

**Bestemmingsplan
'Pastoor van der Plaatstraat 36b Rijpwetering'**

Nota van wijzigingen

mei 2024

WIJZIGINGEN TOELICHTING

Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan
Paragraaf 2.4, pagina 10: Zoals de meeste woningen langs het lint bestaan de woningen uit 1 bouwlaag met een kap. De Pastoor van der Plaatstraat is een karakteristiek lint met aan beide zijde bebouwing. De bebouwing aan de westzijde, waar het onderhavige perceel ligt, heeft een meer open karakter dan de bebouwing aan de oostzijde. Tussen de bebouwing door zijn er fraaie doorzichten op het aangrenzende poldergebied. Door de huidige bebouwing op het perceel is er geen zicht mogelijk op het achtergelegen poldergebied. Met de sloop van de bebouwing ontstaat er meer openheid. Weliswaar wordt deze openheid opgevuld door de nieuwe woningen, maar door deze meer te laten passen in de omgeving levert dit een kwaliteitsverbetering op.	Paragraaf 2.4, pagina 10: <u>Aangevulde tekstdeel (vetgedrukt):</u> De nieuwe woningen zullen aan elkaar worden gebouwd, zodat het compact blijft en de uitstraling vergelijkbaar blijft met de huidige situatie. Zoals de meeste woningen langs het lint bestaan de woningen uit 1 bouwlaag met een kap. De Pastoor van der Plaatstraat is een karakteristiek lint met aan beide zijde bebouwing. De bebouwing aan de westzijde van het lint, waar het onderhavige perceel ligt, heeft een meer open karakter dan de bebouwing aan de oostzijde. Tussen de bebouwing door zijn er fraaie doorzichten op het aangrenzende poldergebied. Door de compacte huidige bebouwing op dit perceel is er geen zicht mogelijk op het achtergelegen poldergebied. Met de sloop van de schuren wordt er wat verrommeling opgeruimd. Met name daarmee is kwaliteitsverbetering te behalen.
	Paragraaf 2.4, Pagina 11: <u>Toegevoegd (vetgedrukt):</u> Vervanging van het oude woonhuis van de boerderij is weliswaar een verlies van een stukje karakter maar niet onoverkomelijk. De nieuwe geschakelde woningen in een boerderijvorm zal het boerenkarakter van deze plek voor de volgende generaties doorgeven.
	Paragraaf 2.4, Pagina 11: <u>Toegevoegd (vetgedrukt):</u> <i>Afbeelding 7 nieuwe situatie vervangen bestaande boerderij door 2 woningen aaneen gebouwd</i> Het exacte ontwerp van de geschakelde woningen is nog niet gereed. Gedacht wordt aan onderstaande varianten. Naar

		aanleiding van de ingediende zienswijze heeft nader overleg met de provincie Zuid-Holland plaats gevonden. Verschillende kaprichtingen en massa vormen zijn met elkaar vergeleken om tot een passend karakteristiek beeld te komen. Daarbij is tevens in acht genomen dat de bestaande niet onderheide woning in de loop der jaren is verzakt en de (boezem) waterkering meermaals is opgehoogd. Vanuit waterbouwkundige eisen van Hoogheemraadschap Rijnland zal het nieuwe vloerpeil van de woning hoger moeten worden. Bij een kaprichting evenwijdig aan de Wetering ontstaat al snel een massaal confronterend aanzicht vanaf de weg. Daarom is in onderling overleg gekozen voor een opener front van twee geschakelde kopgevels. Bij voorkeur verspringen de kopgevels in diepte ten opzichte van de weg. Vandaar dat de rooilijn aan de voorzijde van het zoekgebied inspringt, passend bij het variërende bebouwingslint langs de Pastoor van der Plaatstraat, zie ook afbeelding 10.
		Paragraaf 2.4, Pagina 12: <u>Toegevoegd (vetgedrukt):</u> De twee volumes van de woningen worden vervolgens door een lager volume aan elkaar verbonden. Beide varianten zijn passend in het karakteristieke lint, de ruimtelijke kwaliteit wordt daarbij behouden of versterkt.
		Paragraaf 2.4, Pagina 12: <u>Toegevoegd (vetgedrukt):</u> Afbeelding 8 Impressie variant 1 (principe van hoofdwoning met zomerhuis)
		Paragraaf 2.4, Pagina 12: <u>Toegevoegd:</u>

		Afbeelding 9 Impressie variant 2 (principe van hoofdwoning met schuurwoning)
		Paragraaf 2.4, Pagina 13: <u>Toegevoegd (vetgedrukt):</u> Afbeelding 10 Bestaande woningen langs de westzijde van de Pastoor van der Plaatstraat
	Paragraaf 3.2, Pagina 17: <i>Beoordeling</i> De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de genoemde richtpunten en zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het plangebied. Verouderde voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden uiteindelijk twee in het lint passende woningen teruggebouwd. Dit plan maakt één van deze woningen mogelijk. Door sloop van de gebouwen ontstaat meer openheid op het perceel. De nieuwe woningen worden op het bestaande erf gebouwd. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling die goed in het landschap wordt ingepast.	Paragraaf 3.2, Pagina 19: <u>Aangevulde tekstdeel (vetgedrukt):</u> <i>Beoordeling</i> De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de genoemde richtpunten en zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het plangebied. Verouderde voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden uiteindelijk twee in het lint passende woningen teruggebouwd. Dit plan maakt één van deze woningen mogelijk. Door sloop van de gebouwen ontstaat meer openheid op het perceel. De nieuwe woningen worden geschakeld gebouwd, waarbij rekening wordt gehouden met het huidige beeld van de bestaande woning, maar ook de karakteristiek van het lint. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling die goed in het landschap wordt ingepast.
	Paragraaf 3.2, Pagina 19: <i>Beoordeling</i> De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de genoemde richtpunten en zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het plangebied. Verouderde voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden uiteindelijk twee in het lint passende woningen teruggebouwd. In dit plan wordt één van deze woningen mogelijk gemaakt. Daarbij wordt de bestaande boerderij ook gesloopt. Door sloop van de gebouwen ontstaat meer openheid op het perceel. De nieuwe woningen worden op het bestaande erf gebouwd. Het gaat om een	Paragraaf 3.2, Pagina 21: <u>Aangevuld tekstdeel (vetgedrukt):</u> <i>Beoordeling</i> De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de genoemde richtpunten en zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het plangebied. Verouderde voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden uiteindelijk twee in het lint passende woningen teruggebouwd. In dit plan wordt één van deze woningen mogelijk gemaakt. Daarbij wordt de bestaande boerderij ook gesloopt. Door sloop van de gebouwen ontstaat meer openheid op het perceel. De nieuwe woningen worden geschakeld of aaneen gebouwd op het

	kleinschalige ontwikkeling die goed in het landschap wordt ingepast.	bestaande erf. Daarmee wordt recht gedaan aan het huidige beeld van de bestaande boerderij en zijn de woningen passend in het karakteristieke lint. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling die goed in het landschap wordt ingepast.
--	--	---

WIJZIGINGEN PLANREGELS

Ontwerpbestemmingsplan		Vast te stellen bestemmingsplan
	<i>4.2.1 Hoofdgebouwen</i> Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen: a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; b. het grondoppervlak van een hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen, met dien verstande dat het grondoppervlak van het hoofdgebouw (exclusief aan- en uitbouwen) niet meer mag bedragen dan 40% van de oppervlakte van het perceel; c. de volgende woningtypen zijn toegestaan: 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': uitsluitend vrijstaande woningen; 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen;	Pagina 14: <u>Toegevoegd /vervangen(vetgedrukt):</u> <i>4.2.1 Hoofdgebouwen</i> Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen: a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; b. het grondoppervlak van een hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen, met dien verstande dat het grondoppervlak van het hoofdgebouw (exclusief aan- en uitbouwen) niet meer mag bedragen dan 40% van de oppervlakte van het perceel; c. de volgende woningtypen zijn toegestaan: 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': uitsluitend vrijstaande woningen; 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneen gebouwde, geschakelde of vrijstaande woningen; 3. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – uitsluitend twee-aaneen of geschakeld': uitsluitend twee-aaneen of geschakelde woningen;

