



Plantoelichting

Locatie op Kaag Eiland

Julianalaan 68-70

Opdrachtgever
Keizerrijk BV

Datum
6-9-2022

Nummer
527

VANWILSUMVANLOON
architectuur & stedenbouw

Inleiding

Deze plantoelichting betreft een alternatief op een eerder initiatief op dezelfde locatie en door dezelfde initiatiefnemer. Dit eerste initiatief is door Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem, op grond van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 22 januari 2020 bekend gemaakt. In deze bekendmaking staat dat met ingang van donderdag 23 januari 2020 gedurende zes weken het bestemmingsplan 'Julianalaan 68-70, Kaag' als ontwerp ter inzage lag. Het ontwerpbestemmingsplan met kenmerk NL.IMRO.1884.JULIANALAAAN68EN70-ONT1. heeft betrekking op de percelen Julianalaan 68 en 70 te Kaag. Deze gronden staan kadastraal bekend als gemeente Alkemade, sectie A en nummers 1385, 1437 en 2100 (gedeeltelijk). Het ontwerpbestemmingsplan voorzag in het realiseren van tien appartementen verdeeld over vier gebouwen, nadat de bestaande bebouwing was verwijderd.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door de direct omwonenden. Naar aanleiding van deze zienswijze en contact tussen direct omwonenden en initiatiefnemer heeft de initiatiefnemer ons bureau gevraagd om te onderzoeken of deze zienswijzen weggenomen kunnen worden door een alternatief plan te ontwerpen dat enerzijds aansluit bij de wensen van de opdrachtgever en anderzijds ook aansluit, of in ieder geval zo veel als mogelijk aansluit, op de wensen van de direct omwonenden.

Het alternatief plan voorziet nog steeds in de realisatie van tien appartementen echter zijn deze nu verdeeld over drie gebouwen. Hoe ons bureau gekomen is tot het voorliggende ontwerp lichten wij in deze plantoelichting nader toe.

VANWILSUMVANLOON Architectuur & Stedenbouw.

Geschiedenis Kaag

Ontstaan van Kaageiland

Halverwege de 12e eeuw vindt er een stormvloed plaats waarbij de monding van de Oude Rijn bij Katwijk verzandt. Er ontstaat wateroverlast in een groot gebied rond Leiden wat ertoe leidt dat men een dam legt in de Oude Rijn bij Zwammerdam. Het probleem wordt hierdoor verschoven van de Hollandse naar de Utrechtse kant, tot woede van de bisschop van Utrecht. Als oplossing worden watergangen gegraven die het water van de Oude Rijn naar het Noorden kunnen afvoeren. Al dit extra water zorgt ervoor dat het Leidsemeer en het Oude Haarlemmeer zich verder uitbreiden.

Omstreeks 1300 zien we de Wendeldijk langs de zuidoostelijke oever van het Leidsemeer, bedoeld om Leiden tegen wateroverlast te beschermen. Door latere stormvloeden en dijkdoorbraken zijn de exacte posities van dijk en sluizen rondom Kaageiland moeilijk te bepalen. Een reconstructie van Elsa Jagerman toont de Wendeldijk op Kaageiland langs de westelijke oever (nu de Julianalaan). Waar nu de Irenelaan is, buigt de dijk naar het oosten richting Kever en langs de oever van de Aderpolder. Op drie plekken zijn sluizen getekend die er samen met de dijk voor zorgen dat de meren zonder getijdenbewegingen goed bevaarbaar werden. Dit betekent het startpunt van de scheepvaart tussen Leiden, Haarlem en Amsterdam. De eerste keer dat de naam Kaghe, wat buitendijs land betekent, in een acte genoemd wordt is in 1308. Als eerste bewoners van Kaageiland worden een sluiswachter, enkele vissers, een herbergier, een zeilmaker en een scheepmaker gerekend.

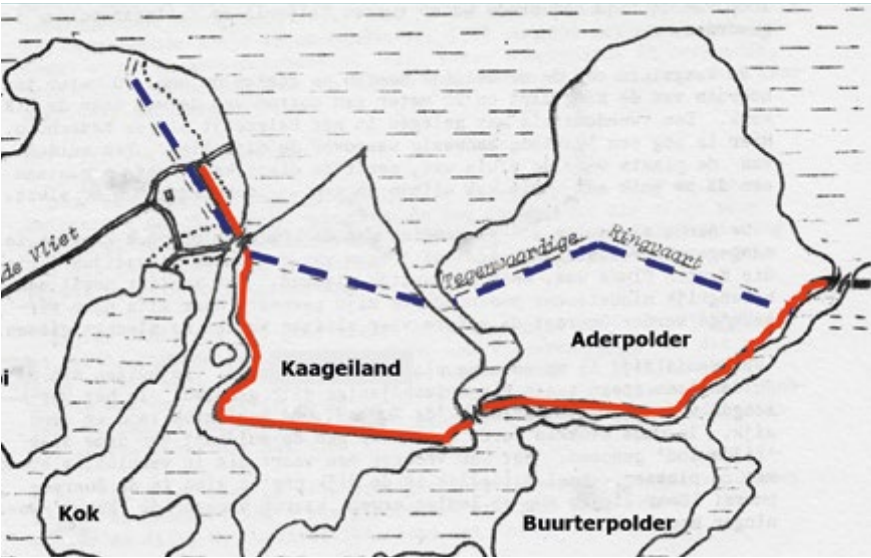
Rijnland rond 1300



De Kagerpolder

Vanaf ongeveer 1350 staat er op Kaageiland een kapel die onderdeel is van de parochiekerk van Sassenheim. Tot de reformatie worden hier katholieke diensten gehouden. Rond 1559 raakt de kapel buiten gebruik en in 1608 wordt de eerste predikant benoemd. In 1618 wordt de kapel vervangen door een protestantse kerk met spitse toren.

Het overgrote deel van de Kagerpolder, zo'n 90%, bestaat uit grasland. De bebouwing aan het lint vormt het overige deel van de ruim 100 ha grote polder. Dit unieke veenweidegebied wordt naast de lintbebouwing gekenmerkt door een middeleeuwse strokenverkaveling. Door lange evenwijdige sloten te graven wordt rond 1400 een begin gemaakt met het geschikt maken van de polder voor kleinschalige landbouw. Doordat de bodem steeds verder daalt worden eerst kades en later dijken aangelegd. Uiteindelijk wordt een poldermolen gebouwd om de waterstand op peil te houden. Kaageiland bestaat uit drie polders. De grootste, de Middenpolder, dateert uit 1566 en is herkenbaar aan de loodrechte verkaveling op het oude lintdorp. Veel later in 1644 werd pas de Zuiderpolder gesticht, die haaks op de Middenpolder is verkaveld. Als laatste is de Noorderpolder aan de beurt in 1670. De drie polders worden uiteindelijk in 1683 samengevoegd tot één polder. Rond dit jaartal zal ook de huidige molen, De Kaager, gebouwd zijn.



Reconstructie Wendeldijk (rood) met sluizen rond 1300

Een kaart van Rijnland uit 1647 is de eerste betrouwbare kaart waarop het dorp 'De Kage' vermeld staat. Heel herkenbaar is het lint aan de westelijke oever van het eiland met een groot aantal huizen en de kerk. Een aanzienlijk deel van de oorspronkelijke bebouwing is bewaard gebleven en toont een typische lintbebouwing: loodrecht op en aan weerszijden van de weg met diverse perceelafmetingen en doorkijkjes.

Tijdens de Gouden Eeuw is de vrachtvaart langs Kaageiland gebonden aan een octrooi en de gehele handel in de omgeving wordt gemonopoliseerd vanuit de Kaag. Waar het dorp in 1544 nog slechts 40 huizen telde, zijn dit er aan het einde van de Gouden Eeuw ongeveer 100. Het aantal inwoners stijgt in die tijd naar 697 inwoners, het hoogste aantal in de geschiedenis van het eiland.

In de periode die volgt gaat de economie achteruit als gevolg van de oorlogsinspanningen rond het jaar 1672, bekend als het Rampjaar. In de loop van de 18e eeuw loopt de beroepsvaart steeds verder terug en rond 1750 zijn de meeste Kaagse schippers op de grote rivieren verdwenen. Aan het einde van de 18e eeuw is het aantal inwoners gedaald tot 211 en leegstaande huizen worden afgebroken. De scheepvaart is dan zo goed als stil gevallen. Ook in de 19e eeuw daalt de economie verder en in 1845 bereikt het dorp haar dieptepunt met slechts 28 huizen en 167 inwoners.



Kaart uit 1647

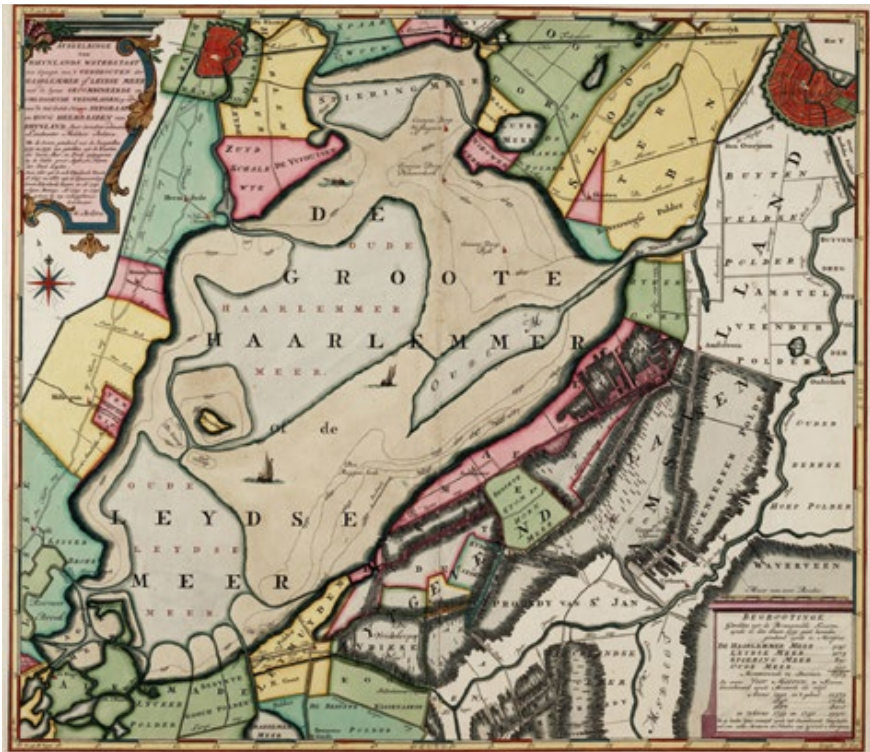
Drooglegging Haarlemmermeer

Vlak hiervoor is in 1839 de wet op de droogmaking van het Haarlemmermeer aangenomen. In 1842 wordt begonnen met het graven van de ringvaart en in 1845 begint het proefstoomgemaal De Leeghwater met uitmalen. Met de hulp van nog twee gemalen is op 1 juli 1852 het Haarlemmermeer droog. Rond 1855 vindt de verkaveling plaats en rond 1860 zijn de meeste huizen in de Leeghwaterbuurt, later Buitenkaag, gebouwd.

Rond 1870 is de kerk in slechte staat door langdurig gebrek aan geld voor onderhoud en het gebouw wordt afgebroken. Op de funderingen wordt in 1873 een nieuwe kerk gebouwd gebouwd in laat-victoriaanse stijl die in 1874 in gebruik wordt genomen. De bouw wordt betaald door giften aangezien het de gemeente aan de middelen ontbrak.

De kerk is in 1930 en vervolgens in 1972 en 2008 uitgebreid met verschillende aanbouwen.

In 1886 komt er een veerdienst waarbij eerst nog een roeiboot gebruikt wordt. Pas in 1902 wordt er een pont langs een kabel in gebruik genomen en het duurt nog tot 1928 voordat er een volwaardige pont vaart tussen Kaag en Buitenkaag.



Kaart van Melchior Bolstra uit 1740

Kaag in de 20e eeuw

De 20e eeuw is het begin van grote veranderingen voor het eiland. Door de drooglegging van het Haarlemmermeer zijn de inwoners van Kaag niet langer afgesloten van de buitenwereld. En ook de buitenwereld vindt zijn weg naar Kaageiland. In het begin voornamelijk in de vorm van kunstschilders, maar niet veel later ook door zeilers, mede dankzij de oprichting van zeilvereniging 'De Kaag' bij Warmond in 1910.

Door de toenemende bekendheid van het eiland komt ook het toerisme op gang. Er worden zomerhuisjes gebouwd en in 1934 vestigt jeugdherberg De Trekschuit zich in het voormalige schoolgebouw. De VVV, opgericht in 1934, zorgt ervoor dat de Dorpstraat in 1937 wordt geasfalteerd. Er komt een poststation en de 'paddenstoelhuisjes' worden gebouwd op het meest zuidelijke puntje.

Voor al de betere bereikbaarheid en de populariteit van de watersport zorgen voor aantrekkingskracht naar het eiland. In 1952 opent zeilschool De Kaag en zes jaar later doet de eerste motorpont zijn intrede. Een bungalowdorp met insteekhavens wordt, ondanks flink verzet, in 1961 voltooid en betekent een verdubbeling van het aantal inwoners op Kaag. De reeds in 1849 gevestigde scheepswerf C. van Lent en Zonen is inmiddels een gezichtsbepalend onderdeel van het eiland geworden met zijn grote loodsen aan het lint langs de westelijke oever.

De verbinding met het vaste land blijft een punt van discussie en de pontveer wisselt meermaals van eigenaar.



Luchtfoto van Kaageiland uit 1970

Alternatieven als een brug of een tunnel worden afgeschoten en in 1982 komt de veer uiteindelijk weer in particuliere handen, tot vreugde van de bewoners. Kaageiland wordt een geliefde watersportlocatie die bekend staat om zijn ontspannen sfeer en eetgelegenheden als restaurant Tante Kee en De Twee Wilgen dragen bij aan de populariteit van deze unieke plek.

De Twee Wilgen

Kaageiland is de thuisbasis geweest van vele generaties vissers. Onder hen ook Pieter Jan Koelewijn die in 1700 op het eiland komt wonen. Hij bouwt een boerderij met rieten dak, op 'Veluwse wijze', die zich door zijn stevigheid onderscheidt van de omliggende Kaagse woningen. In 1987, na vijf generaties vissers, vestigt zich in het pand aan de Julianalaan 66 restaurant De Twee Wilgen.

Langs het lint staan van oudsher meerdere boerderijen en hooischuren. In de loop der tijd zijn enkele omgebouwd tot woning of hebben ze plaats gemaakt voor uitbreiding van de scheepswerf. Van de boerderijen zijn er op dit moment nog twee in bedrijf, maar de verwachting is dat er in de toekomst slechts één over zal blijven.

De beroepsvaart heeft inmiddels plaats gemaakt voor de pleziervaart waardoor de wateren rondom Kaageiland bij mooi weer ook nu nog vol liggen met zeilschepen en motorboten.



Visserslocatie Julianalaan 66 in 1968; nu restaurant De Twee Wilgen

Bronnen tekst en beeld:
De geschiedenis van Kaageiland, door Jan Biemond Uit: Alkmaadersmaart/juni 2018
Wikipedia: 'Nederlandse Hervormde Kerk (Kaag)', 'Kaag (Dorp)'

Kaageiland

Het eiland in een oogopslag

De geschiedenis van Kaageiland is duidelijk zichtbaar als we van bovenaf kijken. Op de kaart hiernaast vallen direct de voor Kaag zo kenmerkende kronkelende lintbebouwing en de evenwijdige middeleeuwse strokenverkaveling van de polders op. Hierbij zijn vooral de Middenpolder en Zuidpolder duidelijk van elkaar te onderscheiden door de verschillende richting van de sloten ter plaatse van de vroegere polderkade (nu Irenelaan).

Ook direct zichtbaar is de jachthaven Kaagdorp in het Noorden aan de ringvaart met links ernaast de grote loodsen van scheepswerf Royal van Lent. Hier bevindt zich ook de pontveer naar Buitenkaag.

Langs de Julianalaan zien we diverse monumenten met elk hun eigen verhaal in de ontstaansgeschiedenis van het eiland. We zien achtereenvolgens de kerk en de pastorie met aan de overkant van de straat het poststation, de voormalige boerderij Dank en Hoop (nu Stal op de Kaag) en Hotel Orion op de voormalige locatie van jeugdhoegebou De Trekschuit. Verderop aan het lint zien we bekende eetgelegenheden als restaurant 't Kompas en De Twee Wilgen.

Het bungalowdorp met insteekehavens ligt ten zuiden van de Irenelaan en de paddenstoelhuisjes zijn te zien op het meest zuidelijke puntje.

Legenda

1. De ringvaart
2. Pontveer naar Buitenkaag
3. Restaurant Tante Kee
4. Scheepswerf Royal Van Lent
5. Jachthaven Kaagdorp
6. Hervormde kerk Kaag
7. Voormalig poststation (Julianalaan 26)
8. Voormalige Pastorie
9. Voormalige boerderij Dank en Hoop, nu Stal op de Kaag
10. Hotel Orion (voormalig jeugdhoegebou De Trekschuit)
11. Botenverhuur Dieper-zicht
12. Restaurant 't Kompas
13. Restaurant De Twee Wilgen
14. Jachthaven Kaageiland
15. Botenverhuur Hoogenboom
16. Fietsveer naar Oud Ade
17. Jachthaven & botenverhuur 't Fissertje
18. Bungalowdorp
19. Zomerhuizen 'paddestoelhuisjes'
20. De 'Kager Molen'



Julianalaan

Aan het lint

De Julianalaan is de oudste weg op het eiland. Het oorspronkelijke pad lag er al voor de polders werden aangelegd. Het lint volgt daarom de grillige vorm van het landschap, en niet de rechte lijnen van de polder. De Wendeldijk die over het oorspronkelijke pad is aangelegd volgde deze grillige lijn.

De afstand tot de oever varieert. De kaveldieptes aan westzijde worden hier door oever en lint bepaald. De afstand tot de polder varieert ook, deze is daarentegen bepaald door de aanwezige perceeldieptes zoals ze in gebruik waren tijdens de inpoldering.

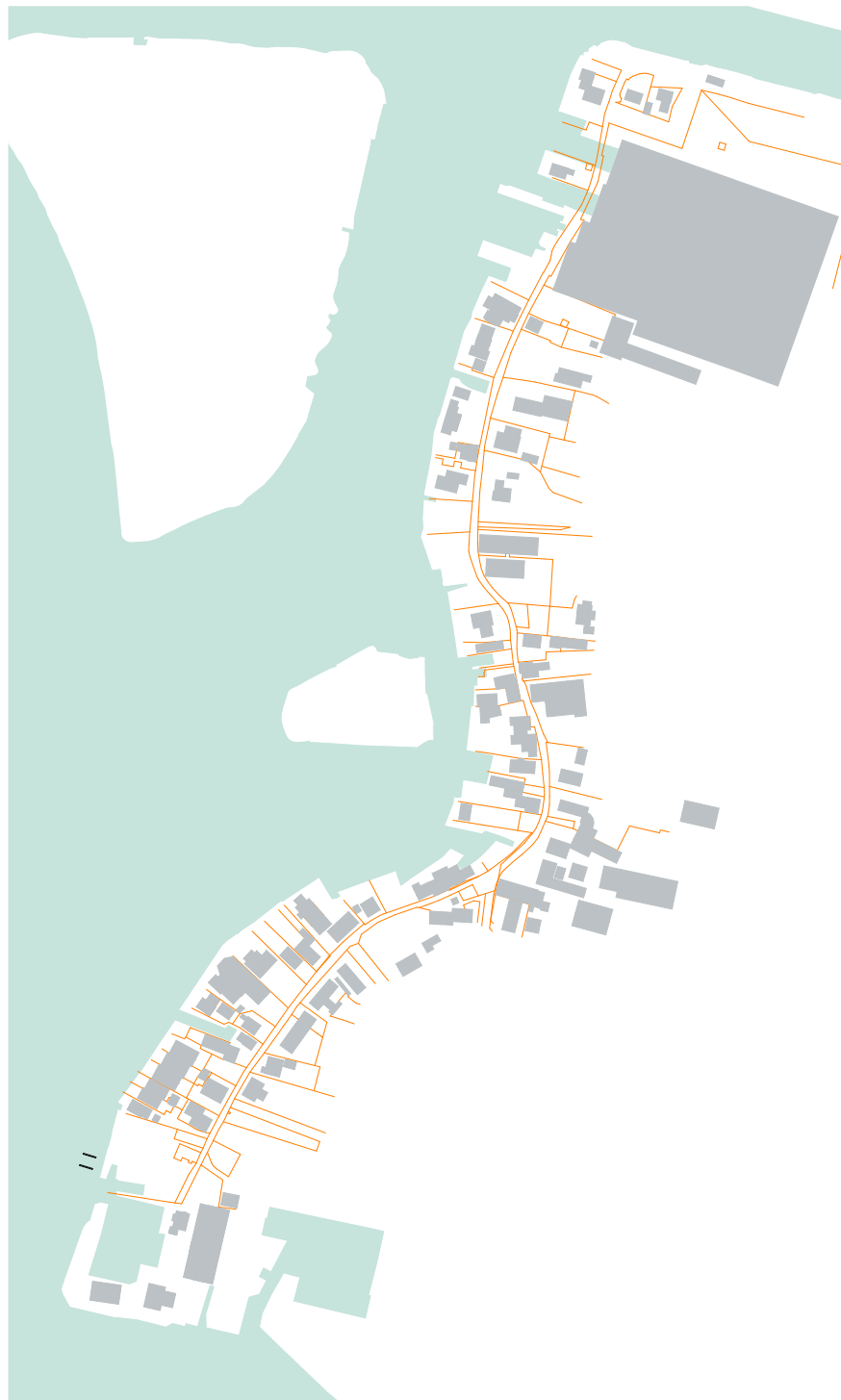


Het lint is smal en de bebouwing staat regelmatig bijna direct met de rooilijn aan de weg. Dat is enerzijds van oudsher. Over het oorspronkelijke pad liepen enkel paarden en voetgangers, bebouwing dicht aan het pad was toen nog wenselijk. Anderzijds heeft het met kaveldiepte te maken. Wanneer de kavel ondiep is, is er ruimte voor enkel een woning. Wanneer de kavel dieper is, kan de woning aan de straat liggen en het erf erachter een andere functie krijgen.

Hierdoor is niet alleen de koers van het lint grillig, ook de bebouwing die eraan ligt. Deze grilligheid maakt de charme van de Julianalaan en typeert het karakter van het eiland.



Oriëntatie



Bebouwingsrichting

Zoals bij lintbebouwing verwacht kan worden staat de bebouwing aan de Julianalaan doorgaans haaks op de as van de weg. Enkele woningen staan parallel aan de weg en volgen zo ook de richting van het lint. De nokrichting varieert dus.

Duidelijk is dat de oriëntatie van de bebouwing aan het lint geen relatie heeft met de evenwijdige strokenverkaveling van de Middenpolder, een enkel achtererf daargelaten. In dat geval zullen de schuren en stallen op die erven een bedrijfsvoering hebben die gerelateerd is aan de weilanden.

De bebouwing op de diepe erven aan het water kunnen ook een oriëntatie haaks op de oever hebben. In dat geval zullen dat veelal aan water gerelateerde gebouwen zijn zoals boothuizen, jachthavens en vakantiehuizen.

Perceelgrenzen

De perceelgrenzen doen hetzelfde als de gebouwen. Ze zijn óf haaks op het lint, óf haaks op de oever, óf parallel aan de slagen in het landschap en stroken lang niet altijd met de richting van de bebouwing op het perceel. Dit kan leiden tot rare snippers grond tussen gebouwen en erfgronden. Het draagt ook bij aan het verstrooide karakter van de stedenbouwkundige opzet van het lint als geheel.



Relatie met het water

Zichtlijnen richting het water

Door het verstrooide karakter van de lintbebouwing zijn er veel plekken op de Julianalaan vanaf waar het water zichtbaar wordt. De losse percelen met losse gebouwen leiden tot een transparante bebouwing die veel doorkijkjes mogelijk maakt, zowel naar de polder als naar de oever.



Binnenhaventjes

Het lint volgt de oever niet evenwijdig, er zijn stukken waar het water heel dichtbij is. Ook zijn er veel kleine binnenhaventjes, zowel voor publiek als privé gebruik, waardoor het water fysiek naar de Julianalaan toe wordt gebracht.

Het laatste deel van de het lint (zuidzijde) heeft minder binnenhaventjes en minder doorkijkjes. De gebouwen zijn hier jonger en staan dichter op elkaar. Er wordt zelfs her en der seriematig geschakeld gebouwd, waardoor er een gesloten wand ontstaat.



Contrast in maat

Kleinschalig aan het lint

De kleine gebouwen aan het lint zijn vaak heel oud en staan direct aan de weg, óf zijn kleine schuurtjes en boothuisjes achter op de percelen in de buurt van het water en de weilanden.

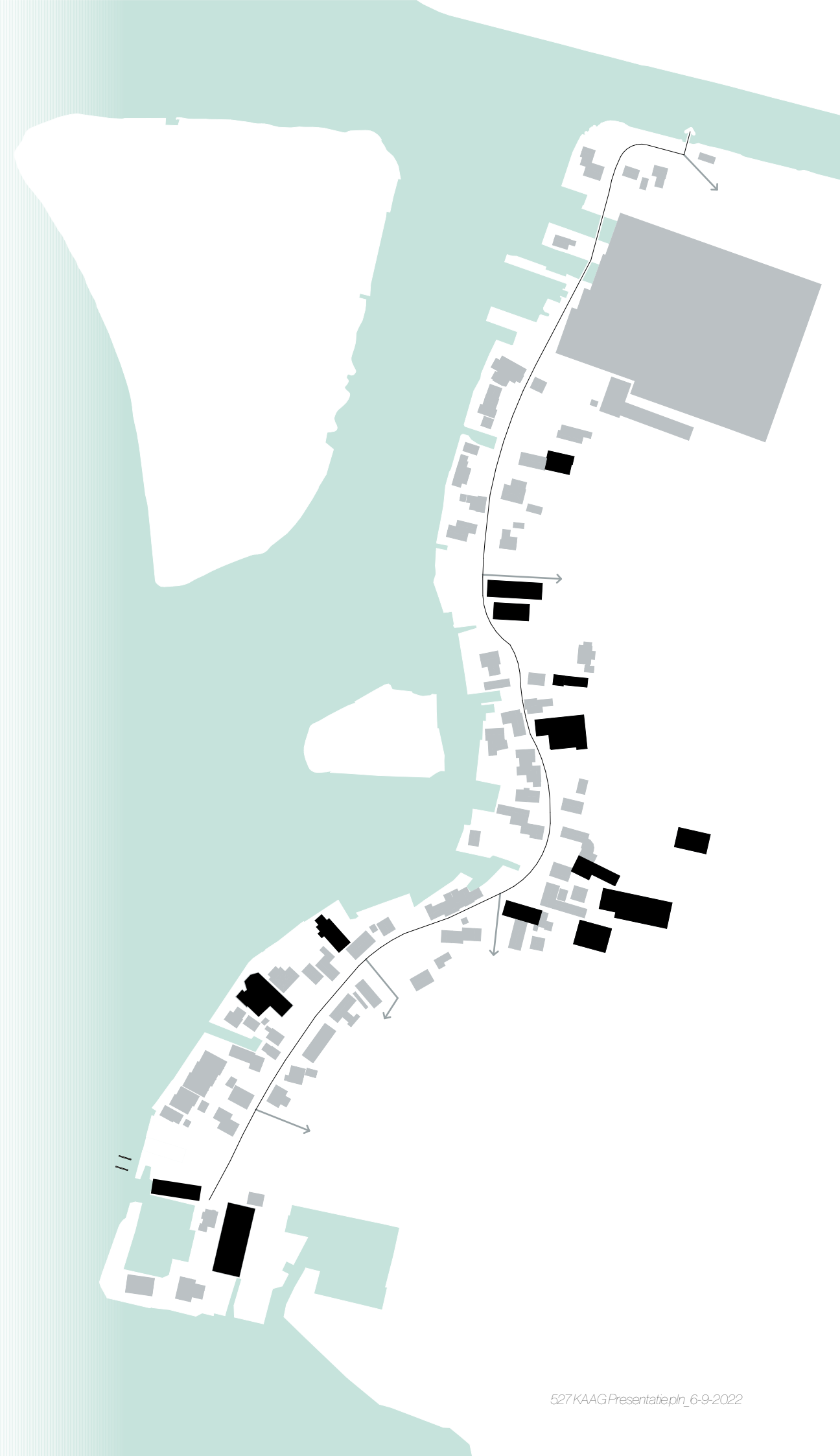
De kleine huisjes aan het lint zijn oude visserswoningen en arbeidershuizen uit het begin van de vorige eeuw die uit metselwerk zijn opgetrokken en derhalve de tand des tijds hebben overleefd. De goothoogte ligt laag en de hellingshoek van het dak is steil (40-60 graden).



Grootschalig op het erf

Los van de seriematige bebouwing die later is neergezet en heel oneigenlijk is voor de structuur van het eiland, staan er vaak grotere volumes achter op de erven en aan het water.

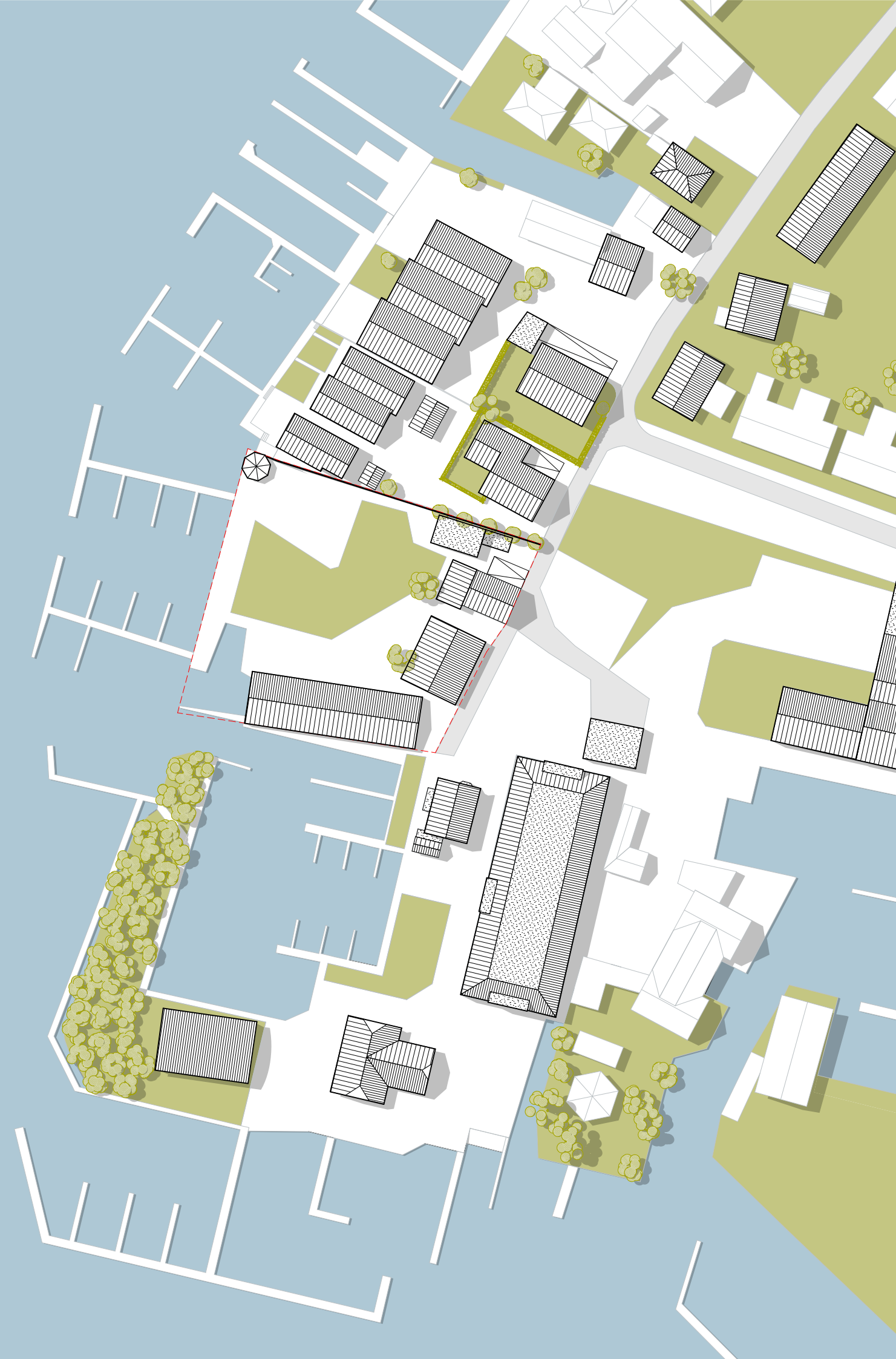
Dit zijn de boothuizen, schuren, stallen, havenkantoren, loodsen, werven of lokale horeca zoals restaurant 't Kompas en hotel Orion.



Ontwikkeling op Locatie: "Jachthaven Kaageiland"

Een nieuw ontwerp in overleg met omwonenden

Een aantal direct omwonenden heeft bezwaar gemaakt op het bouwplan waar de gemeente reeds haar goedkeuring op heeft verleend en waar het ontwerp bestemmingsplan op is geschreven. Om te onderzoeken of er ook een alternatief mogelijk is dat aansluit op de wensen van deze directe omwonenden heeft ons bureau een traject met hun doorlopen waarin alle zorgen zijn besproken en een vertaalslag hebben gekregen in het plan. Het idee is om een plan te ontwerpen dat zodanig aansluit op hun wensen, voorkeuren en behoeftes, dat zij geen bezwaar meer maken op het bouwplan.



Lintbebouwing afmaken

Waardevolle bebouwing (1) handhaven en herstellen

De Twee Wilgen (1) heeft geen monument status, maar is wel monumentwaardig. Hoewel het gebouw in slechte staat verkeert, zou het een aanwinst zijn voor het eiland als deze woning kon worden gerestaureerd en behouden.

Ook de functie wordt gewaardeerd onder eilandbewoners en bezoekers. Omdat een restaurantfunctie impact kan hebben op het woongenot van toekomstige bewoners, wordt onderzocht of De Twee Wilgen kan worden oogenomen in de VVE van de woningen, zodat beslissingen aangaande de functie en het gebruik democratisch kunnen worden genomen.



restaurant De twee Wilgen (1), toen het restaurant nog in functie was

Woning toevoegen (2) in het ritme van de straat



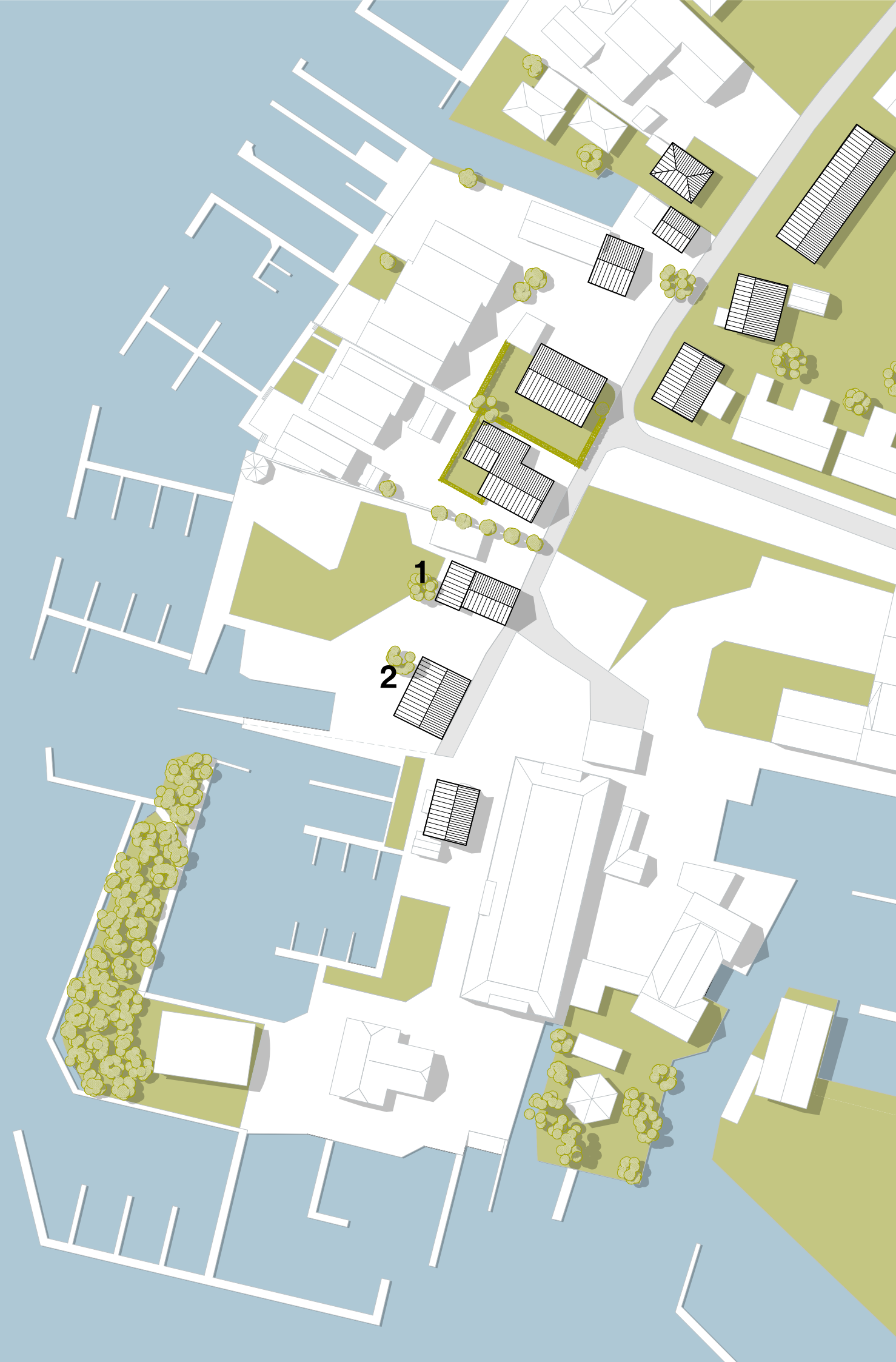
Noklijn parallel aan de straat

De noklijn van de toe te voegen woning aan het lint, zou parallel aan de weg moeten lopen. Niet alleen omdat dat de oorspronkelijke bebouwing dat ook had, ook omdat noklijnen juist afwisselend haaks en parallel aan het lint horen te liggen. Haaks heeft wellicht de overhand, maar juiste de afwisseling is van belang voor het verstrooide karakter van het lint.

Vóór deze nieuwe woning liggen al heel wat woningen met hun noklijn haaks op het lint. Daarom is het behoud van parallelrichting van de noklijn hier zo belangrijk, anders zou het te veel van hetzelfde worden.



oorspronkelijke bebouwing aan het eind van de Julianalaan met de nokrichting parallel aan het lint



Zicht op het water

Restaurant Het Kompas (1) met het laatste binnenhaventje (2)

De zuidelijke helft van de Julianalaan heeft maar één binnenhaventje. En dit is vanaf het lint nauwelijks waarneembaar. Daarom willen wij er een aan toevoegen. De binnenwatertjes horen bij het karakter van de oever van Kaag. Ernaast ligt restaurant 't Kompas met recreatieve terrasfunctie dat een enorme meerwaarde is voor het eiland. Deze kwaliteit spreekt tot de verbeelding.



Nieuw binnenhaventje met zichtlijn over het water (3)

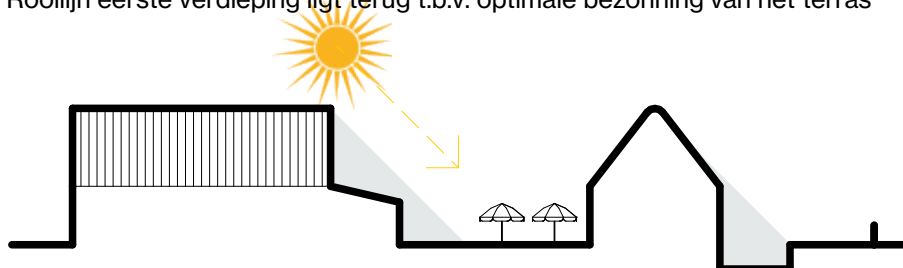
Een nieuwe binnenhaven aan het eind van de Julianalaan moet optimaal benut worden. Het naar binnen gehaalde water is een kwaliteit voor de toekomstige woningen en geeft een bijzondere sfeer aan het nieuwe binnengebied op de locatie. Maar het water zal ook vanaf de Julianalaan goed waarneembaar zijn. Vanaf de kade bij Jachthaven 't Fissertje ontstaat een zichtlijn die de twee overs (west en zuid) met elkaar verbindt.

Ruimte voor terras op de zon (4)

Hoewel het gebruik van de Twee Wilgen uiteindelijk in overleg met de bewoners wordt bepaald, dient er in ieder geval de mogelijkheid te zijn om over een goed, zonnig terras te beschikken.

Optimale bezonning (5)

Rooilijn eerste verdieping ligt terug t.b.v. optimale bezonning van het terras



Participatie

Het betrekken van de direct omwonenden.

Op verzoek van onze opdrachtgever heeft ons bureau in de periode van 15 maart 2021 tot 7 mei 2021 meerdere keren overleg gehad met de direct omwonenden van de locatie. Dit overleg heeft zowel fysiek, telefonisch als per e-mail plaatsgevonden. Soms collectief en in andere gevallen individueel. Er zijn gesprekken gevoerd met de bewoners van:

- Julianalaan 64
- Julianalaan 64 A
- Julianalaan 72 (Jachtwerf, sloep- en zeilbootverhuur Hoogenboom)

Tijdens deze gesprekken zijn drie thema's besproken:

- A. Hoogenboom te kunnen vrijwaren van bezwaren en/of klachten van nieuw omwonenden m.b.t. geluid dat veroorzaakt wordt door de bedrijfsvoering van Hoogenboom
- B. Mogelijke voorzieningen te treffen waardoor het mogelijk is voor Hoogenboom om haar bedrijfsvoering uit te voeren binnen de wettelijk geluidsnormen en het beoogde plan voldoet aan de gestelde grenswaarden van geluid op de gevel
- C. Een bouwplan te ontwerpen dat past binnen de karakteristiek van het eiland en tevens de 10 woningen realiseert

Naar aanleiding hiervan zijn in de navolgende hoofdstukken de aanpassingen en uitwerkingen omschreven die in de planuitwerking (bij aanvraag omgevingsvergunning) na het vaststellen van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan nader uitgewerkt kunnen worden. Onder andere een nieuw akoestisch onderzoek zal bevestigen dat de gekozen uitgangspunten voldoende zijn om het planinitiatief te kunnen realiseren binnen de huidige wet- en regelgeving.

Op pagina 13 "Geluid weren" zijn de oplossingsrichtingen aangegeven welke besproken zijn met Hoogenboom en op pagina 14 "Situatie aan de Noordflank" en pagina 15 "Aansluiting op de Noordflank" zijn de oplossingsrichtingen aangegeven welke zijn besproken met de bewoners van Julianalaan 64 en 64 A.

Voorliggende uitwerkingen zijn op 24 april 2021 collectief bij Hoogenboom gepresenteerd en achtergelaten. De reactie op het voorliggende plan, de architectuur en het proces wat doorlopen is, is door de bewoners als positief ervaren. Voor een aantal bewoners blijft het wenselijk dat de toekomstige bebouwing minder hoog is (voorkeur voor één laag minder). Initiatiefnemers hebben besloten om door te gaan met het voorliggende aangepaste plan, ondanks het feit dat hiervoor een nieuwe procedure moet worden doorlopen. Hoewel het eerste plan, los van enkele zienswijze, ook gerealiseerd zou kunnen worden zijn initiatiefnemers van mening dat het nu voorliggende plan op meer draagvlak kan rekenen ondanks het bezwaar van de hoogte.

Geluid weren

Belending aan de zuidflank: Hoogenboom Kaag Jachtwerf & Botenverhuur

Op het aangrenzende perceel aan de zuidzijde zit sinds 30 jaar een jachtwerf van de familie Hoogenboom. De werf voorziet in ligplaatsen en winterstalling, verhuurt zeilboten en sloepen en pleegt onderhoud. Het onderhouden van de boten, met name het afspuiten, brengt geluid met zich mee.

Op dit moment is de toegestane geluidsnorm 50dB. Het daadwerkelijke geluid dat met het afspuiten geproduceerd wordt ligt hoger. Voorheen was dat nooit een probleem. Wanneer er woningen worden bijgebouwd, heeft dat aandacht nodig. Het doel is om er voor te zorgen dat:

1. de firma Hoogenboom binnen een wettelijke norm haar bedrijfsvoering kan voortzetten
2. de toekomstige bewoners minimaal geluidshinder ondervinden en geen bezwaar zullen maken.



Maatregelen

In overleg met de familie Hoogenboom is een pakket maatregelen bedacht waarmee bovengenoemde doelstelling kan worden bereikt:

A. Geluidwerende maatregelen opnemen in de planvorming:

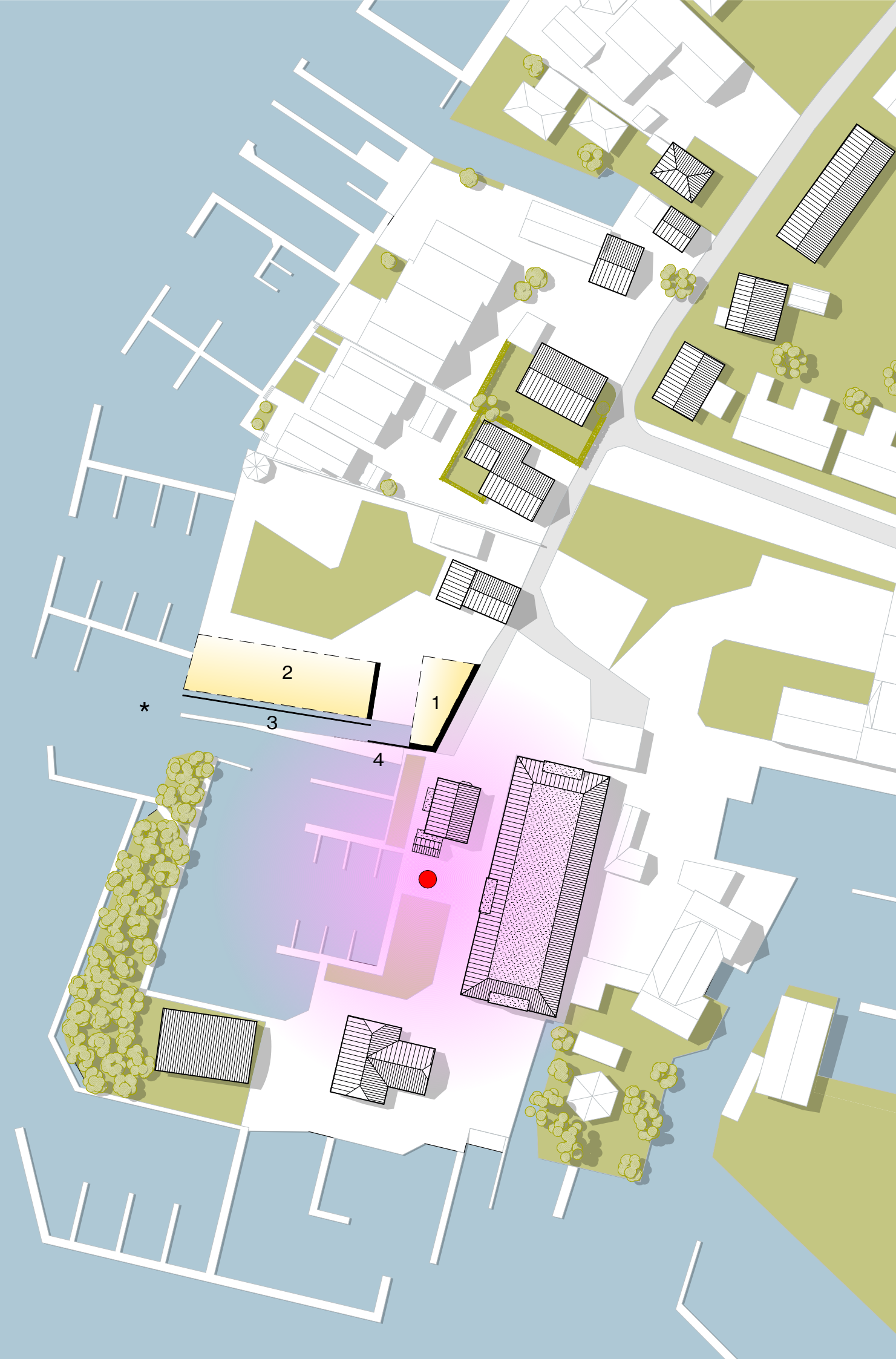
1. de woning aan de Julianalaan op de erfgrans situeren en vormgeven als een 'geluidwalwoning'
2. een langgerekt volume aan de zuidflank dat fungeert als geluidbuffer voor het gebied erachter
3. een geluidscherm voor dit volume waardoor de gevel erachter minder geluidbelast is
4. een tuinmuur op de erfgrans die de ruimte tussen de woning en het volume afschermt

B. De wettelijk toegestane grenswaarde van 50dB oprekken naar 55 dB

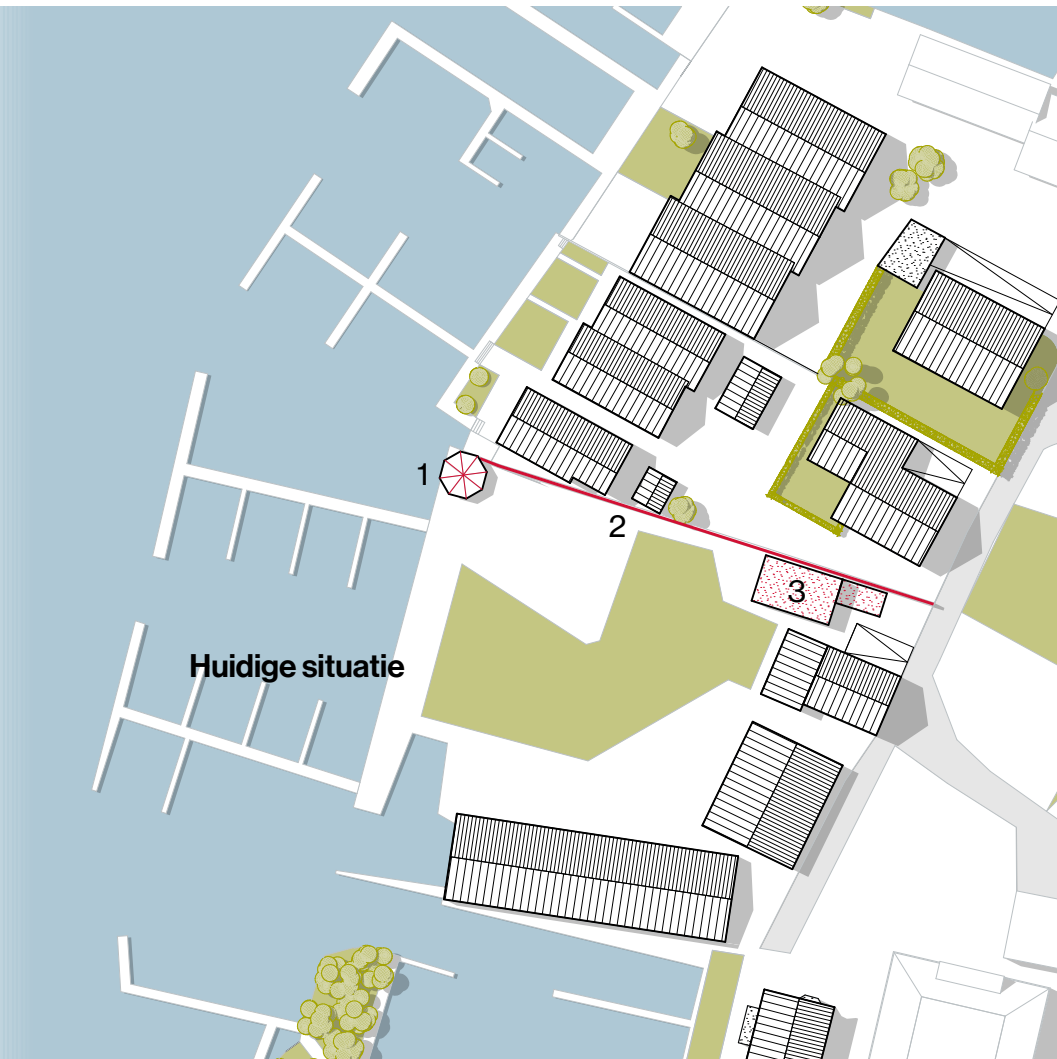
C. Een clause met kettingbeding in de koopakten

Waarin staat beschreven dat de nieuwe bewoners zich ervan bewust zijn dat zij naast een jachthaven komen te wonen met bijbehorende bedrijvigheid en geluidproductie.

* Aanvullend op deze maatregelen, dient de steiger van Fam. Hoogenboom die vastzit aan het boothuis dat wordt gesloopt, teruggebouwd te worden. De nieuwe steiger moet ook een funderingswand hebben (dus niet alleen palen) en 20m langer zijn dan de huidige steiger.



Situatie aan de Noordflank



Huidige situatie

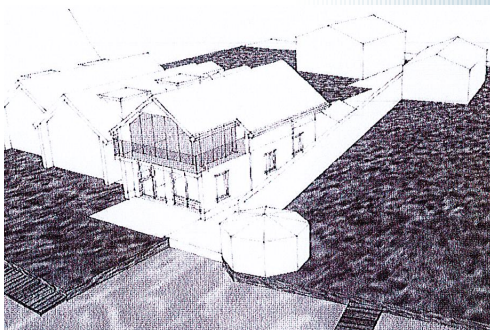
Belendend perceel

Op het belendend perceel is sprake van een mandelig verhard binnengebied met een inrit aan de Julianalaan. Naast de inrit staat een woning aan de straat met de tuin aan de achterzijde op het zuidwesten en de inrit naar de garage aan de andere kant van de woning, op het noorden.



Huidige situatie

Op de hoek van het perceel staat een priëel (1). Daarnaast begint de lange, hoge tuinmuur (2), die de hele erfgrans afschermt. Tegen de tuinmuur staan twee schuren (3) gebouwd aan de zuidzijde en een schuur aan de noordzijde.



De woning aan het water (4) staat heel dicht op de erfgrans. Hier is een bouwvergunning voor aangevraagd. In het bouwplan wordt de kap gelift en een terras op de 1e verdieping gemaakt.



Bestemmingsplan

Bestemmingsplan

Aansluiting op de Noordflank

Algemene opmerking van bewoners Julianalaan 64 & 64a:

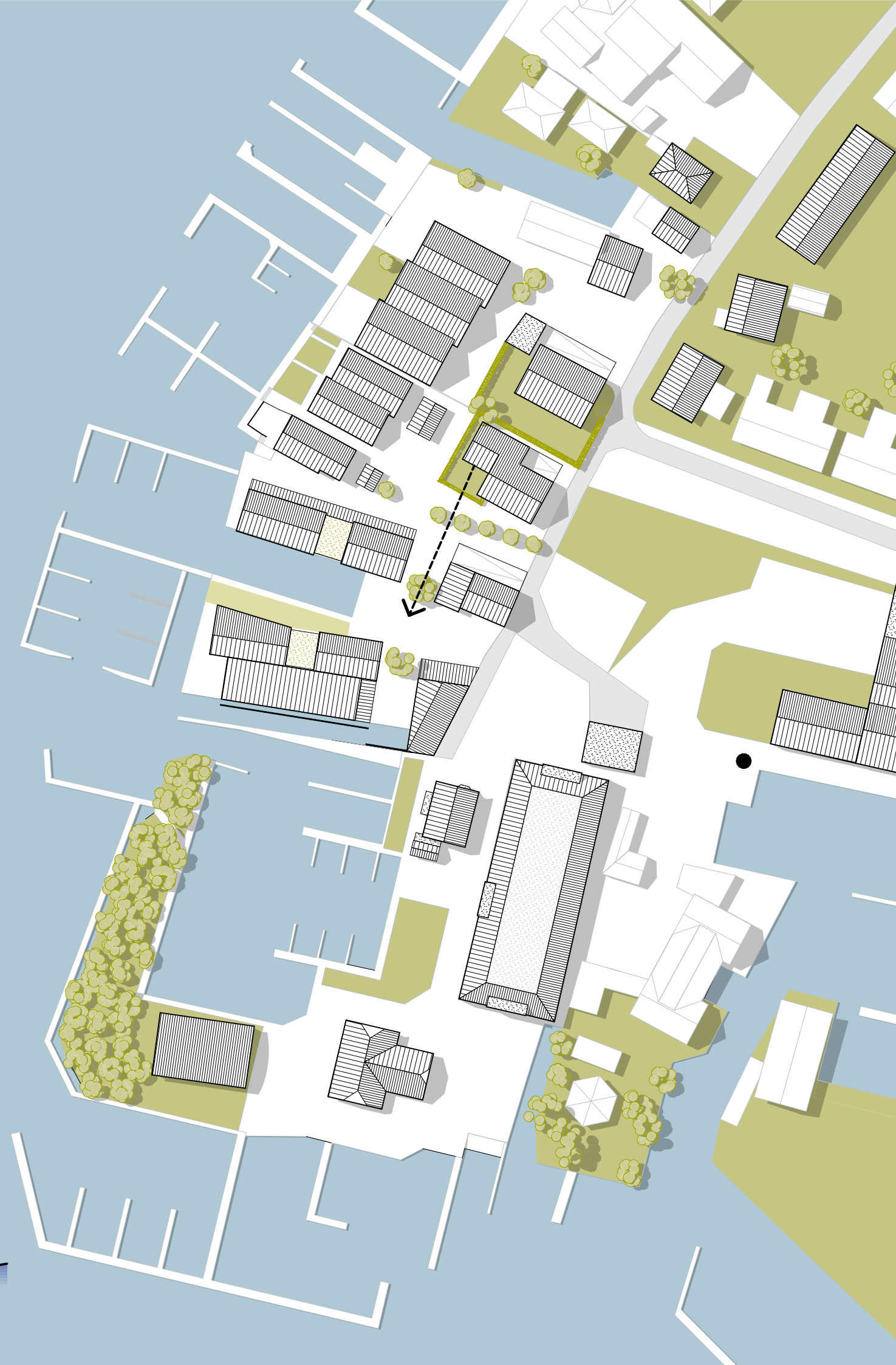
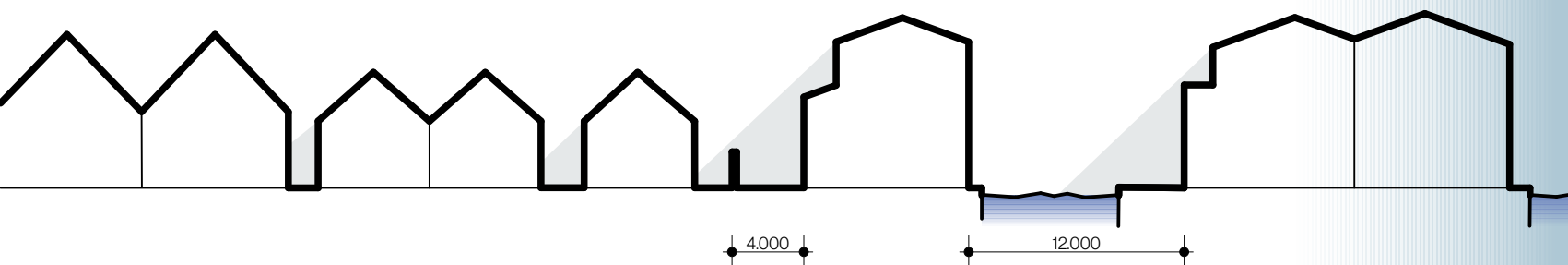
1. Er zijn voordelen te behalen voor beide partijen wanneer de tuinmuur wordt weggehaald. Wanneer dat gebeurt dienen wel een aantal zaken in acht te worden genomen. Deze staan hieronder per huisnummer omschreven.
2. De nieuwe ontwikkeling dient een gevarieerde vormgeving te hebben met materialisering passend in de karakteristiek van het eiland.

Ontwerp uitgangspunten Fam. Vlugt (Julianalaan 64)

1. Privacy. Een gesloten gevel aan de noordzijde, met name op de begane grond, waarborgt de privacy in de voor- en achtertuin wanneer de tuinmuur wordt verwijderd.
2. Wanneer de bebouwing opschuift naar de waterkant, is het prettig als het terras van nr. 64 meebeweegt richting waterkant. Er zal daarom een nieuw terras moeten worden aangelegd bij nr. 64, waarbij de huidige groene borders komen te vervallen.
3. Beschutting. Met het wegvallen van de tuinmuur vervalt ook een stukje beschutting tegen de wind. Nu het terras meer naar de waterkant opschuift, dient daar ook een glazen windscherm omheen te worden geplaatst.
4. Door de muur weg te halen en de aansluitende gevel aan de noordkant relatief gesloten te maken, ontstaat er een open ruimte aansluitend op het zijpad van nr. 64. Door hier geen hagen te planten of hekken te plaatsen, zal deze strook gras gevoelsmatig bij de zijtuin van nr. 64 gaan horen. De Fam. Vlugt ziet hier graag een groene invulling die past bij het karakter van het eiland (zoals bijvoorbeeld knotwilgen). Dat de bewoners van de drie appartementen over het pad langs hun gevel moeten lopen om bij hun boot te komen, begrijpen zij, en is geen bezwaar.
5. De zichtlijn vanaf de Julianalaan naar de waterkant en naar de nieuwe binnenhaven wordt versterkt door het weghalen van de tuinmuur. Dat nodigt ook uit om over de prive terreinen naar het water te lopen. Dat dient te worden voorkomen, bijvoorbeeld door middel van een stevige blokhaag.

Ontwerp uitgangspunten Herma & Jeroen (Julianalaan 64a)

1. Als de muur verdwijnt, moet er een vanaf de tuin en de eetkeuken prettig uitzicht voor in de plaats komen. Vrij doorzicht naar het zuiden is daarbij het uitgangspunt.
2. De nieuwbouw mag geen belemmering vormen voor de bezonning van de zonnepanelen op het dak.
3. Ook de bezonning in de tuin en in de woning dient zo veel mogelijk beschermd te worden. De afstand van de rooilijn tot de erfgrans dient daarom van 3 naar 4 meter verruimd te worden. De derde woonlaag dient nog verder van de erfgrans af te liggen (zie figuur hieronder).
4. Er zou integraal naar de inrichting van de strook grond aan weerszijde van de erfgrans moeten worden gekeken, zodat dit goed op elkaar wordt afgestemd.
5. Daarbij dient voorkomen te worden dat er (nog meer) mensen ongenodigd over dit privé terrein gaan lopen.



Inspiratie

"Dorpse Huisjes"

Een dorps huisje aan de Julianalaan van 1 laag met een kap. Gesloten gevel aan de Julianalaan en de jachthaven (geluid), met grote gevelankers en gootbeugels, ruw metselwerk en genuanceerde dakpan.



"Boeren Erven" & "Boothuizen"

Grote schuren op het achtererf, behorende bij de woonhuisjes. Houten delen, grote schuifdeuren. Lange volumes met zadeldak. Aan de waterkant heeft een dergelijke schuur een boothuis functie.



"Boothuizen" & "Havenkantoor"

Maritieme architectuur met lichte tinten, veel glas, en golvende dakbeweging. Uitzicht georiënteerd op het water, omloop langs de gevel.



Vanafdorp

Kleinschalige huisjes aan de Julianalaan & grote schuren op het achtererf



Zichtlijnen naar het water behouden en versterken. Doorgang naar het water belemmeren.



Vanaf water

Overgang: dorpse huisjes - schuur/boothuis - jachthaven karakter



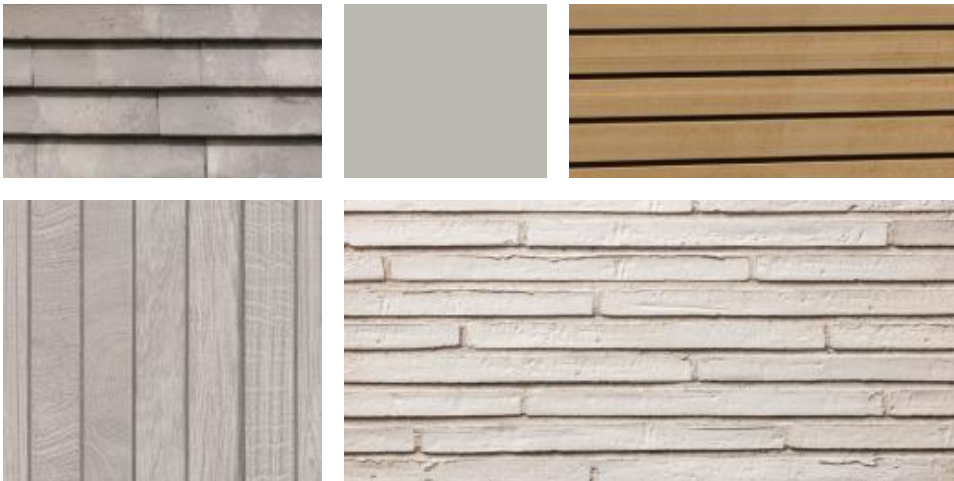
Compositie

Dorps huisje



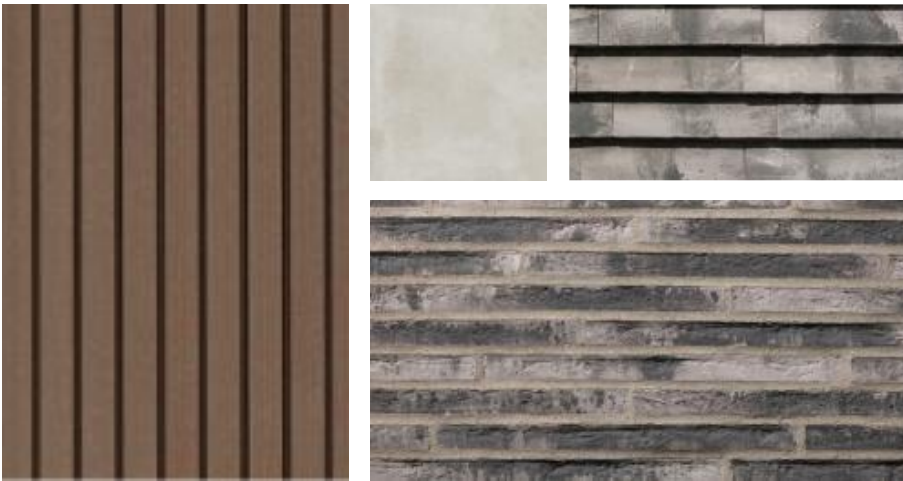
Petersen K46 baksteen en C96 dakpan

Van schuur naar maritiem karakter

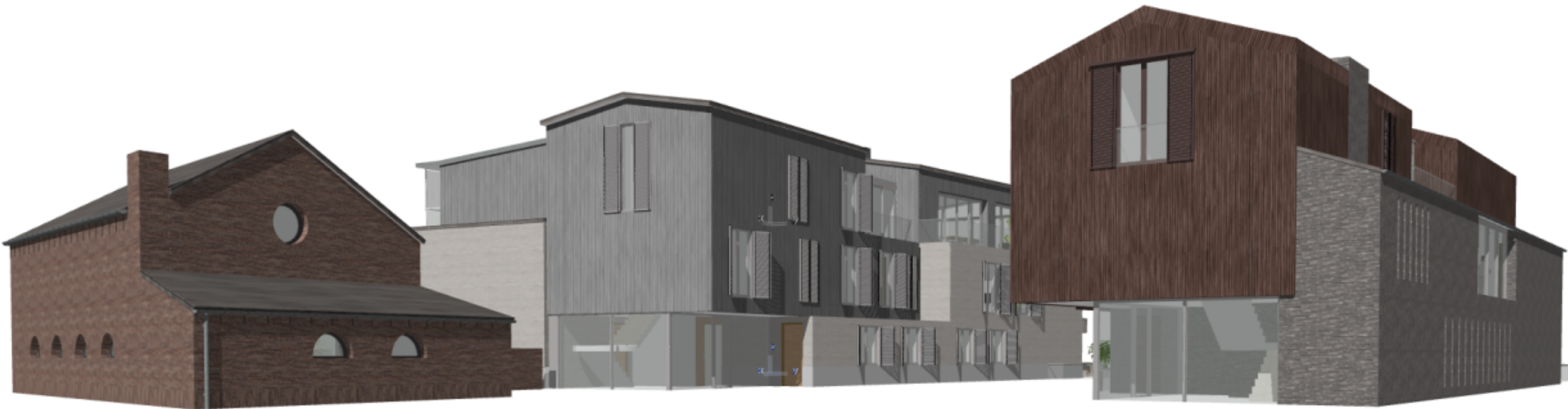


gevels: Petersen K11 baksteen & grijs verweerd teak
daken: C96 dakpan & mat lichtgrijs epdm/pvc dakbedekking
terrasvloeren: lichte keramische tegels & composiet vloerdelen (neolife sun)

Schuur & boothuis



gevels: composiet houten gevel (neolife earth) & Petersen K96 baksteen
daken: composiet delen over epdm & Petersen C96
terrasvloeren: lichte keramische tegels



earth

sun



neolife clad 4 earth

Ensemble aan het water



De opgenomen Artist-Impressies zijn indicatief voor de beoogde eindsituatie. De situatie is zo realistisch mogelijk getekend op basis van beschikbare gegevens. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Nieuw haventje

"boothuis"



De opgenomen Artist-Impressies zijn indicatief voor de beoogde eindsituatie.
De situatie is zo realistisch mogelijk getekend op basis van beschikbare gegevens.
Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Binnenhaven

binnenwater naar het terras van
"De drie Wilgen"



De opgenomen Artist-Impressies zijn indicatief voor de beoogde eindsituatie. De situatie is zo realistisch mogelijk getekend op basis van beschikbare gegevens. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Binnenhaven vanaf dorp

Zichtlijn over het water & schuren op het achtererf



De opgenomen Artist-Impressies zijn indicatief voor de beoogde eindsituatie.
De situatie is zo realistisch mogelijk getekend op basis van beschikbare gegevens.
Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Geluidscherm aan de jachthaven

Geluidwerende voorziening tbv de bedrijfsvoering van
dhr. Hoogenboom



De opgenomen Artist-Impressies zijn indicatief voor de beoogde eindsituatie.
De situatie is zo realistisch mogelijk getekend op basis van beschikbare gegevens.
Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zijtuin aan het water

En een groot terras met windscherm voor nr. 64



De opgenomen Artist-Impressies zijn indicatief voor de beoogde eindsituatie. De situatie is zo realistisch mogelijk getekend op basis van beschikbare gegevens. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Privacy & beschutting

Gesloten gevel voor privacy, met doorkijkje vanaf tuin Julianalaan nr. 62. Hagen om de doorgang te belemmeren

vrij zicht richting zuiden vanaf tuin nr. 64a













De opgenomen Artist-Impressies zijn indicatief voor de beoogde eindsituatie. De situatie is zo realistisch mogelijk getekend op basis van beschikbare gegevens. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Bebouwd oppervlak



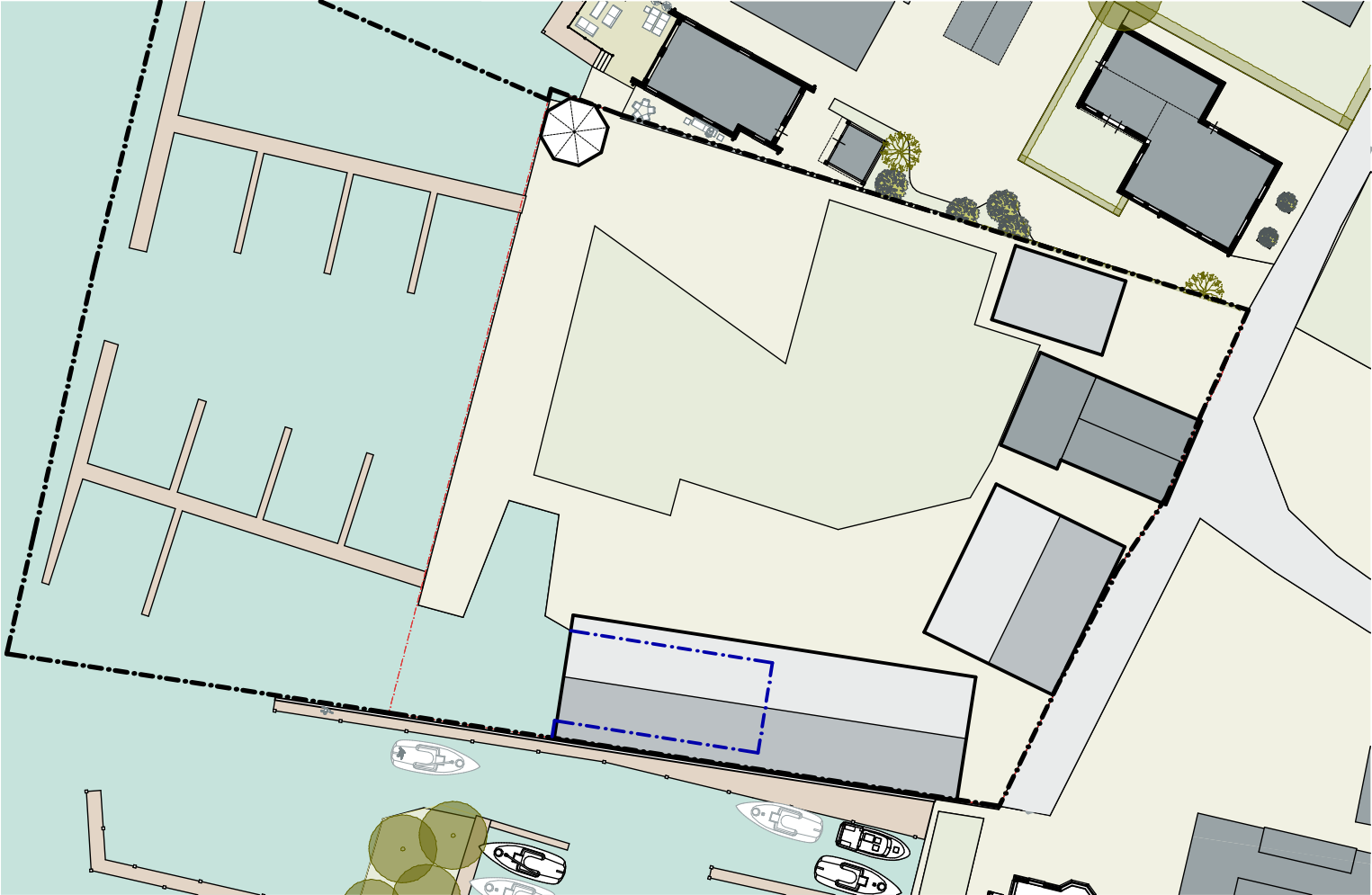
Verantwoording oppervlaktes: links bestaande situatie, rechts nieuwe situatie (bron: Buro SRO, 2 september 2022)

	oppervlakte (in m²)
bestaande situatie	
bebouwing	564
verharding	928
groen	450
water	1.670
Totaal	3.612
waarvan totaal verhard	1.492
toekomstige situatie	
bebouwing	1.025
verharding	565
buitenruimten (50% verhard)	131
buitenruimten (50% onverhard)	131
water	1.760
Totaal	3.612
waarvan totaal verhard	1.721
benodigde watercompensatie	
verhardingstoename	229
watercompensatie (> 500 m² verhardingstoename)	n.v.t.

In de bestaande situatie loopt de waterlijn door onder het boothuis (blauwe stippellijn).

Voor het bebouwd oppervlak wordt alle bebouwing boven maaiveld meegeteld, ook boothuizen en schuren.

Steigers en vrij hangende terrassen vallen binnen de oppervlakte 'water'.



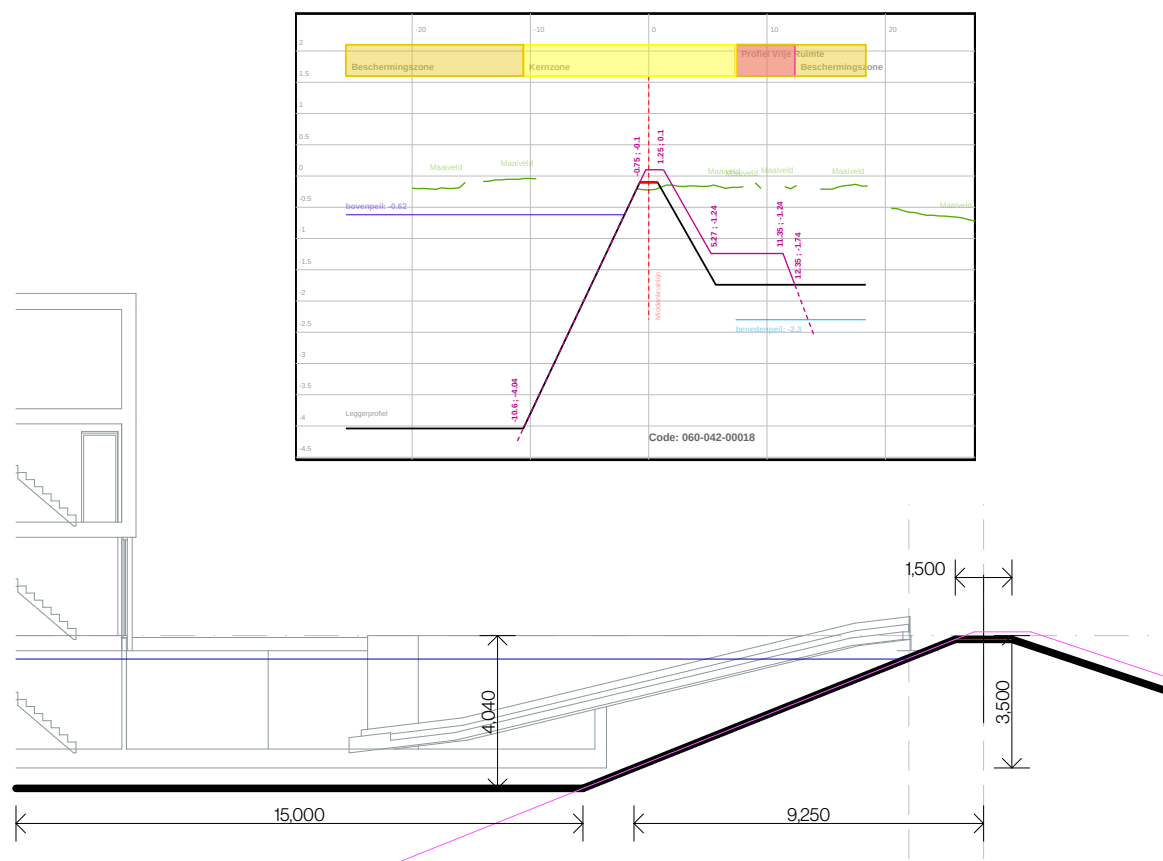
Waterkering op perceel

Op het perceel bevindt zich een waterkering met de code 060-042-00018. Dit is de regionale boezemkade Kaagerpolder.

De beoogde bebouwing is deels gepositioneerd binnen de kernzone (geel) en de beschermingszone buiten (oranje) van dit leggerprofiel. Het Profiel van Vrije Ruimte loopt vanaf de kruin onder een helling van 1:2,5 naar beneden op het perceel.

Ter plaatse van de perceelgrens bij de knik in de middenkruinlijn, zit het PVR ca. 59 cm onder NAP. Dit betekent mogelijk dat De Twee Wilgen met de fundering door het PVR heen gaat.

Het punt waar het PVR een diepte heeft van ca. 3,5m onder NAP bevindt zich op ruim 9 meter vanaf de middenkruinlijn, zie doorsnede hieronder. De kelderwand blijft buiten deze lijn, zie plattegrond rechtsboven.





Begane Grond



Eerste Verdieping

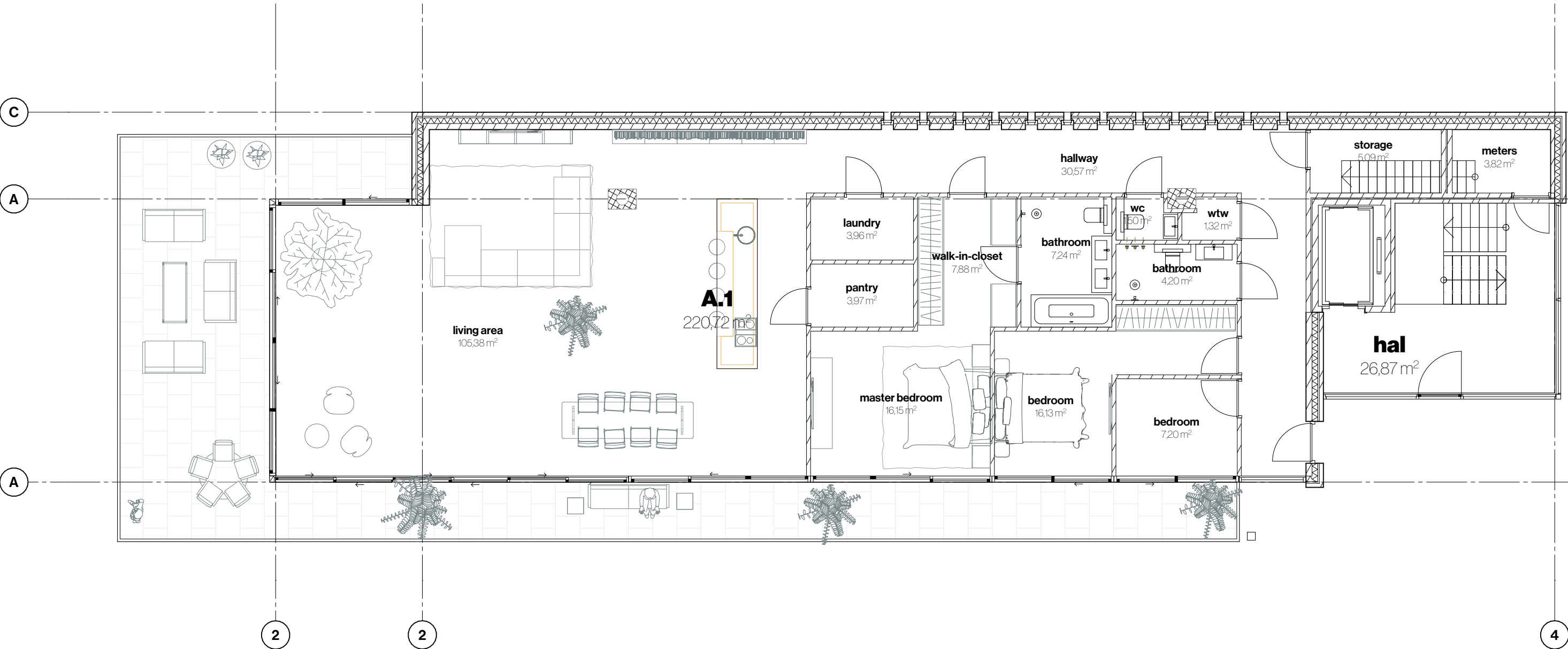


Tweede Verdieping



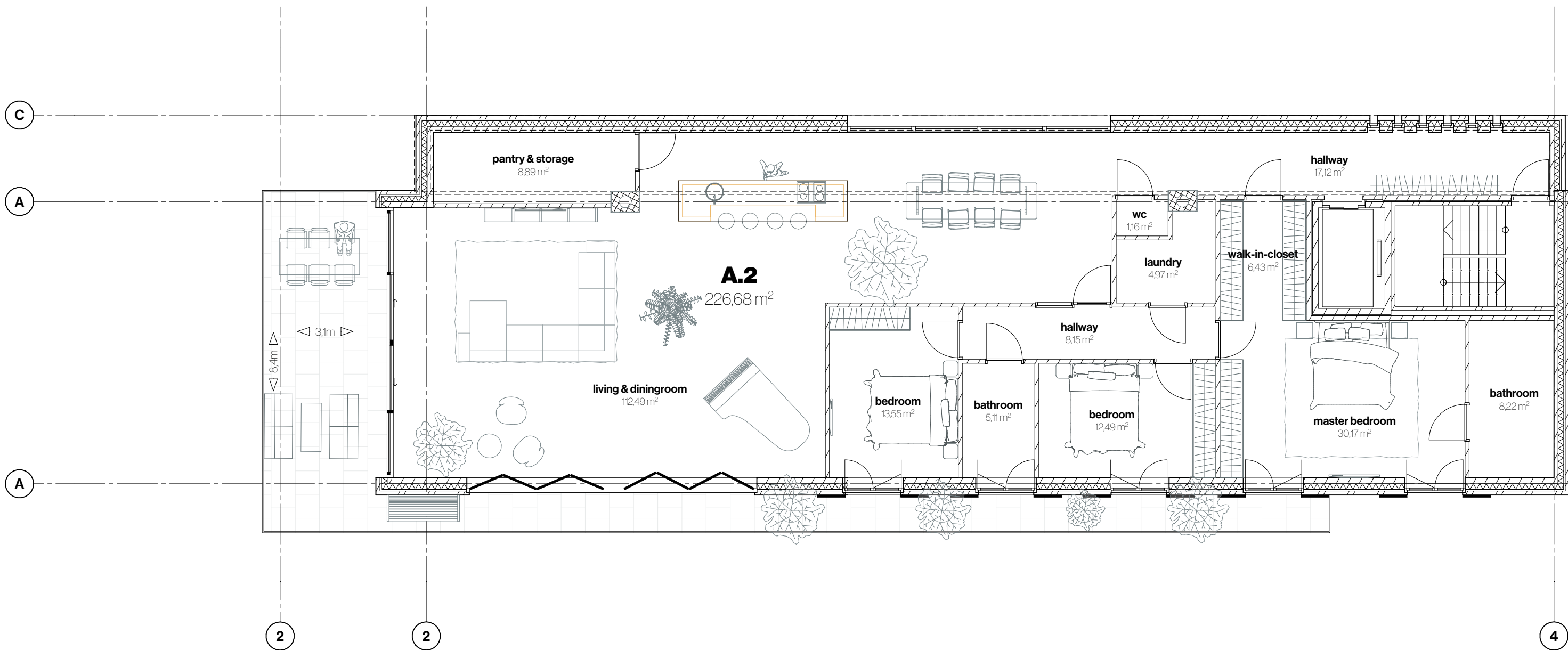
Appartement A1

begane grond



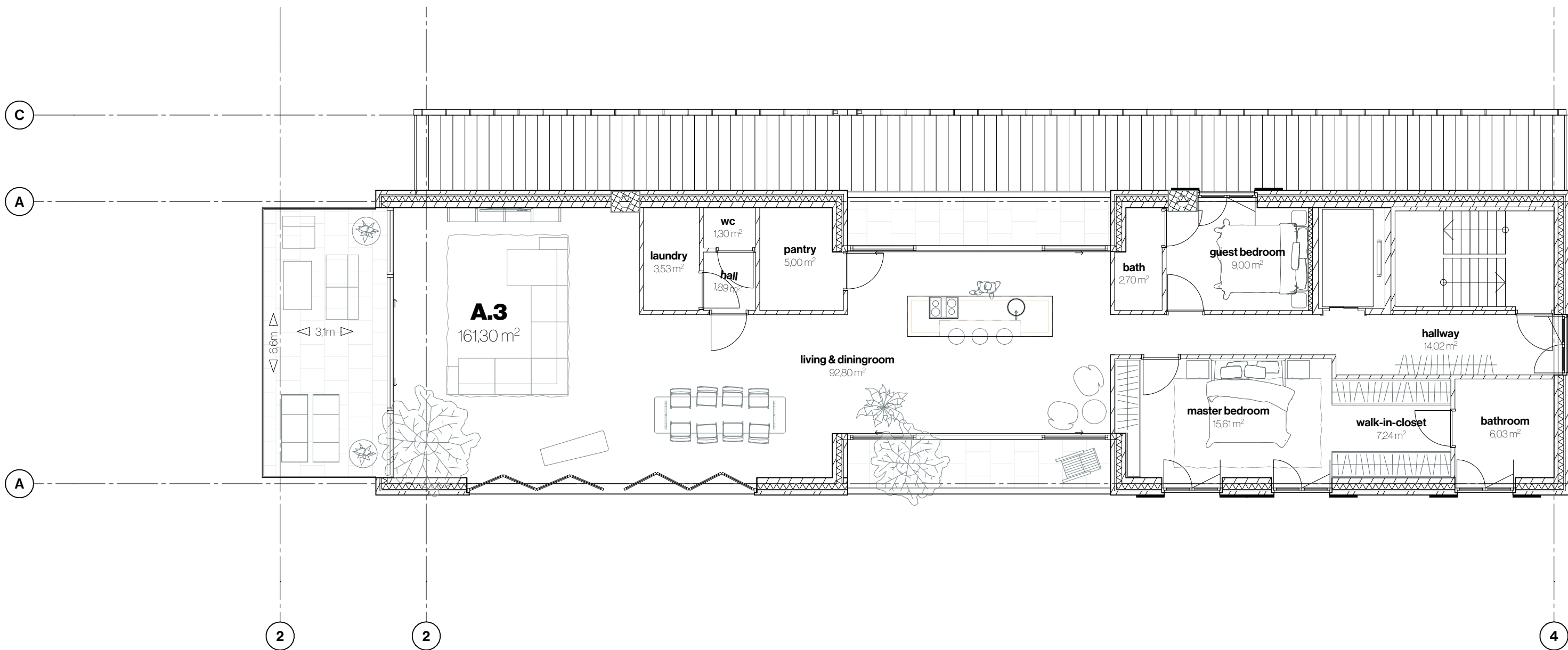
Appartement A2

eerste verdieping



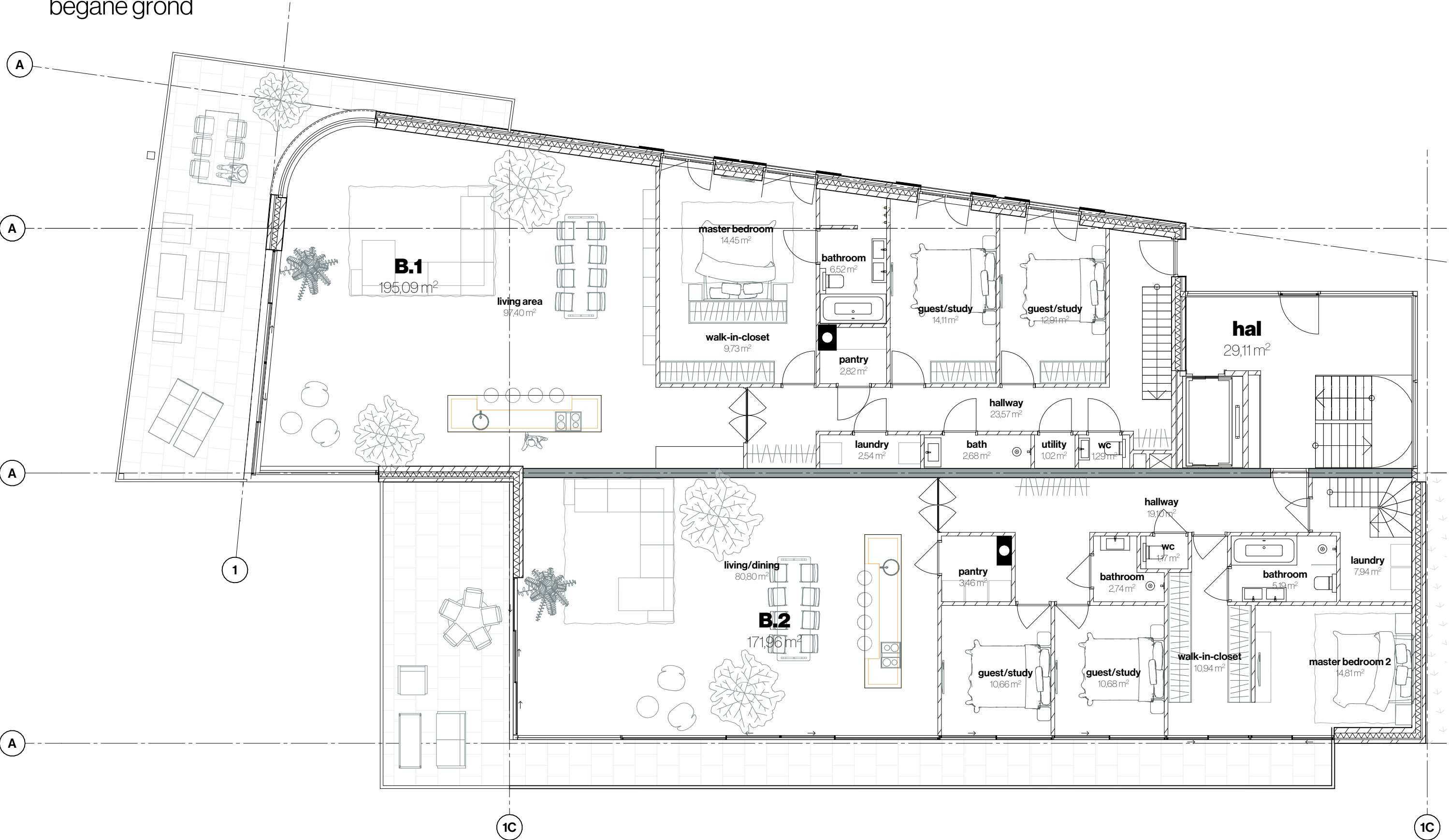
Appartement A3

tweede verdieping



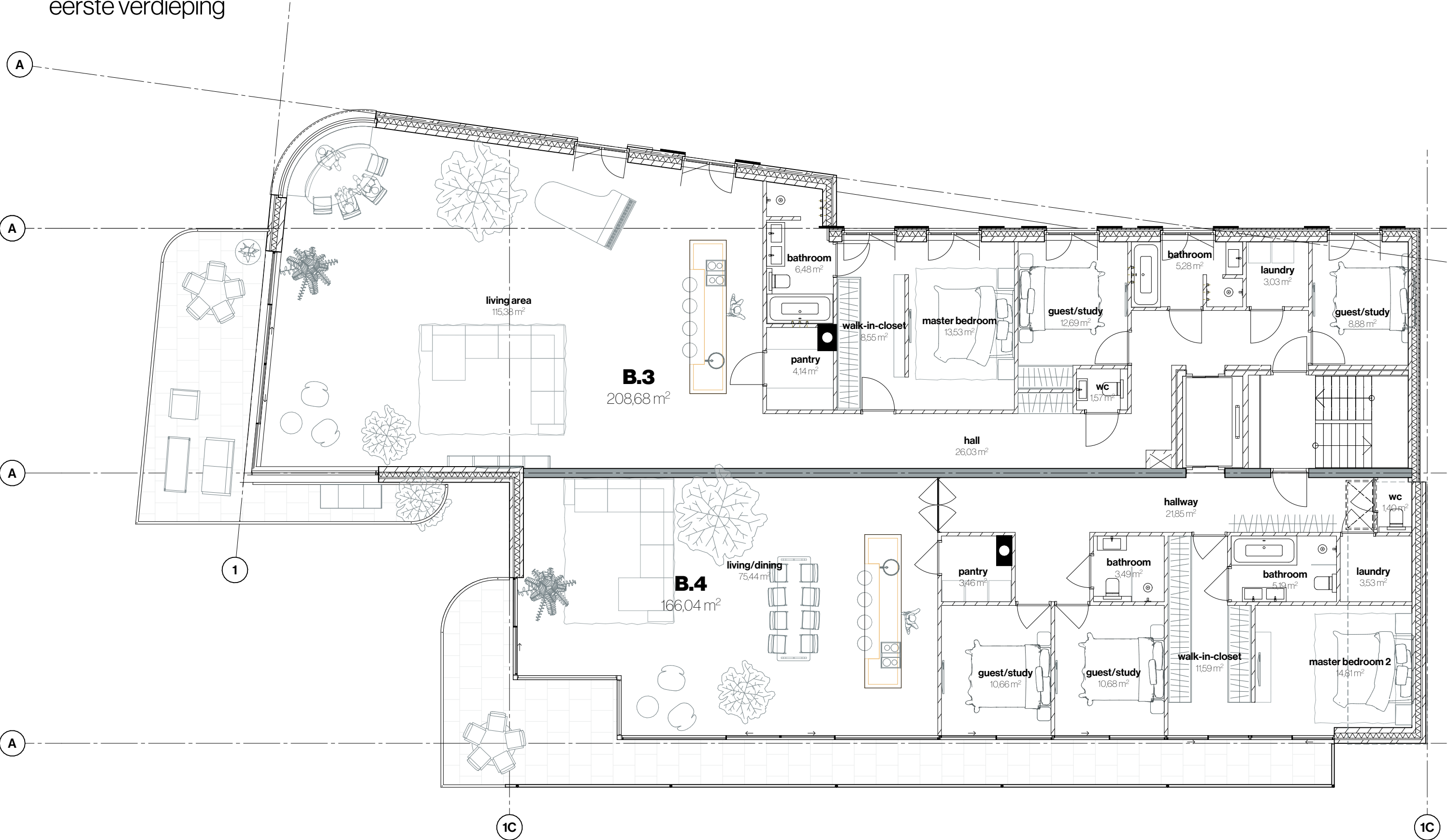
Appartement B1 & B2

begane grond



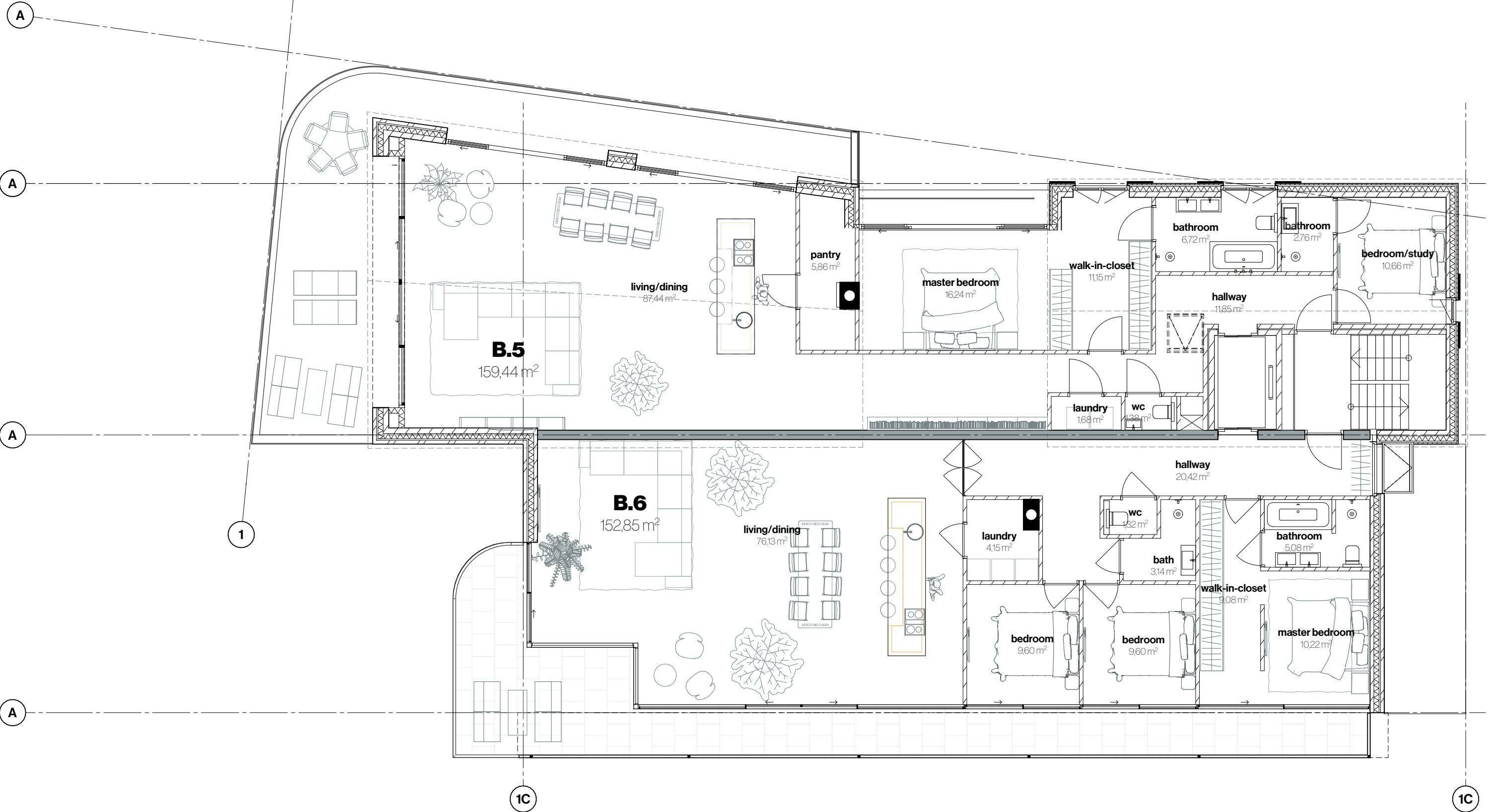
Appartement B3 & B4

eerste verdieping



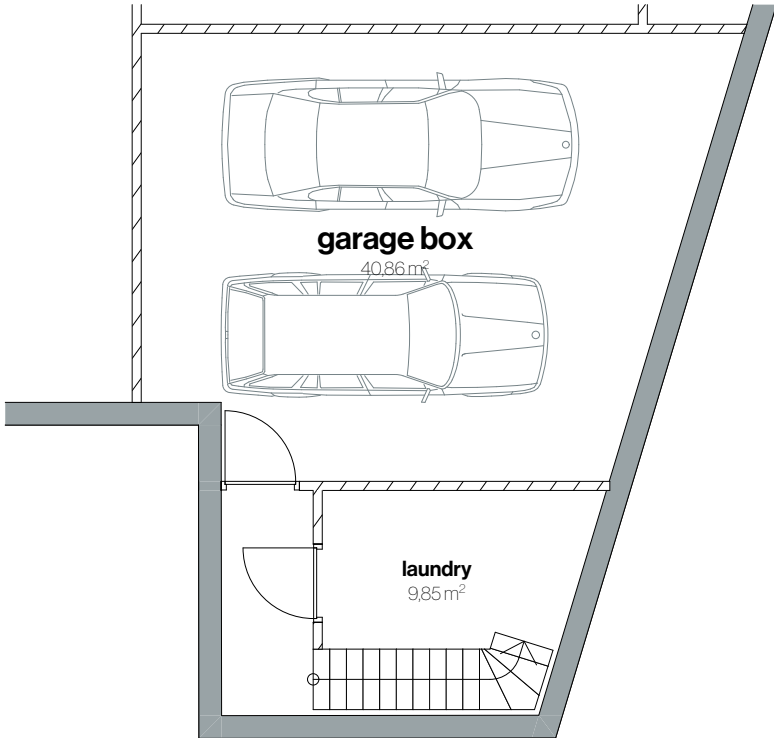
Appartement B5 & B6

tweede verdieping

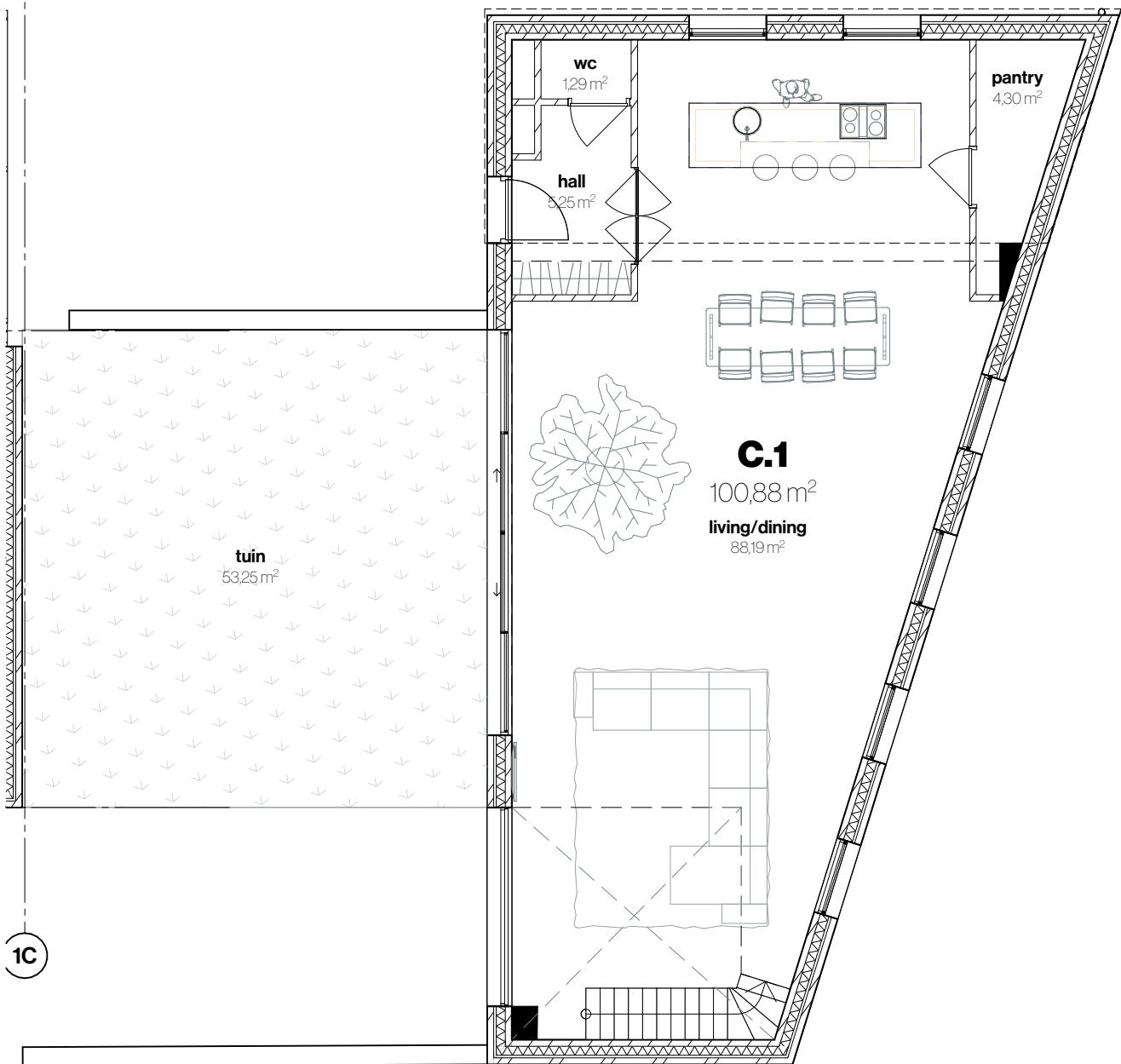


Woning C

Kelder



Begane Grond



Verdieping

