



STEDENBOUWKUNDIGE VARIANTEN

BRANDWEERLOCATIE OUDERKERK AAN DE AMSTEL

8 OKTOBER 2025



INHOUD

1.	AANLEIDING	03
	1.1 Transformatie naar wonen	
	1.2 Visie 2021	
2.	ONTWERPPRINCIPES	05
	2.1 Historische markering	
	2.2 Voorgevelrooilijn	
	2.3 Parkeerprincipe	
	2.4 Groen en ontmoeten	
3.	ONTWERP VARIANTEN	10
	3.1 Overzicht ontwerp varianten	
	3.2 Bestaande situatie	
	3.3 2 Grondgebonden woningen	
	3.4 3 Grondgebonden woningen	
	3.5 2 óf 3 Appartementen	

1. AANLEIDING

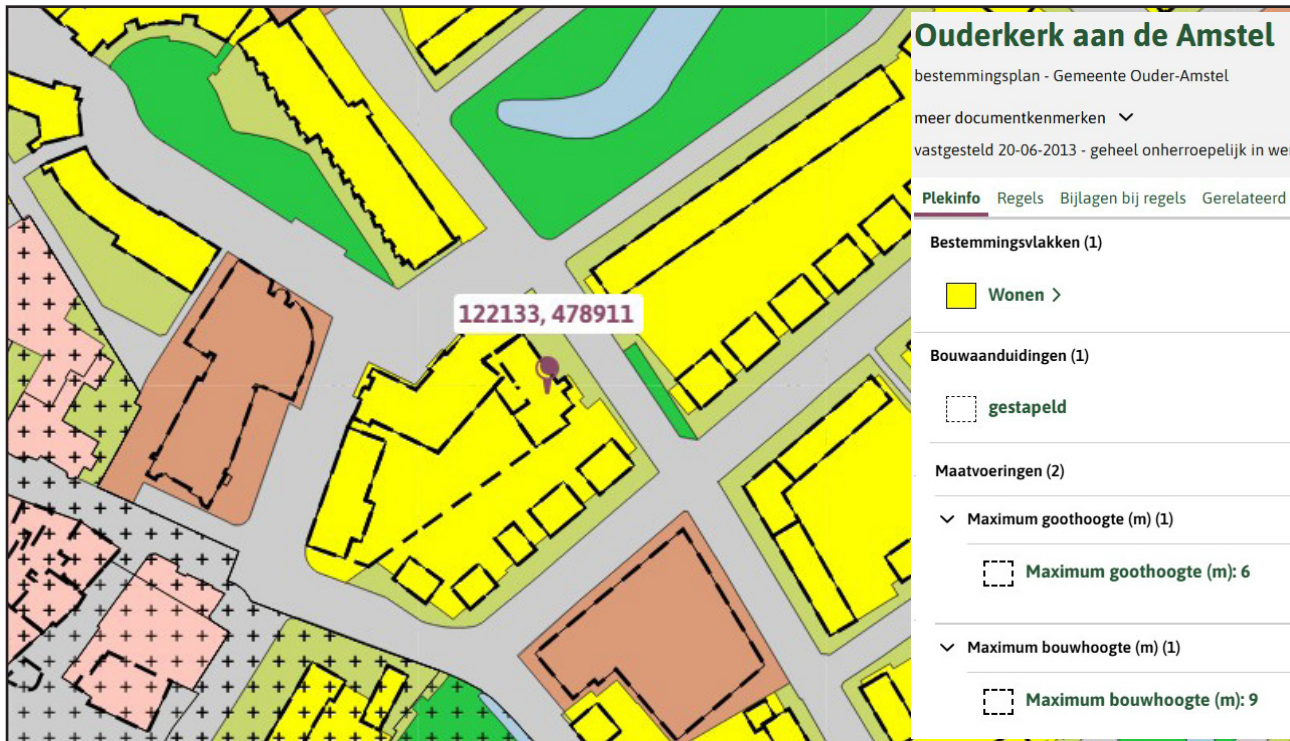
1.1 TRANSFORMATIE NAAR WONEN

Op de oude locatie van de brandweerkazerne zijn plannen voor het ontwikkelen van enkele woningen. Het gaat om de locatie aan de Prinses Beatrixlaan tussen de zijstraten Raadhuislaan en Koningin Wilhelminalaan.

De transformatie naar wonen is al meegenomen in het bestemmingsplan dat op 20 juni 2013 is vastgesteld. Het gaat om het geldende bestemmingsplan, hierin heeft de brandweerlocatie de bestemming 'Wonen'. Er is ruimte voor een gestapelde woonvorm met een maximale goothoogte van 6,0 meter en bouwhoogte van 9,0 meter.

Het bouwvlak uit het bestemmingsvlak volgt de contouren van het huidige bouwwerk, inclusief de brandweertoren, waar de brandweerkazerne was gehuisvest.

Aandachtspunten zijn of de huidige brandweertoren binnen het bestemmingsplan past vanwege zijn afwijkende hoogte. Daarnaast is er in het geldende bestemmingsplan de bestemming wonen vastgesteld maar het aantal woningen dat is toegestaan lijkt nul te zijn.



Het geldende bestemmingsplan, vastgesteld in 2013



Het huidige bestemmingsplan is mede gebaseerd op de Visie voor Ouderkerk aan de Amstel, opgesteld in 2003 door architect Rob Krier. Het ontwerpvoorstel van Krier staat hiernaast verbeeld.

1.2 VISIE 2021

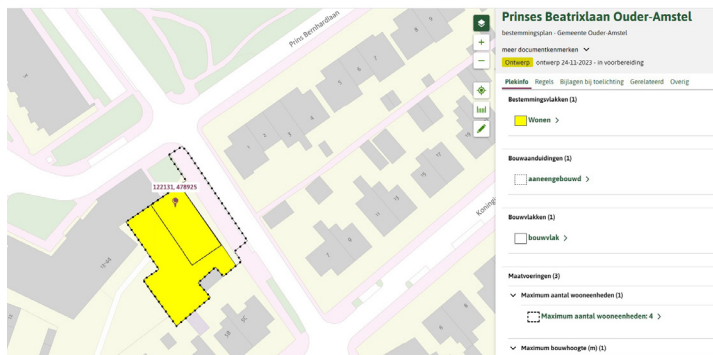
In de 'Ruimtelijke visie 3 percelen' van 18 maart 2021 gemaakt door BRO zijn er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor onder andere de Brandweerlocatie.

Het adviesbureau BRO heeft voor deze locatie een visie gemaakt met twee verschillende scenario's, één voor 3 woningen en één voor 4 woningen. De raad heeft de visie van BRO op 24 juni 2021 vastgesteld met de voorkeur voor het (op deze pagina weergegeven) scenario met 4 woningen.

Naar aanleiding van deze visie is er een ontwerp bestemmingsplan opgesteld die op 21 november 2023 door het college is vrijgegeven zodat een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn vervolgens 2 zienswijzen ontvangen, van de bewoner Raadhuislaan 42 en van de bewoner Raadhuislaan 44.

Aangezien de voorgevelrooilijn niet overeenkomt met de voorgevelrooilijn uit het vigerende bestemmingsplan wijkt het ontwerp bestemmingsplan af. Het gaat om een afwijking van circa 6 meter, dat de voorgevelrooilijn dichter bij de straat ligt. De bewoonster van Raadhuislaan 44 heeft op basis van deze afwijking een zienswijze ingediend.

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft het ontwerp bestemmingsplan van 2023 nog steeds de status van 'Ontwerp' en vormt het bestemmingsplan van 2013 het geldende bestemmingsplan.



Naar aanleiding van de ontwerpstudie van BRO is dit Ontwerpbestemmingsplan in 2023 opgesteld. Mede door de zienswijzen heeft het nog steeds de status 'Ontwerp'. Het bestemmingsplan uit 2013, verbeeld op de vorige pagina, is het geldende bestemmingsplan.

2. ONTWERPPRINCIPES

2.1 HISTORISCHE MARKERING

De brandweerkazerne en haar kenmerkende toren dateren uit het jaar 1955. Oorspronkelijk lag de entree aan het Raadhuisplein, maar sinds de realisatie van het aangrenzende appartementengebouw in 2006, is de ingang verplaatst naar de Prinses Beatrixlaan. Sinds 2018 is het gebouw niet meer in gebruik als brandweerkazerne.

De brandweertoren vormt een karakteristiek element door zijn afwijkende hoogte en vormgeving. Sinds de bouw ervan vormt het een oriëntatiepunt voor bewoners en bezoekers.

Het behoud van de toren is meer dan een esthetische keuze: het is een bewuste borging van lokale geschiedenis. De toren is een stille getuige van een plek waar dienstbaarheid en gemeenschap samenkwamen.



De kern Ouderkerk aan de Amstel in 1960, net na de bouw van de brandweerkazerne en haar toren

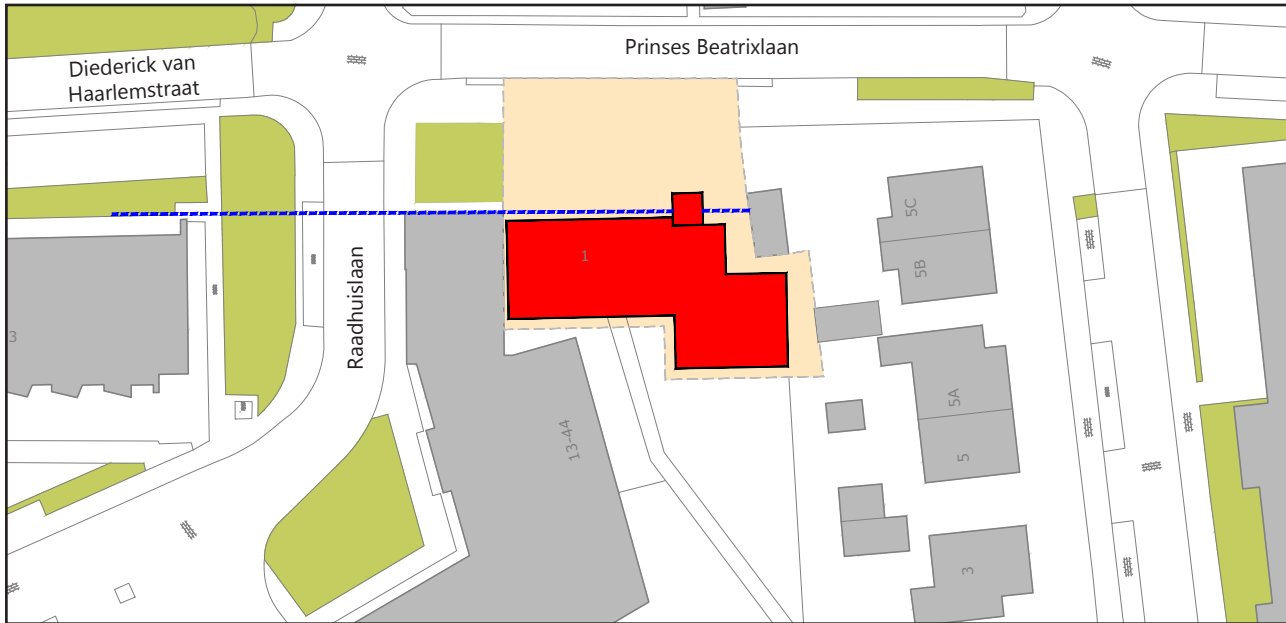
2.2 VOORGEVELROOILIJN

De brandweerkazerne ligt achter de voorgevelrooilijn van de aangrenzende bouwwerken.

Dat geldt voor de woningen aan de Prinses Beatrixlaan maar ook voor het appartementengebouw aan de Diederick van Haarlemstraat.

De toren van de brandweerkazerne vormt hierin een uitzondering. Doordat het iets naar voren staat ten opzichte van de bebouwing in de directe omgeving is het beter zichtbaar. Wat haar markeringsfunctie versterkt.

Voor een goede ruimtelijke ordening moet de voorgevelrooilijn van de nieuwe bebouwing op óf achter de blauwe stippellijn komen. De nieuwe bebouwing maakt in de ruimtelijke structuur onderdeel uit van het appartementengebouw aan de Raadhuislane 13-44.



2.3 PARKEERPRINCIPE



Openbaar parkeren aan de Diederick van Haarlemstraat, tussen de appartementen en parkeerplaatsen ligt een voetpad en brede haag



Openbaar parkeren aan de Vondelstraat, de grondgebonden woningen aan de Vondelstraat hebben een smalle voortuin die grenst aan een voetpad en openbare parkeerplaatsen

In de directe omgeving zijn er veel openbare parkeervoorzieningen. Met de transformatie van de brandweerkazerne naar een woonfunctie moet er een goede aansluiting op de omgeving worden gezocht. Zoals verbeeld op de foto's op deze pagina wordt het parkeren aan de Diederick van Haarlemstraat en de Vondelstraat openbaar opgelost met haakspaarplaatsen.

Tussen de nieuw te ontwikkelen woningen en de Prinses Beatrixlaan is tevens voldoende ruimte voor enkele haakspaarplaatsen. De parkeerplaatsen moeten worden omzoomd met groen, zodat de auto's enigszins uit het zicht staan. Daarnaast wordt er met dit groen de hinder van inschijnende koplampen van autoverkeer beperkt.

Uitgangspunt parkeren nieuwbouw

De huidige parkeernota is toe aan een actualisatie. Er wordt binnenkort overgegaan tot lagere parkeernormen om ook een omslag op mobiliteitsgebied te maken dat een kleinere rol voor de auto inhoudt.

Met de huidige nota en ook de nieuwe nota is voor nieuwbouw het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. Ook is het zo dat gemeenteground en openbare parkeerplaatsen over het algemeen niet verkocht worden, omdat ze een functie vervullen in de openbare ruimte of dat er kabels en leidingen liggen.

Daarmee is het uitgangspunt voor deze nieuwbouw dat het parkeren op eigen terrein dient opgelost te worden voor de ontwikkelaar en het openbare deel van de grond niet verkocht kan worden aan de ontwikkelaar, maar als openbare parkeergelegenheid aan het parkeerareaal toegevoegd wordt.

Aangezien het niet lang duurt voordat de nieuwe nota parkeernormen vastgesteld wordt door de raad, is gekeken welke parkeernormen dan voor 'wonen' op deze plek dan gaan gelden. Dit is als volgt: voor het eerdere voorbeeld geldt bij de nieuwe nota parkeernormen 2025 voor een koopwoning tussen/hoek, dan een parkeernorm van 1,0 per woning inclusief het bezoekersparkeren (0,1 voor aandeel bezoek).

Fietsparkeren

In de nieuwe nota parkeernormen vormt naast de autoparkeernorm ook de fietsparkeernorm onderdeel van de toets aan de nota.

De fietsparkeernorm voor Ouderkerk aan de Amstel, Centrum voor een grondgebonden woning tussen/hoek koop is 6,3 fietsparkeernorm. Om een fiets goed te kunnen stallen is 1,5 m² per fiets nodig. In totaal is bij 4 woningen de volgende stallingsruimte per woning nodig: 6,3 x 1,2 m²=7,56; een stallingsruimte van minimaal 8 m².

2.4 GROEN EN ONTMOETEN

Het dorp Ouderkerk aan de Amstel kenmerkt zich onder andere door het vele openbare groen. Dat geldt zeker ook voor de directe omgeving van de brandweerlocatie.

Bij de transformatie moet aandacht zijn voor een groene openbare inrichting. De brede groene haag of andere beplanting rondom de parkeerplaatsen worden aangevuld met een centrale groene ruimte. In deze centrale groene ruimte moet een grote boom komen. Deze boom verfraait het straatbeeld en zorgt voor schaduwwerking, dat bijdraagt aan een fijn leefklimaat.

Naast een boom is er ruimte voor een ontmoetingsplek met een picknickbank, een speelaanleiding of een combinatie van beiden. Dit kan samen met de toekomstige bewoners worden ingevuld.



In de buurt is veel openbaar groen aanwezig, dit wordt doorgezet in het plangebied



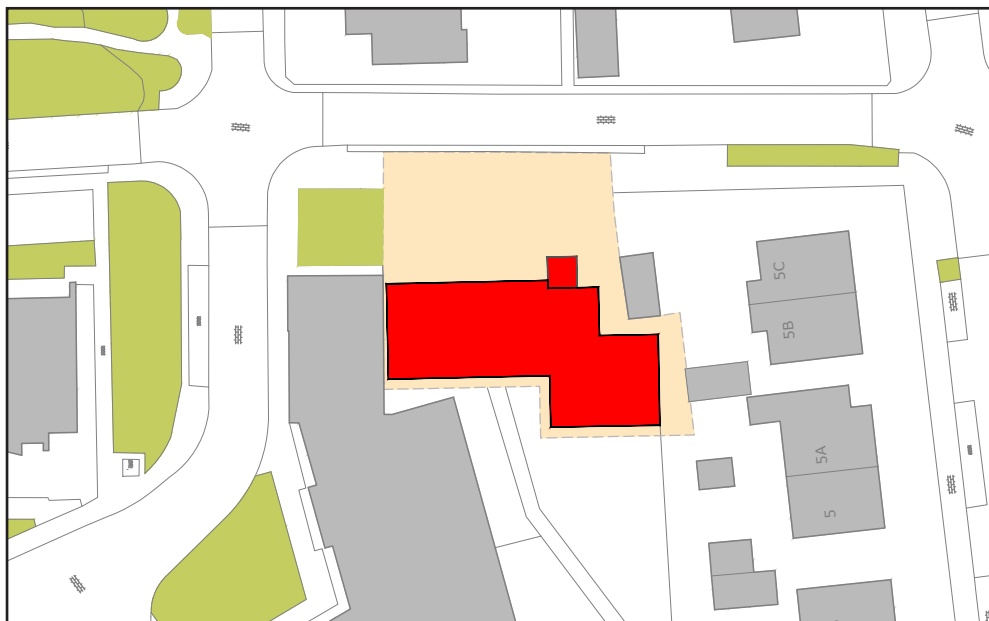
De brandweerlocatie ligt dichtbij een park met ruimte voor een ommetje en ontmoeting



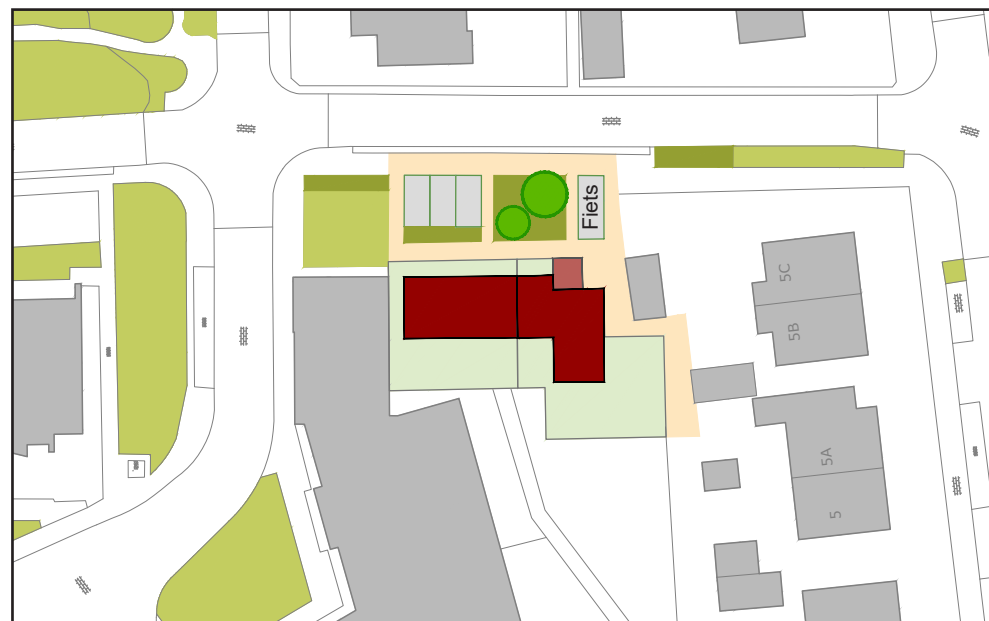
Sferbeeld, groene ruimte met grote boom en ruimte voor ontmoeting

3. ONTWERP VARIANTEN

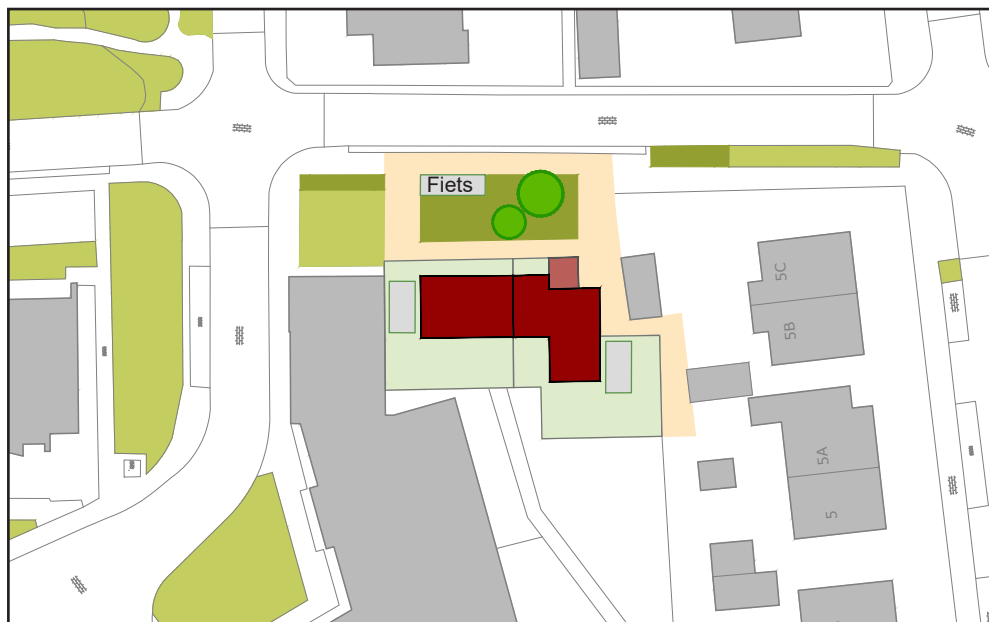
3.1 OVERZICHT VAN DE ONTWERP VARIANTEN



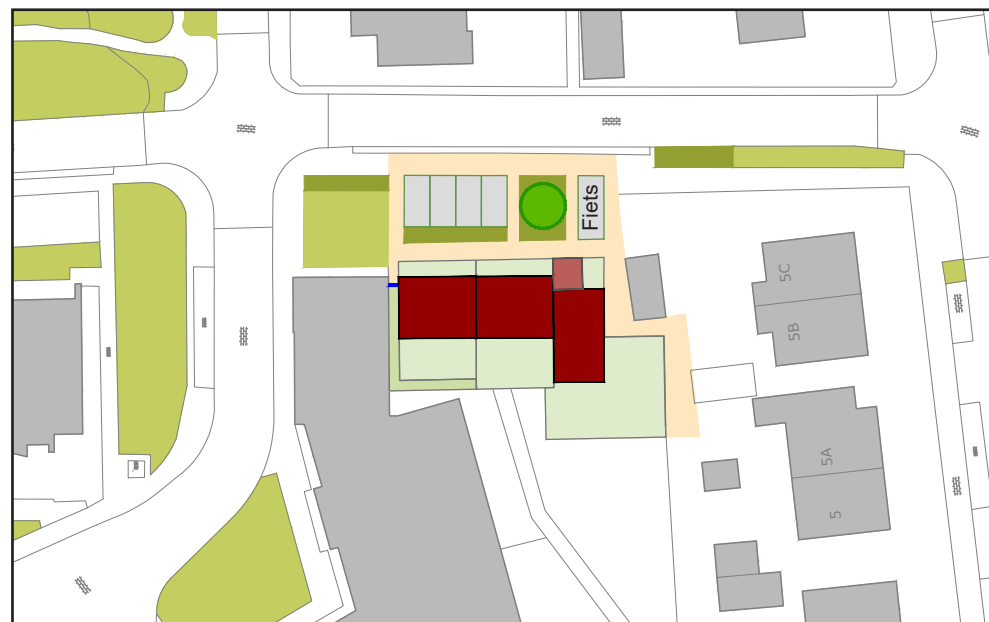
Bestaande situatie



Variant A - 2 Grondgebonden woningen - openbaar haaksparkeren

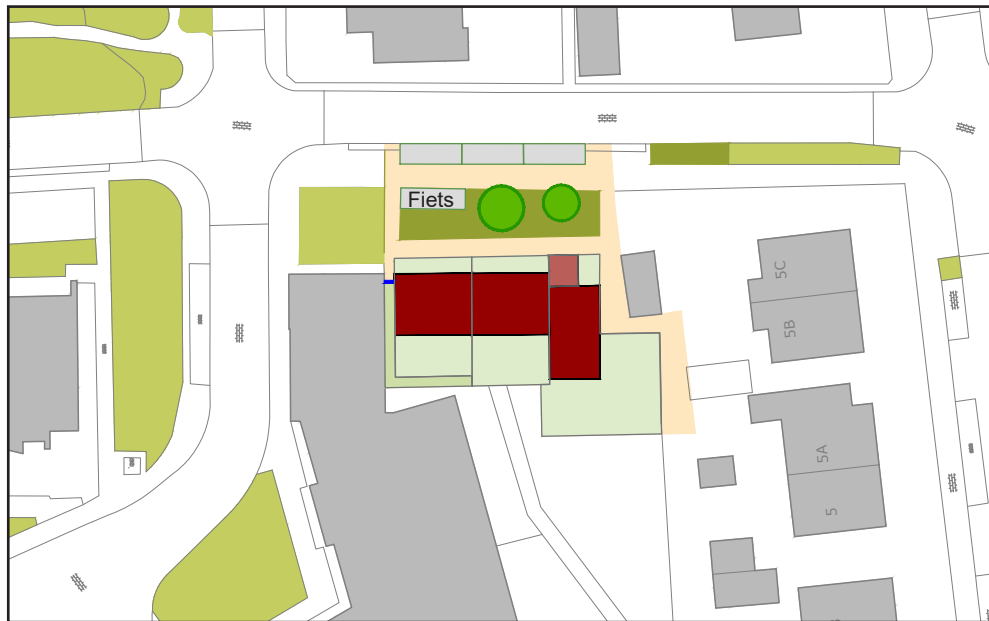


Variant B - 2 Grondgebonden woningen - parkeren op eigen terrein



Variant C - 3 Grondgebonden woningen - openbaar haaksparkeren

3.1 OVERZICHT VAN DE ONTWERP VARIANTEN



Variant D - 3 Grondgebonden woningen - langsparkeren openbare ruimte

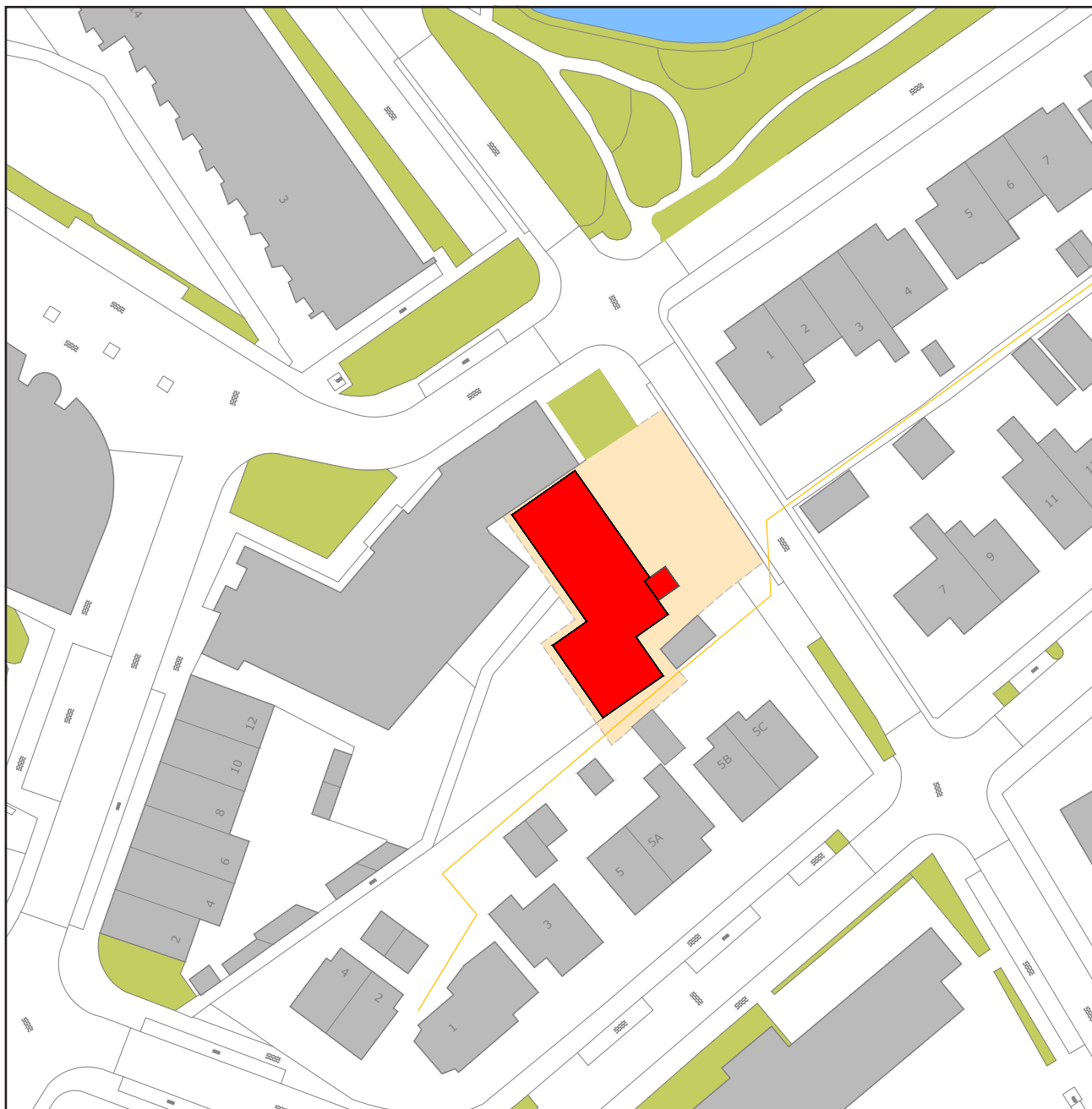


Variant E - 3 Grondgebonden woningen - parkeren op eigen terrein



Variant F - 3 Grondgebonden drive-inn woningen

3.2 BRANDWEERLOCATIE BESTAANDE SITUATIE



PROGRAMMA

Plangebied 650 m²

Bouwvlak 262 m²

Bouwhoogte 1 bouwlaag

Goot- en nokhoogte onbekend

Hoogte brandweertoren onbekend

Technische staat van de brandweertoren moet nog worden onderzocht.



3.6 VOOR- & NADELEN VARIANTEN

Variant A - 2 Grondgebonden woningen - openbaar haaksparkeren

- + Ruime woningen en kavels met een prettige maatvoering
- + Beperkt aantal parkeerplaatsen nodig door laag woningaantal
- + Vormgeving parkeren sluit aan op de directe omgeving
- Slechts 2 woningen
- 2 Openbare parkeerplaatsen moeten aan de woning worden gekoppeld

Variant B - 2 Grondgebonden woningen - parkeren op eigen terrein

- + Ruime woningen en kavels met een prettige maatvoering
- + Parkeren naast de deur op eigen terrein
- + Parkeerprincipe sluit aan op het nieuwe verkeersbeleid
- Slechts 2 woningen
- Deel van het kaveloppervlakte wordt gebruikt voor parkeren

Variant C - 3 Grondgebonden woningen - openbaar haaksparkeren

- + 3 Woningen conform wens omwonenden
- + Vormgeving parkeren sluit aan op de directe omgeving
- Geen standaard maatvoering van de woningen
- 3 Openbare parkeerplaatsen moeten aan de woningen worden gekoppeld

Variant D - 3 Grondgebonden woningen - langsparkeren openbare ruimte

- + Grote groene ruimte wordt toegevoegd
- Geen standaard maatvoering van de woningen
- Vormgeving parkeren is niet conform nieuw beleid
- Geen garantie dat de bewoners een parkeerplaats voor de deur hebben

Variant E - 3 Grondgebonden woningen - parkeren op eigen terrein

- + Ruime kavels, door grote voortuin met privé parkeerplaats
- + Parkeeroplossing sluit aan op nieuw beleid
- Geen standaard maatvoering van de woningen
- Vormgeving met parkeren in de voortuin sluit niet aan op de vormgeving van de directe omgeving
- De diepe voortuinen kunnen gaan verrommelen
- Openbare ruimte van de gemeente moet aan de ontwikkelaar worden verkocht

Variant F - 3 Grondgebonden drive-inn woningen

- + Parkeren op eigen terrein, sluit aan op het nieuwe verkeersbeleid
- Geen standaard maatvoering van de woningen
- Inpandige parkeerplaats gaat ten kosten van het woonoppervlakte
- Hoeveelheid verharding t.b.v. de inritten naar de woning is relatief groot