



Inrichting perceel

Op dit moment is het perceel aan de Kerkstraat een braakliggend terrein. Vanaf 2013 is begonnen met de sloop van de opstallen in verband met de veiligheid. In 2020 is daarbij ook het woonhuis en de grote schuur afgebroken en in 2022 ook de laatste schuur op het achtererf.

Voor het bepalen van de bebouwing en verharding op het perceel wordt de situatie voorafgaand aan de sloop gehanteerd. Op 18 december 2023 is het bestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld.

Op de beelden is te zien dat het terrein in ieder geval de laatste jaren deels onverhard is geweest. Rondom het woonhuis is bestrating aanwezig en naast de grote schuur heeft een toegang met poort gezeten. Achterop het erf is nog een pad aanwezig. Deze verharding is opgenomen in de tekeningen van de bestaande situatie.

links: ca. 1950 voor het dempen van de gracht
rechts: 2005-2010 tijdens bouw schuur Veerstraat 1

2007



2013



2019



2020



2022





Bebouwd oppervlak

bebouwd bestaand
9,11
372,60
486,86
868,57 m²

bebouwd nieuw
181,52
187,76
210,77
363,67
943,71 m²

Bestaande situatie

land / water / perceel
98,90% / 1,10% / 100%

bebouwd / perceel
33,1% (869 / 2.626m2)

perceel totaal
2.625,97
2.625,97 m²

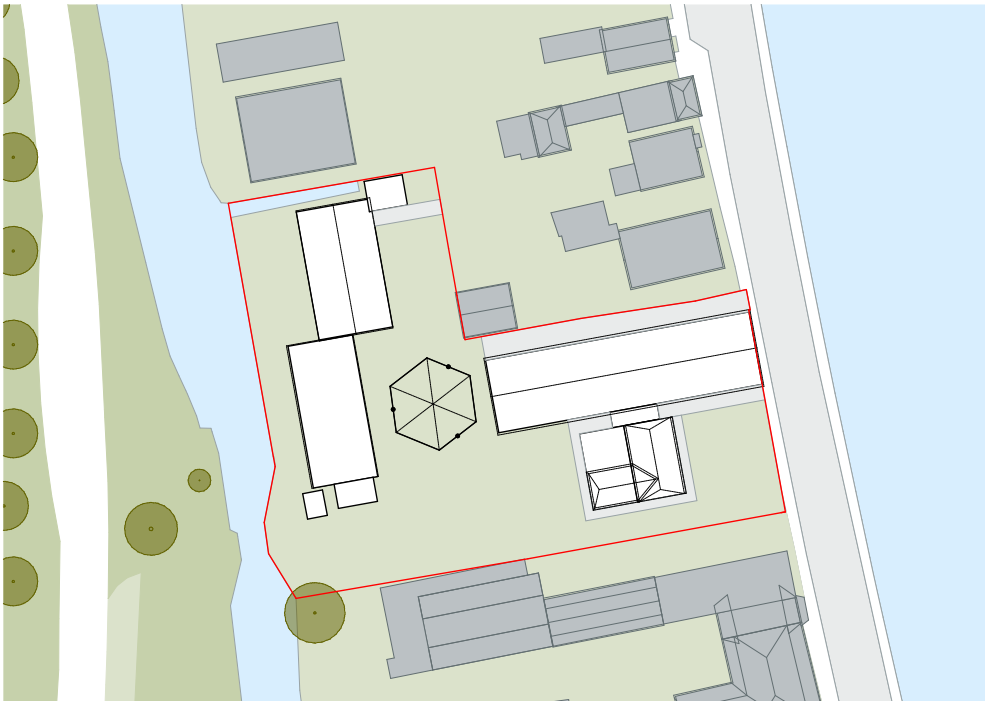
water bestaand
28,76
28,76 m²

water nieuw
29,03
29,03 m²

Nieuwe situatie

land / water / perceel
98,89% / 1,11% / 100%

bebouwd / perceel
35,9% (944 / 2.626m2)



Bestaande situatie (voor sloop)

De invulling van het perceel bestond voor de sloop uit een woonhuis en meerdere schuren. Aan het lint een grote schuur en achterop het erf twee schuren met daartegenaan enkele aanbouwen.
In de noordwestelijke hoek is een ondiepe watergang aanwezig.



Gewijzigde situatie

In de gewijzigde situatie staan er 10 woningen op het perceel. Deze zijn verdeeld in 5 bouwvolumes van elk 2 geschakelde woningen (zogeneten tweekappers), waarvan 1 aan het lint en de andere 4 op het achtererf.
Ter compensatie van de gedempte watergang wordt het brughoofd gesloopt.



Verhard oppervlak voorliggend plan

verhard bestaand	
	18,25
	84,34
	106,85
	209,44 m²
verhard nieuw	
	450,16
	450,16 m²

perceel totaal	
	2.625,97
	2.625,97 m²

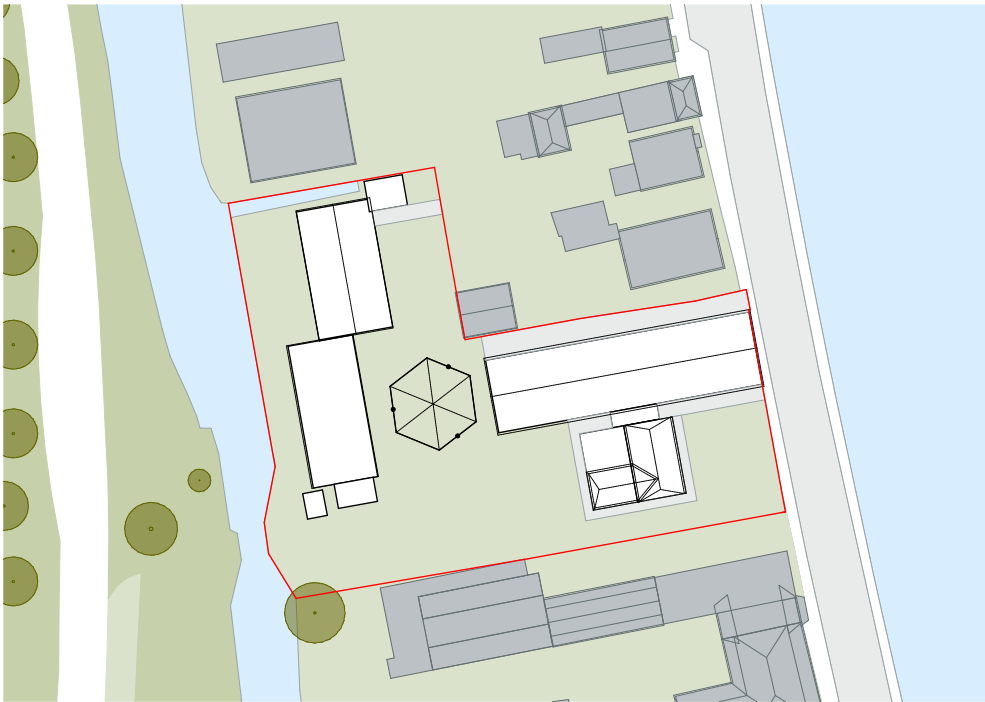
Bestaande situatie

Bebouwd:	869 m2
Verhard:	209 m2
Totaal:	1.078 m2

Gewijzigde situatie

Bebouwd:	944 m2
Verhard weg:	450 m2
Verhard tuin:	602 m2*
Totaal:	1.996 m2

*Van het totale perceel is ca. 29 m2 water en ca. 450 m2 weg. Er blijft dan (2.626-479) 2.147 m2 over. Hiervan is 944 m2 bebouwd en 1.203 m2 tuin. Als van de tuinen 50% verhard wordt, komt dit neer op 602 m2.



Bestaande situatie (voor sloop)

De verharding in de bestaande situatie blijft beperkt tot de toegangswegen en -paden voor de schuren en het woonhuis. Deze zijn op basis van (lucht)foto's vastgesteld en in bovenstaande tekening verwerkt.



Gewijzigde situatie

In de gewijzigde situatie is de toegangsweg voor de berekening geheel als verharding getekend, ook al is deze als halfverhard voorgesteld. Voor de rest bestaat het perceel uit tuinen die als 50% verhard worden gerekend.

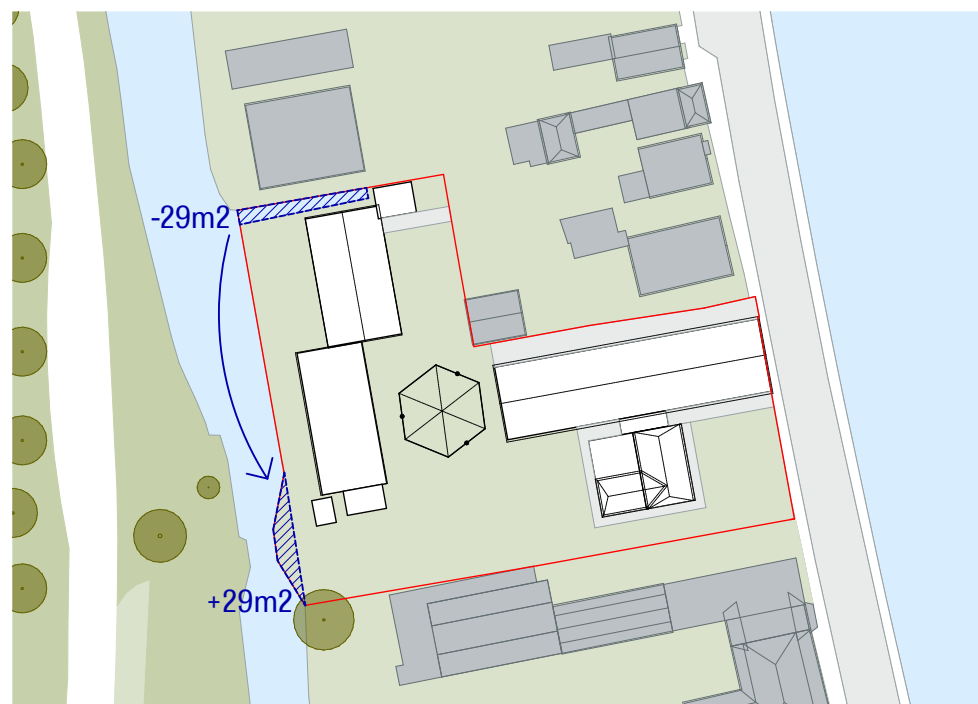


Compensatie verharding voorliggend plan

Bij een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden wordt uitgegaan van een volledig verharde toegangsweg (100%) en erven en tuinen die voor 50% zijn verhard. Dat leidt ten opzichte van de bestaande situatie tot een toename van 918 m² verharding. Dit is meer dan 500 m² wat op basis van de regels van het Hoogheemraadschap betekent dat minstens 15% van de toename aan verharding gecompenseerd moet worden.

15% van 918 m² komt neer op 137,7 m². Deze 138 m² kan op verschillende manieren worden gecompenseerd binnen het plangebied. Zo kan er extra oppervlaktewater worden toegevoegd aan de westzijde. Dit past binnen de bestemming Wonen. Een andere optie is het maken van groendaken en het toepassen van halfverharding ter plaatse van de toegangsweg en parkeerplaatsen. Uiteraard is een combinatie van deze maatregelen mogelijk. Het bestemmingsplan biedt daar ruimte voor.

In de tekening geheel rechts is inzichtelijk gemaakt dat een toevoeging van 138 m² aan oppervlaktewater mogelijk is op het perceel. In combinatie met bijvoorbeeld groendaken en halfverharding zal minder oppervlaktewater nodig zijn om te voldoen aan de regels van het Hoogheemraadschap.



Bestaande situatie (voor sloop)

De bestaande watergang in de noordwestelijke hoek van het perceel wordt gedempt en 1-op-1 gecompenseerd met het afbreken van het brughoofd in de zuidwestelijke hoek. Beide beslaan ca. 29 m².



Gewijzigde situatie

Compensatie van toename aan verharding kan op verschillende manieren en posities binnen het perceel. Hierbij valt te denken aan het toevoegen van oppervlaktewater, het maken van groendaken of het toepassen van halfverharding.



Verhard oppervlak volgens Bestemmingsplan

verhard bestand	perceel totaal
18,25	2.625,97
84,34	2.625,97 m²
106,85	
209,44 m²	

Bestaande situatie

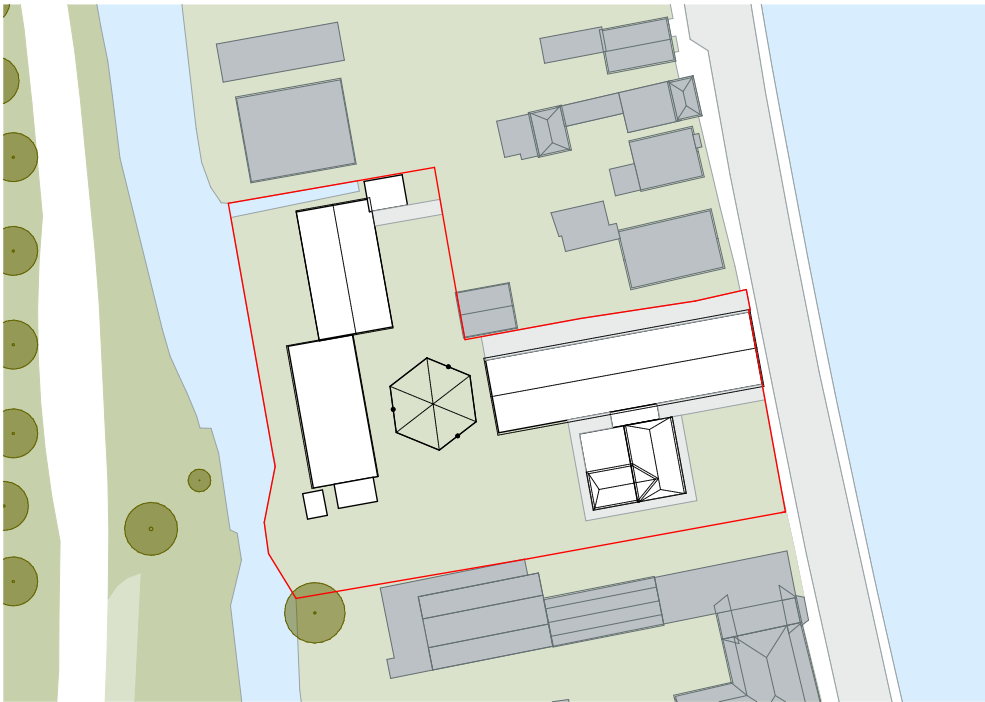
Bebouwd: 869 m2
Verhard: 209 m2
Totaal: 1.078 m2

Gewijzigde situatie

Wonen: 1.690 m2
Verkeer: 411 m2
Tuin: 248 m2*
Totaal: 2.349 m2

Op basis van de verbeelding in het Bestemmingsplan komen we op een totale verharding in de gewijzigde situatie van ca. 2.349 m2. Dit is 1.271 m2 meer verharding dan in de bestaande situatie.

*Op de Bestemmingsplankaart is er ca. 496 m2 met de bestemming Tuin. Als van de tuinen 50% verhard wordt, komt dit neer op 248 m2. De bestemmingen Wonen en Verkeer worden gerekend als 100% verhard.



Bestaande situatie (voor sloop)

De verharding in de bestaande situatie blijft beperkt tot de toegangswegen en -paden voor de schuren en het woonhuis. Deze zijn op basis van (lucht)foto's vastgesteld en in bovenstaande tekening verwerkt.



Bestemmingsplan situatie

Voor de verharding in de gewijzigde situatie gaan we uit van de verbeelding in het Bestemmingsplan. De bestemmingen Wonen en Verkeer worden als 100% verhard gerekend en de bestemming Tuin als 50%.

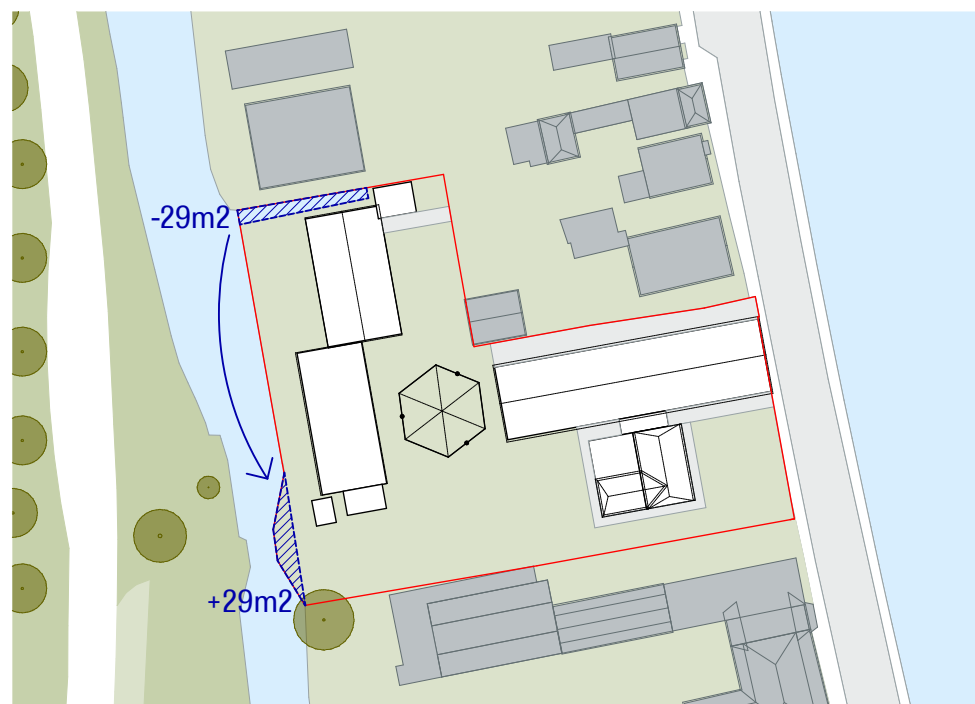


Compensatie verharding volgens Bestemmingsplan

Bij een maximale invulling van de planologische mogelijkheden (wat als theoretisch en als worst case scenario wordt beschouwd) wordt uitgegaan van volledige verharding van de gronden met de bestemming Wonen en Verkeer. De gronden met bestemming Tuin worden conform de planregels voor 50% verhard. Dat leidt ten opzichte van de bestaande situatie tot een toename van 1.271 m² verharding. Dit is meer dan 500 m² wat op basis van de regels van het Hoogheemraadschap betekent dat minstens 15% van de toename aan verharding gecompenseerd moet worden.

15% van 1.271 m² komt neer op 190,7 m². Deze 191 m² kan op verschillende manieren worden gecompenseerd binnen het plangebied. Zo kan er extra oppervlaktewater worden toegevoegd aan de westzijde. Dit past binnen de bestemming Wonen. Een andere optie is het maken van groendaken en het toepassen van halfverharding ter plaatse van de toegangsweg en parkeerplaatsen. Uiteraard is een combinatie van deze maatregelen mogelijk. Het bestemmingsplan biedt daar ruimte voor.

In de tekening geheel rechts is inzichtelijk gemaakt dat een toevoeging van 191 m² aan oppervlaktewater mogelijk is op het perceel. In combinatie met bijvoorbeeld groendaken en halfverharding zal minder oppervlaktewater nodig zijn om te voldoen aan de regels van het Hoogheemraadschap.



Bestaande situatie (voor sloop)

De bestaande watergang in de noordwestelijke hoek van het perceel wordt gedempt en 1-op-1 gecompenseerd met het afbreken van het brughoofd in de zuidwestelijke hoek. Beide beslaan ca. 29 m².



Gewijzigde situatie

Compensatie van toename aan verharding kan op verschillende manieren en posities binnen het perceel. Hierbij valt te denken aan het toevoegen van oppervlaktewater, het maken van groendaken of het toepassen van halfverharding.