

Advies Stedenbouw

Adres: Bestemmingsplan Noordersingel ten noorden van 58
Plaats: Berkel en Rodenrijs
Betreft: Onderbouwing positionering zichtlijn bp
Datum advies: 17 januari 2023
Behandelaar: [REDACTED]

De planlocatie van het bestemmingsplan 'Noordersingel ten noorden van 58' is onderdeel van het historische dubbellint Noordeindseweg/ Noordersingel. De cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten van dit dubbellint zijn beschreven in de Nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld 12 juli 2012) en als input gebruikt voor de verschillende voor het dubbellint vigerende bestemmingsplannen.

Nota Cultuurhistorie Plus

De nota Cultuurhistorie Plus geeft aan dat de bebouwing langs het dubbellint Noordeindseweg/ Noordersingel voor een relatief groot deel nog bestaat uit historische boerderijen (zowel de Noordersingel als de Noordeindseweg) en vooroorlogse arbeiderswoningen (met name de Noordersingel) die van groot belang zijn voor de karakteristieke uitstraling van dit gedeelte van Lansingerland¹. Opvallend kenmerk is ook de op veel plaatsen nog aanwezige tussenruimte tussen de bebouwing. Deze tussenruimte zorgt voor doorzichten vanuit de Noordeindseweg en de Noordersingel naar het achterliggende gebied². Met name vanaf de Noordeindseweg zijn deze doorzichten goed waarneembaar. Dit omdat de Noordeindseweg vanwege haar dijkprofiel enkele meters hoger ligt dan de rest van de omgeving.

Historisch gezien waren deze doorzichten veel aanwezig echter in de afgelopen dertig jaar zijn ze op verschillende plekken verdwenen als gevolg van woningbouw waardoor het van belang is om de nog aanwezige doorzichten zoveel mogelijk in het ruimtelijk beleid te borgen danwel om ervoor te zorgen dat ze op strategische locaties middels wijzigingsbevoegdheden weer zichtbaar worden gemaakt.

Borgen cultuurhistorische waarden in het ruimtelijk beleid

Omdat deze doorzichten tezamen met de nog aanwezig oorspronkelijke bebouwing essentieel zijn voor de karakteristieke ruimtelijke kwaliteit van het dubbellint Noordeindseweg/ Noordersingel is in het ruimtelijk beleid aan deze aspecten extra aandacht besteed. Zo zijn veel historische panden aangemerkt als gemeentelijk monument of hebben ze in het bestemmingsplan een dubbelbestemming waarde cultuurhistorie meegekregen. Verder zijn in het bestemmingsplan voor de Noordeindseweg/ Noordersingel Lint Noord (vastgesteld 2013-06-27) op meerdere plekken zichtlijnen vastgesteld, die als doel hebben om ervoor te zorgen dat een van deze doorzichten in de toekomst behouden blijven en niet verstoord worden door bijvoorbeeld woningbouw.

Het gaat dan voor wat betreft het bestemmingsplan Lint Noord om een zichtlijn ter hoogte van de Noordersingel 21c richting de Noordersingel/ Libellestraat en een zichtlijn tussen de Noordeindseweg 57 en 55 een doorzicht richting de Noordersingel en het natuur- en recreatiegebied de Groenzoom. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan Lint Noord meerdere locaties aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Het gaat dan om percelen met meestal een bedrijfsbestemming die dan onder bepaalde randvoorwaarden middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden getransformeerd naar een woningbouwlocatie danwel een combinatie van wonen en werken. Langs de gehele zone tussen de Noordersingel en de Noordeindseweg gaat het in totaal om achttien locaties waar middels een wijzigingsbevoegdheid een terrein kan herontwikkelen naar woningbouw.

¹ Nota Cultuurhistorie Plus 2012; blz 37

² Nota Cultuurhistorie Plus 2012; blz 40-41

In de afgelopen tien jaar zijn meerdere percelen waar zo een wijzigingsbevoegdheid op lag al middels een wijzigingsplan getransformeerd. Het gaat dan om de Noordeindseweg 57, Noordersingel 60a en Noordersingel tussen 72 en 74. Voor de grotere percelen waar deze wijzigingsbevoegdheid op ligt is steeds vastgelegd dat herontwikkeling alleen mogelijk is als er in het wijzigingsplan een duidelijke zichtlijn is geborgd tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel. Daarbij is steeds voor gekozen om deze zichtlijnen te positioneren op strategische plekken; bij het wijzigingsplan "Noordersingel tussen 72 en 74" in het verlengde van de A.H. Verweijweg en bij het wijzigingsplan plan 60a in het verlengde van het Stroperspad.

Zichtlijn bestemmingsplan Noordersingel ten noorden van 58

Voor de planlocatie tussen de Noordersingel 58 en de Noordersingel 58a waarvoor het bestemmingsplan 'Noordersingel ten noorden van 58' is opgesteld zijn de bestemmingsplanregels en de plankaart gebaseerd op de uitgangspunten uit de wijzigingsbevoegdheid zoals die zijn geformuleerd in het bestemmingsplan lint Noord (Wijzigingsgebied 5). Het gaat om een relatief forse locatie (circa 1,1 hectare) die getransformeerd kan worden naar een woonfunctie. In de omschrijving uit het bestemmingsplan Lint Noord voor dit gebied is aangegeven dat er aan zuidzijde een onbebouwde zone dient blijven. Doel van deze onbebouwde zone is om de hoogteverschil van de dijk en de insteek van de dijk (de watergang langs de Noordersingel maakt hier een bocht) vanuit de Noordersingel beleefbaar te maken.

Door dit gebied onbebouwd te laten een groene inrichting te geven (waar het bestemmingsplan Noordersingel ten noorden van 58 ook in voorziet) wordt deze bijzondere kwaliteit ervaarbaar voor bezoekers en bewoners van de Noordersingel. Als de zichtlijn op een andere locatie wordt gepositioneerd (bijvoorbeeld aan de noordzijde van het plangebied) dan wordt deze bijzondere ruimtelijke kwaliteit vanuit de openbare ruimte (de Noordersingel) aan het zicht onttrokken.



Zichtlijn (groene peilen) vanaf de Noordersingel op het dijkprofiel van de insteek aan de Noordeindseweg (lichtblauwe lijn) en situering van de woning bouw aan de noordzijde (oranje vlak)