

Memo

aan: Gemeente Kaag en Braassem
van: Buro SRO – Jasper van der Scheer
datum: 18 oktober 2012
cc:
betreft: Toelichting stedenbouwkundig kader Nieuwe Wetering Oost (versie 3)

Inleiding

Buro SRO heeft opdracht gekregen om een ruimtelijk kader op te stellen voor een deel van de kern Nieuwe Wetering. Voorafgaand aan dit ruimtelijk kader is door de gemeente een Nota van Uitgangspunten voor het gebied opgesteld. Naast de Nota van Uitgangspunten zijn ten behoeve van de mogelijke functiewijzigingen in het gebied reeds een aantal onderzoeken uitgevoerd waaronder bodemkwaliteit, ecologie en een akoestisch onderzoek. De bevindingen uit deze onderzoeken zijn meegenomen in dit ruimtelijk kader. Hierbij heeft met name het akoestische situatie grote invloed gehad op het uiteindelijke resultaat.

Het ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader doet in hoofdlijnen uitspraken over de gewenste ontwikkelingsrichting. Hierbij is globaal gekeken naar zaken als ontsluiting, parkeren, landschappelijke inpassing, geluid en de wateropgave. De verdere uitwerking dient te worden vastgelegd in een stedenbouwkundig plan. In het kader van het op te stellen stedenbouwkundig plan dient overleg te worden gevoerd met de verschillende belanghebbenden zoals het hoogheemraadschap, de initiatiefnemers, bewoners en de provincie.

Het proces tot nu toe

Vanwege de ligging van het plangebied in de nabijheid van de HSL en de A4 is in eerste instantie door Agel Adviseurs akoestisch onderzoek verricht (Memo geluidscontouren rijksweg A4 en HSL nabij Nieuwe Wetering (d.d. 12 augustus 2011)) De resultaten van dit onderzoek zijn meegenomen in de op 8 augustus gehouden workshop.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat woningbouw op verschillende locaties moeilijk realiseerbaar is. Vanwege de complexiteit van de opgave is daarom gekozen een concept ruimtelijk kader op te stellen (d.d. 15 augustus 2011 incl. toelichtende memo d.d. 16 augustus 2011) waarbij primair is gekeken naar de gewenste ruimtelijke kwaliteit. In dit kader is uiteraard wel rekening is gehouden met harde randvoorwaarden zoals de keur, watercompensatie, parkeernormen en kabels en leidingen. Naar aanleiding van overleg is het kader in twee rondes aangepast (d.d. 23 augustus 2011 en d.d. 27 oktober 2011)

Op basis van de laatste verkaveling (d.d. 27 oktober 2011) is vervolgens aanvullend akoestisch onderzoek verricht om de geluidssituatie van de nieuwe woningen scherp te krijgen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in een notitie van Agel (d.d. 4 november 2011). Uit dit onderzoek is

gebleken dat de akoestische situatie grote invloed heeft de ontwikkelingsmogelijkheden van bepaalde delen van het plangebied.

Het ruimtelijk kader is samen met de uitkomsten van het akoestisch onderzoek op 9 februari 2012 besproken met de Omgevingsdienst West-Holland. In een reactie van de Omgevingsdienst (d.d. 29 februari 2012) is aangegeven onder welke voorwaarden de noodzakelijke ontheffing hogere waarde (on)mogelijk is. Naar aanleiding van de reactie van de Omgevingsdienst is tevens het akoestisch onderzoek verfijnd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in een nieuwe notitie van Agel (d.d. 2 mei 2012). Op basis van de bevindingen in de notitie en het advies van de Omgevingsdienst is gebleken dat woningbouw in een deel van Nieuwe Wetering Oost niet mogelijk is.

In een overleg van 21 mei 2012 is de stand van zaken van Nieuwe Wetering Oost in een brede gemeentelijke groep besproken. Naar aanleiding van dit overleg is besloten het stedenbouwkundig kader wederom aan te passen. De aanpassing van het kader houdt in dat een deel van de geprojecteerde woningbouw komt te vervallen.

Wijziging Wet Geluidhinder

De wijziging van de geluidhinderwetgeving op 1 juli 2012 heeft gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van Nieuwe Wetering Oost. Op basis van de aangepaste wet worden andere normen gehanteerd (bijvoorbeeld ten aanzien van de voertuigsnelheid, geluidsreductie zoab, e.d.). Deze nieuwe normen hebben negatieve invloed op het plangebied. Bij de nieuwe wet geldt een overgangsperiode waarbij voor bestemmingsplannen die voor 1 juli 2013 ter inzage worden gelegd het tevens mogelijk is om de oude wetgeving toe te passen.

Om inzicht te krijgen in de consequenties van de nieuwe en de oude wetgeving is door Agel adviseurs in het definitieve akoestisch onderzoek (d.d. 22 augustus 2012) zowel een berekening uitgevoerd op basis van de oude als de nieuwe wetgeving. Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van de nieuwe wetgeving woningbouw in Nieuwe Wetering Oost vrijwel onmogelijk is. Voor de ontwikkeling van het plangebied is het dus cruciaal dat het bestemmingsplan voor 1 juli 2013 ter inzage wordt gelegd.

Hoogteverschillen versus akoestische situatie

Zoals ook blijkt uit de bovenstaande paragraaf heeft de akoestische situatie grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van Nieuwe Wetering Oost. In een deel van het plangebied is woningbouw geprojecteerd op het dijklichaam langs de Wetering. Door de ruime bouwvlakken is het mogelijk, met inachtneming van de keur van het Hoogheemraadschap Rijnland, woningen zowel hoog als laag op de dijk te realiseren. Het verschil in situering heeft gevolgen voor de akoestische situatie, waardoor beperkingen kunnen ontstaan voor de te bouwen woning, bijvoorbeeld minder hoog of met de toepassing van een dove gevel.

Om de akoestische consequenties van de verschillende hoogten inzichtelijk te maken zijn in het definitieve akoestische onderzoek twee berekeningen gemaakt; één voor de hoge situering (westzijde bouwvlak) en één voor de lage situering (oostzijde bouwvlak). De resultaten zijn, in aanvulling op het akoestisch onderzoek, gevat in één kaart waarbij per bouwvlak de consequenties zijn aangegeven.

Hoofdropzet van de ontwikkeling

Het plangebied beslaat een lange strook aan de oostzijde van Nieuwe Wetering. Het gebied valt typologisch uit één in twee delen; het noordelijke deel, bestaande uit een relatief compact woongebied met een overwegend projectmatig karakter en een landelijk zuidelijke deel, bestaande uit een lint van vrijstaande woningen op ruime kavels.

De overgang tussen het projectmatige deel en het landelijke woonlint ligt op het punt waar de doorgaande Achterweg wijkt van de westelijke Wetering-oever. In zuidelijke richting loopt de kleinschalige Voorweg door als lokaal ontsluitingpad van de, aan de Wetering gelegen, woningen. Ten noorden van deze scheiding is, in tegenstelling tot het zuidelijke deel, sprake van tweedelijns bebouwing in combinatie met projectmatige woningbouw langs de Regenboogweg.

In het noordelijke deel (deelgebied 1) voorziet het ruimtelijk kader in een afronding van het projectmatige woongebied met de Regenboogweg als basis. Bij de inrichting van het gebied is zodoende de bestaande wegenstructuur voorgezet. Naast de wegenstructuur is de landschappelijke structuur van watergangen geïntegreerd in het nieuwe woongebied. Met deze opzet ontstaat zowel een sterke ruimtelijke relatie met het bestaande woongebied als met de groene buffer langs de A4 en de HSL. Het mixen van woningtypes is wenselijk om een woonmilieu te creëren wat aansluit bij een kleinschalige kern als Nieuwe Wetering.

Het zuidelijke lint kent een landelijk karakter. Dit karakter komt tot uitdrukking in een ruime opzet met vrijstaande woningen in één laag met kap. In dit deel (deelgebied 2) voorziet de ontwikkeling in een aanvulling van het bestaande bebouwingslint vanuit het noorden tot aan de bestaande bebouwing aan de oostzijde van de Wetering. De bebouwingsintensiteit van het totale lint neemt in zuidelijke richting af door de aanwezigheid van open weides. In deze opzet ontstaat een geleidelijke overgang tussen een meer besloten lint in aansluiting op het compacte noordelijke deel van Nieuwe Wetering en een open lint aan de zuidzijde.

Het plangebied bestaat, conform de opgestelde Nota van Uitgangspunten, uit vier afzonderlijke plandelen. Per plandeel volgt een puntsgewijze toelichting van gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Deelgebied 1

Hoofdopzet:

- Aansluiten bij het bestaande projectmatige karakter van de aangrenzende woningbouw.
- Circa 28 woningen, aantal afhankelijk van de gewenste woningtypes. Zoals opgenomen in het ruimtelijk kader:
 - Regenboogweg 12 (Hoogenboom/Kooij) 10 woningen
 - Voorweg 68 (Oudshoorn) 4 woningen
 - Regenboogweg (Gemeente) 8 woningen
 - Voorweg achter 66/66a (Gemeente) 6 woningen
- Hoofdontsluiting ontwikkeling in het verlengende van de bestaande wegenstructuur.
- Landschappelijke structuur van watergangen integreren.
- Dempfen van watergangen zoveel mogelijk beperken.
- Wateropgave (15% van extra verhard oppervlak) oplossen door een watergang parallel aan de oostzijde van de nieuwe kavels.
- Parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein, langsparkeren in straat en parkeercoffer noordelijke veld.
- Parkeercoffer als entree naar achtergelegen park en als vrijwaringszone van de influentieleiding.
- Zuidelijke deel ingevuld met een gemixt programma als overgang met de meer organische lintbebouwing.
- Cul-du-sac als beëindiging van de nieuwe woonstraat, met een doorsteek ter ontsluiting van deelgebied 2 en calamiteitenontsluiting.

Uitwerking massa's en situering:

- Parallel aan, of haaks op openbare weg of landschappelijke structuur.
- Uitvoeren met zadel- of mansarde kap.
- Oriëntatie op de openbare ruimte, hoekkavels tweezijdig georiënteerd.
- Voortuinen van minmaal 2 meter diep.
- Rijen van maximaal vier woningen.
- Footprint bebouwing maximaal 40% van het perceelsoppervlak.
- Hellingshoek kap maximaal 60°

Deelgebied 2

- Enkel, ruim opgezet, lint van vrijstaande woningen bestaande uit één laag met kap.
- Maximaal 8 woningen. Zoals opgenomen in het ruimtelijk kader:
 - Voorweg ten zuiden van 64/66 (Mastwijk) 2 woningen
 - Voorweg ten zuiden van Mastwijk (Gemeente) 6 woningen
- Groene, op de hoofdmassa na, bebouwingsvrije inrichting van de oever van de Wetering.
- Ontsluiting voor het autoverkeer via nieuw informeel woonpad vanuit deelgebied 1.
- Calamiteitenontsluiting via Oostveenweg.
- Diepte kavels vormt een afgeleide van de Wetering en de bestaande watergang/houtwal aan de teen van de dijk.
- Integreren van bestaande houtwal.
- Woningen boven de kernzone, aanvullen van dijklichaam noodzakelijk.

- Watercompensatie oplossen door het integraal verbreden van bestaande watergangen in het plangebied of de directe omgeving.
- Parkeren op eigen terrein.

Uitwerking massa's en situering:

- Bouwvlakken minimaal 5 meter uit dijkkrui, 5 meter uit de oever van de westelijke watergang en 5 meter uit de zijerfgrens.
- Flexibiliteit ten aanzien van de situering van de massa, hoofdmassa echter wel haaks of parallel op/aan de Wetering.
- In ieder geval representatieve gevel aan de Weteringzijde indien de gevel (deels) boven de dijkkrui uitkomt.
- Uitvoeren met zadel- of mansarde kap.
- Massa's hebben een individuele uitstraling, geen identieke woningen.
- Footprint bebouwing maximaal 150m².
- Hellingshoek kap maximaal 60°

Deelgebied 3:

- Woningbouw niet mogelijk op basis van de akoestische situatie

Deelgebied 4:

- Enkel, ruim opgezet, lint van vrijstaande woningen bestaande uit één laag met kap.
- Maximaal 5 woningen.
- Groene, op de hoofdmassa na, bebouwingsvrije inrichting van de oever van de Wetering.
- Ontsluiting voor het autoverkeer via nieuw informeel woonpad aan de westzijde van de kavels ontsloten via de bestaande brug over de Wetering.
- Diepte kavels vormt een afgeleide de kavels van de aangrenzende woningbouw aan de noord- en zuidzijde.
- Woningen boven de kernzone, aanvullen van dijklichaam noodzakelijk.
- Watercompensatie oplossen door het integraal verbreden van bestaande watergangen in het plangebied of de directe omgeving.
- Parkeren op eigen terrein.

Uitwerking massa's en situering:

- Bouwvlakken minimaal 5 meter uit dijkkrui, 5 meter uit de oever van de westelijke watergang en 5 meter uit de zijerfgrens.
- Flexibiliteit ten aanzien van de situering van de massa, hoofdmassa echter wel haaks of parallel op/aan de Wetering.
- In ieder geval representatieve gevel aan de Weteringzijde indien de gevel (deels) boven de dijkkrui uitkomt.
- Uitvoeren met zadel- of mansarde kap.
- Massa's hebben een individuele uitstraling, geen identieke woningen.
- Footprint bebouwing maximaal 150m².
- Hellingshoek kap maximaal 60°