwegend een woonfunctie en heeft een kleinschalig karakter. De groene voorerven, de forse bomen (langs de weg) en het groene veldje geven de omgeving van het plangebied een groen karakter.

De ruimtelijke hoofdstructuur is overwegend noord-zuid gericht. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen. Uitzondering is het voormalige schoolgebouw met daarin de tandartspraktijk. De hoofdvorm van de woningen is één tot twee bouwlagen met een kap. Voorkomende woningtypen zijn individuele en projectmatige ontwikkelde vrijstaande woningen (jaren '80, resp. jaren '50-'60) en projectmatig ontwikkelde twee-onder-één-kap- en rijenwoningen (jaren '50-'60).



Plangebied met het voormalige schoolgebouw op de achtergrond: groen karakter door het gras, bomen en de hagen.

De bebouwing aan de Gruttostraat bestaat uit een blokje rijenwoningen van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de weg. De bebouwing aan de Kievitstraat bestaat aan de westzijde uit rijenwoningen van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de weg; aan de oostzijde is sprake van vrijstaande woningen van overwegend één bouwlaag met kap haaks op de weg. De woningen grenzend aan het plangebied zijn in een rechte rooilijn evenwijdig aan de weg gebouwd en zijn met voorgevels op de weg georiënteerd. Meer noordelijk zijn de vrijstaande woningen onder een schuine hoek ten opzichte van de weg gebouwd. Opvallend is het schoolgebouw dat haaks op de weg is gebouwd en daarmee op het voormalige schoolplein was georiënteerd.



Bebouwing zuidzijde Gruttostraat



Bebouwing westzijde Kievitstraat



Bebouwing oostzijde Kievitstraat

Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. De rode baksteen en oranje keramische pannen van de jaren '50-'60 rijenwoningen domineren het beeld. Het kleur- en materiaalgebruik van de vrijstaande woningen is met de iets lichtere kleur baksteen en antraciete pannen minder opvallend.

3.2

Uitgangspunten planvorming

Voor de invulling van het gebied is het belangrijk om rekening te houden met het kleinschalige karakter van het gebied. Een maximale bouwvorm van twee bouwlagen met een kap is passend. Handhaven van de bomen en aanplant van groen langs de weg betekent een meerwaarde voor de omgeving. Aansluiten bij het kleur- en materiaalgebruik van de rijenwoningen en de school geeft een goede inpassing in de omgeving.

Modellenstudie

4

4.1

Het doel

Het plangebied kent drie eigenaren (zie hoofdstuk 1). De eigenaren van de gronden hebben verschillende wensen ten aanzien van de invulling van het gebied. Het streven voor het gebied is om een gezamenlijke en integrale invulling te realiseren. Voor de invulling van de locatie heeft daarom met de verschillende belanghebbenden (o.a. vertegenwoordigers van de gemeente, de RK Parochie en de Dorpsraad) op 27 augustus 2015 een startworkshop plaatsgevonden over de invulling van het gebied. De resultaten van deze workshop zijn, voor zover ruimtelijk relevant, verwerkt in de modellenstudie. De modellenstudie heeft tot doel om te onderzoeken wat de meest passende invulling is voor het plangebied en leidt tot een voorkeursmodel.

4.2

Startworkshop

Op 27 augustus 2015 heeft een startworkshop plaatsgevonden over de invulling van het plangebied. Doel van de workshop was om de ruimtelijke wensen en mogelijkheden te verkennen. De startworkshop heeft de volgende programma-tische en ruimtelijke randvoorwaarden en wensen opgeleverd:

- de RK Parochie wil graag drie grondgebonden woningen van één bouwlaag met een kap bouwen. De doelgroep is senioren. Een footprint van 60-70 m² per woning is uitgangspunt. Parkeerplaatsen moeten dicht bij de woning en het liefst op het eigen erf gesitueerd worden. Bouwen in jaren '30-stijl is de wens;
- de gemeente wil graag jongerenwoningen/-appartementen realiseren met een footprint van 50 m². Het aantal is afhankelijk van de mogelijkheden die het plangebied biedt;
- de tandarts heeft op 30 oktober 2013 bij de gemeente een verzoek ingediend om één of twee wooneenheden te realiseren in het voormalige schoolgebouw. De gemeente wil hier onder voorwaarden aan meewerken voor de locatie van de tandarts (de voormalige school). Relevante ruimtelijke voorwaarden zijn:
 - o er moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid (is 3,2; afgerond 3 parkeerplaatsen);
 - o er moet een verklaring ondertekend worden dat ingestemd wordt met het, indien nodig en gewenst, bouwen op de perceelgrens, of op minder dan 2 meter van de perceelgrens, op de naastgelegen percelen;

- de ontwikkelingen van de tandarts zijn nog niet concreet, deze evenwel meenemen in de modellen;
- de bomen langs de Kievitstraat zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur en staan op gemeentegrond. De gemeente heeft als uitgangspunt dat de bomen zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Er moet dus worden geprobeerd om de bomen in te passen;
- bouwen in de rooilijn van de voormalige school;
- aandacht voor een goede hoekoplossing bij het kruispunt;
- rekening houden met privacy woningen en tuinen aan de Zonneweg;
- het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de gemeentelijke normen.

Schetsvoorstellen

De stedenbouwkundig adviseur van de gemeente heeft schetsvoorstellen gemaakt; deze zijn uitgebreid besproken. Één schets kwam daarbij in positieve zin naar voren. Het model met drie vrijwel identieke bouwblokken haaks op de Kievitstraat (zie onderstaande afbeelding) werd als kansrijk gezien.

Het gebouw op de grond van de RK Parochie bestaat uit drie grondgebonden woningen/appartementen en de gebouwen op de gemeentegrond hebben twee appartementen op de begane grond en één in de kap. Parkeren wordt opgelost voor de gebouwen aan de Kievitstraat en aan de zijkant aan de Gruttostraat. De gebouwen volgen de bestaande rooilijn.



Kansrijk schetsvoorstel (Stedenbouwkundig adviseur gemeente Waterland)

4.3

Modellen

Om de mogelijkheden van de locatie te verkennen zijn er 5 modellen ontwikkeld. De 5 modellen kennen verschillen ten aanzien van het ingepaste programma, de grootte en de plaatsing van de bouwvormen, al dan niet met behoud van de bestaande bomen en ten aanzien van de parkeeroplossing. De modellen zijn opgesteld op basis van de volgende randvoorwaarden:

- uitgangspunten en wensen uit de startworkshop inpassen/respecteren;
- afstemming op de ruimtelijke context.

De mate waarin de modellen invulling geven aan de uitgangspunten en wensen uit de startworkshop en de mate waarin de modellen zijn afgestemd op de ruimtelijke context komen aan de orde in paragraaf 4.4. In deze paragraaf worden de modellen op verschillende punten beoordeeld en met elkaar vergeleken.

Elk model is verbeeld met een schets en een impressie. Per model wordt kort ingegaan op:

- de wijze van parkeren;
- kap of behoud van de bestaande bomen/aanplant van bomen;
- het programma;
- de massaopbouw;
- het gebruik van gronden van de RK Parochie en/of de tandarts.

Daarnaast wordt per model specifiek ingegaan op de parkeerbalans. Het plangebied heeft een beperkte omvang, waardoor de mogelijkheden voor de inpassing van parkeerplaatsen beperkt zijn. De omgeving van het plangebied is zwaar belast met geparkeerde auto's en biedt geen aanvullende mogelijkheden voor parkeerruimte. De parkeermogelijkheden bepalen hierdoor het maximaal in te passen programma en vragen daarom nadrukkelijk de aandacht.

Model 1



Schetsplan

Model 1 gaat uit van:

- parkeerplaatsen haaks op de Kievitstraat en de Gruttostraat;
- handhaving van de bestaande bomen en aanplant van een boom op de hoek van de Gruttostraat en Kievitstraat;
- 3 seniorenwoningen (RK Parochie), 2 woningen in de voormalige school (tandarts) en 4 goedkope grondgebonden woningen op de gemeentegron- den;
- bouwmassa's met een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap evenwijdig aan de weg;
- gebruik van gronden van de RK Parochie en de tandarts om de parkeer- plaatsen aan de Gruttostraat en de Kievitstraat mogelijk te maken.



Impressie

Parkeerbalans

In dit model zijn in totaal 28 parkeerplaatsen mogelijk. In dit model moeten relatief veel parkeerplaatsen gecompenseerd worden. Bij haaks parkeren is veel in- en uitrijdruimte nodig, waardoor parkeren op de weg niet meer mogelijk is. 11 parkeerplaatsen zijn nodig voor compensatie van bestaande plaatsen. 9,2 parkeerplaatsen zijn nodig voor ontwikkelingen van de tandarts (3,2 PP) en RK parochie (6 PP). Resteren 7,8 parkeerplaatsen, afgerond 8 parkeerplaatsen, voor ontwikkelingen op gemeentegrond. Op deze gronden zijn 4 grondgebonden woningen geschetst. Dit brengt een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen met zich mee. De parkeerbalans is hiermee kloppend.



19 PP langs de Kievitstraat. 8 PP op de weg vervallen.

Maximaal 9 PP langs de Gruttostraat. 3 PP vervallen.

Parkeervulling

Model 2



Schetsplan

Model 2 gaat uit van:

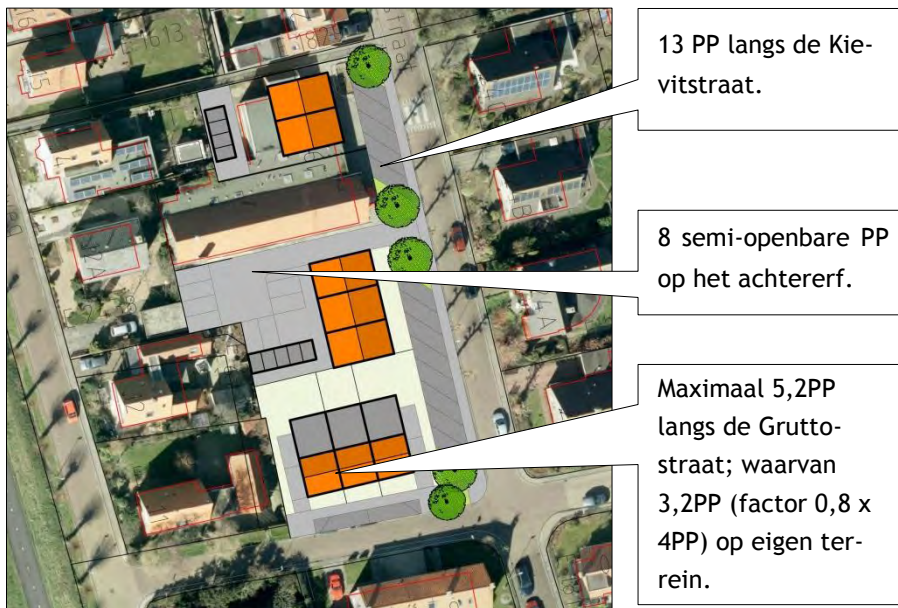
- schuin op de Kievitstraat gesitueerde parkeerplaatsen;
- langsparkeren en parkeren op eigen terrein aan de Gruttostraat;
- (semi)openbare parkeerplaatsen achter de nieuwe appartementen;
- kap van alle bestaande bomen en aanplant van nieuwe bomen;
- 3 seniorenwoningen (RK Parochie), 2 woningen in de voormalige school (tandarts) en 9 goedkope appartementen op de gronden van de gemeente;
- een bouwmassa met een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap evenwijdig aan de Gruttostraat;
- een bouwmassa met een hoofdvorm van anderhalve bouwlaag met een kap evenwijdig aan de Kievitstraat (de zuidelijke bouwvorm);
- een bouwmassa met een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de Kievitstraat (de noordelijke bouwvorm);
- gebruik van gronden van de RK Parochie en de tandarts om de parkeerplaatsen aan de Gruttostraat en de Kievitstraat, en een optimale invulling van de gemeentegronden mogelijk te maken.



Impressie

Parkeerbalans

Met deze parkeerinvulling zijn in totaal 26,2 parkeerplaatsen mogelijk. 12,2 parkeerplaatsen zijn nodig voor compensatie van bestaande plaatsen (3 PP) en ontwikkelingen van de tandarts (3,2 PP) en RK parochie (6 PP). Resteren 14 parkeerplaatsen voor ontwikkelingen op gemeentegrond. Op deze gronden zijn 9 goedkope appartementen geschetst. Dit brengt een parkeerbehoefte van 14,4, afgerond 14, parkeerplaatsen met zich mee. De parkeerbalans is hiermee kloppend.



Parkeerinvulling

Model 3



Schetsplan

Model 3 gaat uit van:

- schuin op de Kievitstraat gesitueerde parkeerplaatsen;
- langsparkeren en parkeren op eigen terrein aan de Gruttostraat;
- (semi)openbare parkeerplaatsen achter de nieuwe appartementen;
- kap van alle bestaande bomen en aanplant van nieuwe bomen;
- 3 seniorenwoningen (RK Parochie), 2 woningen in de voormalige school (tandarts) en 8 goedkope appartementen op de gronden van de gemeente;
- een bouwmassa met een hoofdvorm van anderhalve bouwlaag met een kap evenwijdig aan de Gruttostraat en bouwmassa's met een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de Kievitstraat;
- gebruik van gronden van de RK Parochie en de tandarts om de parkeerplaatsen aan de Gruttostraat en de Kievitstraat mogelijk te maken.



Impressie

Parkeerbalans

Met deze parkeervulling zijn in totaal 25,2 parkeerplaatsen mogelijk. 12,2 parkeerplaatsen zijn nodig voor compensatie van bestaande plaatsen (3 PP) en ontwikkelingen van de tandarts (3,2 PP) en RK parochie (6 PP). Resteren 13 parkeerplaatsen voor ontwikkelingen op gemeenteground. Op deze gronden zijn 8 goedkope appartementen geschetst. Dit brengt een parkeerbehoefte van 12,8, afgerond 13, parkeerplaatsen met zich mee. De parkeerbalans is hiermee kloppend.



12 PP langs de Kievitstraat.

8 semi-openbare PP op het achtererf.

Maximaal 5,2PP langs de Gruttostraat; waarvan 3,2PP (factor 0,8 x 4PP) op eigen terrein.

Parkeervulling

Model 4



Schetsplan

Model 4 gaat uit van:

- parkeerplaatsen evenwijdig aan de Kievitstraat, haaks op de Gruttostraat en (semi)openbare parkeerplaatsen achter de nieuwe appartementen;
- kap van alle bestaande bomen en aanplant van nieuwe bomen;
- 3 seniorenwoningen (RK Parochie), 2 woningen in de voormalige school (tandarts) en 8 goedkope appartementen op de gronden van de gemeente;
- een bouwmassa met een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap evenwijdig aan de Gruttostraat en bouwmassa's met een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap haaks op de Kievitstraat;
- gebruik van gronden van de RK Parochie en de tandarts om de parkeerplaatsen aan de Gruttostraat en de Kievitstraat, en een optimale invulling van de gemeentegronden mogelijk te maken.



Impressie

Parkeerbalans

Met deze parkeervulling zijn in totaal 25 parkeerplaatsen mogelijk. 12,2 parkeerplaatsen zijn nodig voor compensatie van bestaande plaatsen (3 PP) en ontwikkelingen van de tandarts (3,2 PP) en RK parochie (6 PP). Resteren 12,8 parkeerplaatsen voor ontwikkelingen op gemeenteground. Op deze gronden zijn 8 goedkope appartementen geschetst. Dit brengt een parkeerbehoefte van 12,8 parkeerplaatsen met zich mee. De parkeerbalans is hiermee kloppend.



9 PP langs de Kievitstraat.

7 semi-openbare PP op het achtererf.

Maximaal 9 PP langs de Gruttostraat. 3 PP vervallen.

Parkeervulling

Model 5



Schetsplan

Model 5 gaat uit van:

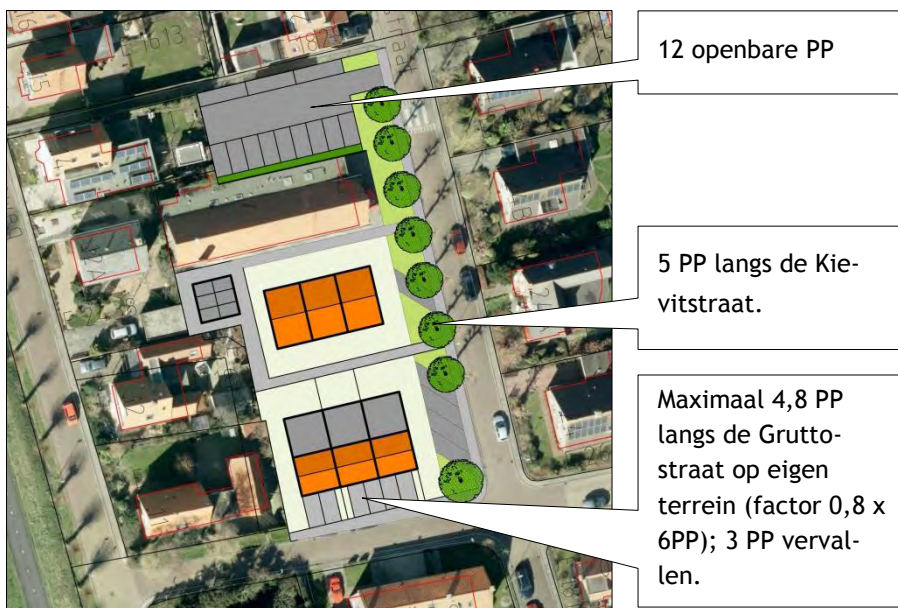
- clustering van parkeerplaatsen op gronden van de gemeente;
- schuin op de Kievitstraat gesitueerde parkeerplaatsen;
- langsparkeren en parkeren op eigen terrein aan de Gruttostraat;
- behoud bestaande bomen en aanplant van een nieuwe boom;
- 3 seniorenwoningen (RK Parochie), 2 woningen in de voormalige school (tandarts) en 6 goedkope appartementen op de gronden van de gemeente;
- een bouwmassa met een hoofdvorm van anderhalve bouwlaag met een kap evenwijdig aan de Gruttostraat en een bouwmassa met een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap haaks op de Kievitstraat;
- gebruik van gronden van de RK Parochie om de parkeerplaatsen aan de Gruttostraat en de Kievitstraat mogelijk te maken.



Impressie

Parkeerbalans

Met deze parkeervulling zijn in totaal 21,8 parkeerplaatsen mogelijk. 12,2 parkeerplaatsen zijn nodig voor compensatie van bestaande plaatsen (3 PP) en ontwikkelingen van de tandarts (3,2 PP) en RK parochie (6 PP). Resteren 9,6 parkeerplaatsen voor ontwikkelingen op gemeenteground. Op deze gronden zijn 6 goedkope appartementen geschetst. Dit brengt een parkeerbehoefte van 9,6 parkeerplaatsen met zich mee. De parkeerbalans is hiermee kloppend.



Parkeervulling

4.4

Afweging

De verschillende modellen worden met elkaar vergeleken op basis van de volgende criteria:

- ruimtelijke inpassing;
- programma;
- woonkwaliteit belendende percelen;
- woonkwaliteit nieuwe bebouwing.

Ruimtelijke inpassing

De 5 modellen zijn ontworpen op basis van twee verschillende ontwerpprincipes. Het ontwerp van model 1, 2 en 3 gaat uit van afstemming op de bestaande, overwegend noord-zuidgerichte ruimtelijke hoofdstructuur. De inrichting van het plangebied is in deze drie modellen geïnspireerd op de bestaande straatprofielen ten noorden van het plangebied. Het ontwerp van model 4 en 5 is geïnspireerd op de afwijkende situering van de voormalige school. In deze modellen vormt de invulling van het plangebied meer een verbijzondering in de overwegend noord-zuidgerichte ruimtelijke hoofdstructuur.

Bebouwingsbeeld Gruttostraat

Het straatprofiel aan de Gruttostraat kent verschillen in de breedte van het profiel en de hoogte van de nieuwe bebouwing. De richting van de bebouwing is in alle modellen gelijk. In model 1, 4 en 5 is sprake van een breder profiel dan in model 2 en 3. Het smallere profiel van de modellen 2 en 3 sluit beter aan bij de omgeving. In model 3 is sprake van iets forsere bebouwing (1,5 bouwlaag met kap) dan in model 2 (één bouwlaag met kap). Deze forsere bebouwing sluit beter aan bij de bestaande rijenwoningen tegenover het plangebied (twee bouwlagen met kap). Model 5 scoort door het iets smallere profiel en de forse bouwmassa beter dan de modellen 1 en 4.

Bebouwingsbeeld Kievitstraat

In model 1, 2 en 3 wordt aangesloten bij de bestaande overwegend noord-zuidgerichte hoofdstructuur. De bouwrichting en de hoofdvorm van de bebouwing sluiten aan bij de bouwrichting van de rijenwoningen aan de Kievitstraat. In model 1 is de hoofdvorm van de bebouwing afgestemd op de hoofdvorm van de vrijstaande woningen aan de Kievitstraat. In model 2 en 3 is de hoofdvorm van de bebouwing afgestemd op de hoofdvorm van de rijenwoningen aan de Kievitstraat.

In de modellen 4 en 5 wordt aangesloten bij de bouwrichting van het voormalige schoolgebouw en de vrijstaande woningen; de hoofdvorm van de bebouwing is afgestemd op de rijenwoningen aan de Kievitstraat. De invulling in model 4 en 5 vormt meer een verbijzondering in de overwegend noord-zuidgerichte hoofdstructuur.

In de 5 modellen is in alle gevallen sprake van afstemming op de omgeving. De bouwvolumes staan in alle gevallen in een rooilijn evenwijdig aan de weg. De voorgevel van de voormalige school is daarbij maatgevend.

In model 4 en 5 is sprake van een onevenwichtig bebouwingsbeeld. In model 5 ontstaat bovendien een gat in het straatbeeld door de inpassing van de parkeerplaatsen. In de modellen 1, 2 en 3 ontstaat door de bouwrichting evenwijdig aan de weg een meer evenwichtig bebouwingsbeeld aan de Kievitstraat. Model 1 en 3 geven daarbij, door de eenheid in bouwhoogten en de kleinere bouwvolumes, een rustiger en meer ontspannen beeld dan model 2. Model 1 geeft door de lagere bouwhoogte het meest ontspannen en evenwichtige beeld.

Relatie met de openbare ruimte

De 5 modellen kennen verschillen in de mate waarin de bebouwing op de openbare ruimte is gericht. De oplossing aan de Gruttostraat kent in de vijf modellen slechts beperkte verschillen. In alle modellen is sprake van een goede tot sterke oriëntatie op de openbare ruimte.

De bebouwing aan de Kievitstraat heeft in de modellen 1, 2, en 3 een sterkere relatie met de openbare ruimte dan de bebouwing in de modellen 4 en 5. De bebouwing is in de modellen 1, 2 en 3 evenwijdig aan de Kievitstraat gesitueerd en is daardoor duidelijk op de weg georiënteerd. In model 4 en 5 is sprake van bebouwing haaks op de weg, waardoor er minder sprake is van oriëntatie op de openbare ruimte. De bebouwing is daarbij voor een deel op de achterzijde van de percelen van de seniorenwoningen gericht en alleen de kopgevels zijn in deze modellen op de weg gericht. In model 4 en 5 bestaat tevens de kans dat erfafscheidingen mede het beeld gaan bepalen. De achterste perceelsgrens van de percelen van de seniorenwoningen komt bijvoorbeeld in het zicht. In de modellen 1, 2 en 3 zal dit niet het geval zijn.

Voor wat betreft de relatie met de openbare ruimte scoren de modellen 1, 2 en 3 beter dan de modellen 4 en 5. In model 5 is de gerichtheid op de openbare ruimte, door de inpassing van een parkeerveld, het kleinst

Hoekoplossing

In alle modellen is een goede hoekoplossing mogelijk. De hoek is zoveel mogelijk vrij gehouden van parkeerplaatsen en in alle gevallen is een groen accent mogelijk.

De hoekoplossing in model 2, 3 en 5 sluit het beste aan bij in de omgeving (smalle profielen zijn kenmerkend). Model 3 en 5 hebben door de forse bouwmassa's iets meer mogelijkheden voor een architectonische hoekoplossing dan in model 2. De hoekoplossing in model 1 en 4 is relatief ruim in relatie tot de omgeving en is daarom minder passend dan de oplossing in model 2, 3 en 5.

Parkeeroplossing

De modellen 1, 2, 3 en 4 hebben een evenwichtige verdeling van de parkeerplaatsen. Model 5 heeft een onevenwichtige verdeling van de parkeerplaatsen en het groen, verschillende oplossingen voor de parkeerplaatsen, geeft een onrustig straatbeeld en scoort daarom het slechts. De modellen 1 en 4 geven het meest rustige en evenwichtige straatprofiel. Model 4 is het meest groen en heeft daarom de voorkeur boven model 1. Model 2 en 3 hebben een redelijk rustig en evenwichtig straatprofiel, maar hebben door de schuin gesitueerde parkeerplaatsen een minder rustig beeld dan in model 1 en 4 het geval is. Model 3 kent de minste verharding en heeft daarom de voorkeur boven model 2.

Groen in straatbeeld/behoud bestaande bomen

Model 4 en 5 hebben het meest groene straatbeeld. Model 4 heeft daarbij de meest evenwichtige verdeling van het groen. Model 1 heeft door de mogelijkheden voor behoud van alle bestaande bomen een redelijk groen aanzicht, maar heeft weinig bodemgroen. Model 3 is redelijk gelijkwaardig aan model 1. Model 2 heeft het minst groene straatbeeld.

In de modellen 1 en 5 kunnen de bestaande bomen gehandhaafd worden. In model 2, 3 en 4 is sprake van kap van alle bomen en aanplant van nieuwe bomen.

Ten aanzien van de modellen waarin de bestaande bomen gehandhaafd kunnen worden geldt de kanttekeningen dat inpassing van bestaande bomen geen garanties biedt op behoud. Vaak overleven bomen grondwerkzaamheden niet. Daarnaast geeft de combinatie van nieuwe en bestaande bomen vaak een onevenwichtig beeld.

Programma

Het programma in de modellen is als volgt:

- model 1 (9 woningen): 3 grondgebonden seniorenwoningen, 4 goedkope grondgebonden woningen en mogelijk 2 woningen in de voormalige school;
- model 2 (14 woningen): 3 grondgebonden seniorenwoningen, 9 goedkope appartementen, en mogelijk 2 woningen in de voormalige school;
- model 3 (13 woningen): 3 grondgebonden seniorenwoningen, 8 goedkope appartementen, en mogelijk 2 woningen in de voormalige school;
- model 4 (13 woningen): 3 grondgebonden seniorenwoningen, 8 goedkope appartementen en mogelijk 2 woningen in de voormalige school;
- model 5 (11 woningen): 3 grondgebonden seniorenwoningen, 6 goedkope appartementen en mogelijk 2 woningen in de voormalige school.

Model 2 heeft de potentie voor het hoogste programma. Model 3 en 4 hebben een gelijk programma. Model 1 het laagste.

Woonkwaliteit belendende percelen

In alle modellen zijn woningen en appartementen aan de weg gesitueerd. Het uitzicht voor omwonenden aan de Kievitstraat en Gruttostraat verandert hierdoor. Er ontstaat een tweezijdig bebouwde woonstraat op een plek waar nu sprake is van een eenzijdig bebouwde straat. De woonkwaliteit verandert hiermee. De verandering is echter passend bij de omgeving en de privacy van de bestaande bewoners wordt gewaarborgd. De modellen scoren op dit punt gelijkwaardig, er zijn vooral nuanceverschillen. De mate van verharding, het aantal parkeerplaatsen, het aantal woningen en de bouwmassa verschilt per model.

De woningen en appartementen in de modellen 1, 2, en 3 zijn alleen op de weg georiënteerd. Deze modellen scoren dan ook beter dan de modellen 4 en 5. In deze modellen zijn namelijk ook appartementen op de achtererven van bestaande woningen georiënteerd. In model 4 is dit het sterkst het geval, waardoor dit model op dit punt het slechts scoort.

Woonkwaliteit nieuwe appartementen

De modellen 1, 2, en 3 bieden de hoogste woonkwaliteit. Alle woningen en appartementen zijn op de openbare weg georiënteerd. Model 3 scoort het beste omdat het beeld in deze modellen een fractie minder wordt bepaald door parkeerplaatsen. De modellen 4 en 5 bieden de laagste woonkwaliteit. In deze modellen is een deel van appartementen op achtererven van de seniorenwoningen en op achter- en zijerven van bestaande bebouwing georiënteerd. Dit uitzicht heeft geen hoge kwaliteit en bovendien is de ervaring van privacy beperkt. In model 4 geldt dit, door het grotere programma, het sterkst.

Conclusie

Op basis van de benoemde criteria komt model 3 als voorkeursmodel naar voren (zoals in onderstaande tabel is verbeeld). In relatie tot de overige modellen scoort model 3 op vrijwel alle punten goed of neutraal en is er slechts één negatief punt onderkent.

	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5
Bebouwingsbeeld Gruttostraat	-	+	++	-	o
Bebouwingsbeeld Kievitstraat	++	o	+	-	--
Relatie met openbare ruimte	++	++	++	+	o
Hoekoplossing	o	+	++	o	++
Parkeeroplossing	+	-	o	++	--
Groen in straatbeeld	o	-	o	++	+
Behoud bestaande bomen	+	-	-	-	+
Programma - aantallen	-	++	+	+	o
Woonkwaliteit belendende percelen	+	+	+	--	-
Woonkwaliteit nieuwe bebouwing	+	+	++	--	-
Totaal	8+, 2o, 2-	8+, 1o, 3-	11+, 2o, 1-	6+, 2o, 7-	4+, 3o, 6-
Voorkeursmodel (volgorde)	2	3	1	4	5

Beoordelingen modellen (vertaald in --, -, o, + of ++).

Ruimtelijke randvoorwaarden

5

5.1

Voorkeursmodel

Op 10 mei 2016 is de invulling van het plangebied behandeld in de collegevergadering. Het college stemt in met verdere uitwerking van het voorkeursmodel (model 3, zie onderstaande afbeelding). Dit hoofdstuk geeft hieraan invulling en geeft stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen. Op 2 februari 2017 is het SPVE behandeld in de raad en gewijzigd vastgesteld (zie bijlage 1). De wijzigingen zijn verwerkt in de stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen.



Voorkeursmodel

5.2

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het plangebied is gesitueerd in een uitbreidingsgebied dat in de jaren '50 is ontwikkeld. Het plangebied is gesitueerd tussen rijenwoningen van twee bouwlagen met een kap die in deze periode zijn gebouwd. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in deze bestaande situatie.



Impressie

Aan de Gruttostraat is de bebouwing maximaal één bouwlaag met een kap. De parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen worden deels op eigen erf en deels in de openbare ruimte gesitueerd. Aan de Kievitstraat sluit de nieuwe bebouwing in hoofdvorm en architectuur aan bij de bestaande rijenwoningen. Een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap is dan ook uitgangspunt.

Om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte worden parkeerplaatsen op eigen erf en parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien. Om de parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogelijk te maken moeten de bestaande bomen worden gekapt en moet het straatprofiel deels opnieuw worden ingericht. Er worden schuin op de Kievitstraat gesitueerde parkeerplaatsen ingepast. De parkeerplaatsen worden afgewisseld met bomen, waardoor het straatprofiel ook in de nieuwe situatie een groen karakter krijgt. Op de hoek is een groene uitstraling uitgangspunt.

Een aandachtspunt is de grondposities. Om de voorkeursinvulling mogelijk te maken is beperkte uitwisseling/aankoop van gronden noodzakelijk om een samenhangende ontwikkeling mogelijk te maken.

Programma

Het programma voor de invulling van het plangebied bestaat uit:

- 3 seniorenwoningen (RK Parochie);
- 2 woningen in de voormalige school (tandarts);
- 8 goedkope appartementen voor jongeren op de gronden van de gemeente (maximaal 50 m²).

Parkeren en parkeerbalans

- Op basis van het programma en het bestaande aantal parkeerplaatsen bestaat in het plangebied een parkeerbehoefte van 33 parkeerplaatsen (zie paragraaf 2.9).
- Aan de parkeerbehoefte wordt met 33,2 parkeerplaatsen voldoende invulling gegeven. De invulling is als volgt:
 - aan de Gruttostraat is sprake van 2 langsparkeerplaatsen in de openbare ruimte en 3,2 (4 x 0,8) parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - aan de Kievitstraat is sprake van 8 (semi)openbare parkeerplaatsen achter de nieuwe bebouwing, 8 bestaande parkeerplaatsen op de Kievitstraat en 12 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte langs de Kievitstraat.

Bebouwing

- Bebouwing Gruttostraat:
 - de woningen zijn met een voorgevel op de Gruttostraat georiënteerd. Op de hoeklocatie is sprake van een dubbele oriëntatie;
 - de bebouwing heeft een hoofdvorm van maximaal één bouwlaag met een kap evenwijdig aan de weg;
 - de voorgevelrooilijn ligt in het verlengde van de zuidelijke zijgevel van de bestaande bebouwing op het perceel Zonneweg 11;
 - de goothoogte is maximaal 3,0 meter;
 - de nokhoogte is maximaal 7,0 meter;
 - er is sprake van een (asymmetrisch) zadeldak;
 - de nokrichting is evenwijdig aan de weg;
 - de dakhelling is minimaal 30° en maximaal 45°.
- Bebouwing Kievitstraat:
 - de woningen zijn met een voorgevel op de Kievitstraat georiënteerd;
 - de bebouwing heeft een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de weg;
 - de voorgevelrooilijn van de nieuwe bebouwing ligt evenwijdig aan de weg en ligt minimaal 11,5 en maximaal 12,5 meter uit de as van de rijbaan;
 - de goothoogte is minimaal 5,0 meter en maximaal 6,0 meter;
 - de nokhoogte is maximaal 10,0 meter;
 - er is sprake van een (asymmetrisch) zadeldak;
 - de nokrichting is evenwijdig aan de weg;
 - de dakhelling is minimaal 30° en maximaal 35°.
- De ruimte voor de voorgevels wordt bestemd als tuin.

- Bijbehorende bouwwerken (uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen) mogen uitsluitend worden gebouwd op de bebouwbare perceelsgedeelten van woningen. De gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 40 % van het bebouwbare perceelsgedeelte, met een maximum van 50 m² per hoofdgebouw.
- De gezamenlijke oppervlakte van de uitbreidingen van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 30 % van de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- De afstand van aanbouwen en bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn moet tenminste 1 meter bedragen.
- De maximale hoogte van bijbehorende bouwwerken met platte afdekking bedraagt 3 meter.
- De maximale goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk 3 en 5 meter.
- De maximale goothoogte van aanbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- Bij elke woning/wooneenheid mag aan de voorgevel één erker worden gebouwd tot ten hoogste 1 meter uit de voorgevel of bij elke woning/wooneenheid mag aan de voorgevel één balkon worden gebouwd tot ten hoogste 2 meter uit de voorgevel.

Inrichting openbare ruimte Gruttostraat

- De Gruttostraat behoudt de huidige functie. De bestaande rijbaan van de Gruttostraat wordt behouden en indien nodig herstraat.
- Er is sprake van langsparkeren en parkeren op eigen terrein aan de Gruttostraat. De langsparkeervakken worden ten noorden van de rijbaan gesitueerd. De breedte van de vakken is minimaal 2,0 meter. Ten noorden van de langsparkeervakken wordt een trottoir aangelegd. De breedte van het trottoir is minimaal 1,5 meter.

Inrichting openbare ruimte Kievitstraat

- De Kievitstraat behoudt de huidige functie. De bestaande rijbaan van de Kievitstraat wordt behouden en indien nodig herstraat.
- Het trottoir aan de oost- en westzijde van de rijbaan wordt gehandhaafd.
- De nieuwe parkeerplaatsen worden aan de westzijde van de weg ingepast en liggen onder een schuine hoek ten opzichte van de weg. Het trottoir aan deze zijde wordt voorzien van een oprijdbare band.
- De bestaande bomen worden gekapt om inpassing van de parkeerplaatsen mogelijk te maken.
- De parkeerplaatsen worden afgewisseld met groenvakken met nieuwe bomen van de tweede grootte. Op de hoek met de Gruttostraat is een groene invulling uitgangspunt.

Speelplekken

Gelet op de geringe schaal en het programma is in het gebied geen zelfstandige speelvoorziening voorzien. De speel/trapveldjes in de directe omgeving voorzien in de behoefte.

Water

Er is sprake van een beperkte toename van de verharding in het plangebied. Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk. Oppervlaktewater is niet passend in de bebouwingsstructuur van de omgeving. In het plangebied wordt dan ook geen oppervlaktewater toegevoegd.

5.3

Beeldkwaliteitseisen bebouwing

Het plangebied is gesitueerd in een uitbreidingsgebied dat in de jaren '50 is ontwikkeld. Het plangebied is gesitueerd tussen rijenwoningen die in deze periode zijn gebouwd. Ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt er dan ook naar gestreefd om bebouwing te realiseren die geïnspireerd is op de architectuur van de jaren '50 (wederopbouwarchitectuur). De woningen/appartementen zijn met voorgevels op de weg georiënteerd en sluiten in hoofdvorm en kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande rijenwoningen.

Voor de invulling van het plangebied gelden de volgende uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit:

- de architectonische uitwerking is een moderne interpretatie van wederopbouwarchitectuur. Kenmerken van de wederopbouwarchitectuur die als inspiratie kunnen worden gebruikt zijn bijvoorbeeld:
 - gevels van rijenwoningen kennen vaak contrasten tussen sobere/eenvoudig vormgegeven elementen en bijzondere detailleringen en elementen;
 - appartementengebouwen kennen vaak dynamische gevels met in- en uitspringende onderdelen zoals balkons en trappenhuizen;
 - gevels in baksteen met zorgvuldige detaillering met o.a. mooie dakranddetails, siermetselwerk en prefab betonnen sierelementen;
 - bijzondere accenten zoals uitkragende vensters en verbijzondering van de entrees;
- rode, roodbruine of tot bruine baksteen en oranje keramische dakpannen als hoofdmaterialen;
- representatieve gevels/voorgevels naar de weg/openbare ruimte;
- aansluiten bij de bestaande bouwmogelijkheden aan de Kievitstraat.

Hoofdvorm

Bouwworm	Een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap.
Kapvorm	(Asymmetrisch) zadeldak.
Schaal	Kleinschalig.
Vormkarakteristiek	Rijenwoningen/appartementen.
Bijgebouwen	Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt. Bijbehorende bouwwerken zijn in samenhang met de hoofdvorm.

Plaatsing

Situering	De woningen staan in een rechte rooilijn. De rooilijn van de voormalige school geldt als rooilijn voor de nieuw te bouwen woningen aan de Kievitstraat.
Bijbehorende bouwwerken	Vrijstaande bijgebouwen zijn achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn gesitueerd.

Aanzichten

Oriëntatie	De woningen/appartementen hebben representatieve (voor)gevels naar de (semi)openbare ruimte. Op de hoek van de Gruttostraat en Kievitstraat is sprake van een architectonisch hoekaccent.
Geleding	De architectonische uitwerking is een moderne interpretatie van wederopbouwarchitectuur.
Bijbehorende bouwwerken	Aan- en uitbouwen vormen een verbijzondering/accent in het aanzicht. Voorbeelden zijn de toepassing van uitkragende erkers, sierlijsten rondom de entree en ramen en (franse) balkons. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Opmaak

Materiaal en kleur	De gevels zijn uitgevoerd in een rode, roodbruine of bruine baksteen en hebben accenten in beton. De daken worden uitgevoerd in oranje keramische pannen.
Sfeer	Terughoudend in kleur- en materiaalgebruik, zowel in kleurtoon als aantal. Kleuren afstemmen op aangrenzende bebouwing. Geen felle accentkleuren toepassen.
Detailering	Zorgvuldige detailering passend bij een moderne interpretatie van wederopbouwarchitectuur. Voorbeelden zijn de toepassing van mooie dakranddetails, siermetselwerk en betonnen sier-elementen.

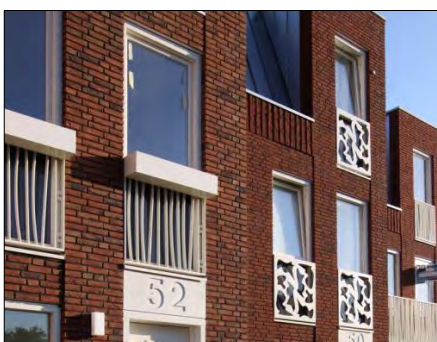
Diversen

Perceelsafscheidingsen	Op perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte, groene erfafscheidingsen toepassen.
Technische installaties	Technische installaties (zonnepanelen, etc.) integreren, meeontwerpen of aan het zicht onttrekken.

Referentiebeelden



Referentiebeelden t.b.v. hoofdvorm, aanzichten en opmaak



Referentiebeelden t.b.v. aanzichten en opmaak

B i j l a g e 1 -
V a s t s t e l l i n g s b e -
s l u i t

Nummer: 279-33

Portefeuillehouder:

Onderwerp:

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor woningbouwproject Kievitstraat 2 te Ilpendam (voormalige Sebastianusschool)

De raad van de gemeente Waterland,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 november 2016;

B E S L U I T :

- I. Instemmen met de verwerking van de inspraakreacties op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.
- II. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, met inachtneming van de resultaten van de inspraak, gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de hoofdvorm van de bouwmassa van de drie senioren woningen op het terrein van de RK Parochie uit één bouwlaag met een kap bestaat.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland, gehouden op 2 februari 2017.

De raad voornoemd

griffier/

voorzitter

Colofon

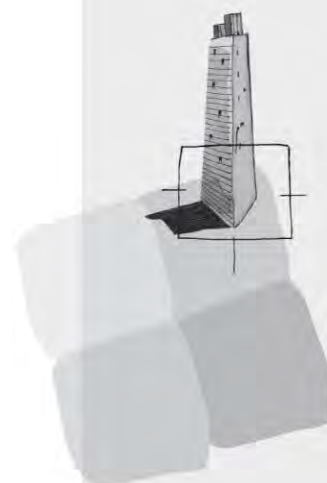
Opdrachtgever
Gemeente Waterland

Verkavelingsplan
BügelHajema Adviseurs

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
260.00.02.00.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort