

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Brandweerlocatie

19 november 2025

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. In dit geldende bestemmingsplan 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.

Ondanks de bestemming 'Wonen' is het vanuit het huidige bestemmingsplan niet mogelijk om van woningen op deze locatie te realiseren. Volgens het huidige geldende bestemmingsplan Herziening Ouderkerk aan de Amstel 2022 geldt: "art. 9.2.1.d: Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal". Er mogen dus 0 woningen worden gebouwd. Voor de gewenste transformatie dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

2. Drie grondgebonden woningen

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 iedereen 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.

Naar aanleiding van de 2 zienswijzen is er op 17 april 2024 is een stedenbouwkundig advies uitgebracht waarbij het planvoorstel van 4 woningen gemaakt door BRO is beoordeeld vanuit het perspectief van de 2 zienswijzen. Het volgende advies is uitgebracht;

Het plangebied vormt een inbreidingslocatie nabij het centrum. Het gaat om een relatief complexe locatie door zijn beperkte omvang, de direct aangrenzende gestapelde bebouwing en achtertuinen.

Deze complexiteit vraagt om een kwalitatieve transformatie waarvoor de volgende ruimtelijke uitgangspunten gelden;

- 1. het doorzetten van de gevelrooilijnen van de aangrenzende bebouwing (Raadhuislaan 44);*
- 2. passende bouwhoogte;*
- 3. het zo goed als mogelijk waarborgen van de privacy van aangrenzende percelen;*
- 4. de historie en de beleving van de locatie herkenbaar houden, zodat het gebied zich blijft onderscheiden van andere gebieden.*

Het advies is om niet af te wijken van het bouwblok conform het vigerende bestemmingsplan. Waarbij de gevelrooilijn niet voorbij de rooilijn van de aangrenzende bebouwing (Raadhuislaan 44) komt.

Met een ruimtelijke studie is er onderzocht wat er mogelijk is op deze locatie. Hier is een model met 3 grondgebonden woningen uitgekomen.

In de Ruimtelijke visie van 2021 is door BRO is de voorgevelrooilijn circa 6 meter verschoven. Hierdoor ontstond er ruimte voor het realiseren van 4 woningen. Vanwege de negatieve impact op de omgeving wordt afgezien van dit planvoorstel. Door vast te houden aan de bestaande voorgevelrooilijn kunnen er maximaal 3 grondgebonden woningen worden ontwikkeld.

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en het stedenbouwkundige advies van 17 april 2024 heeft het ontwerp bestemmingsplan van 2023 nog steeds de status van 'Ontwerp' en vormt het bestemmingsplan van 2013 het geldende bestemmingsplan.

3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden tender

In het document 'Stedenbouwkundige varianten Brandweerlocatie Ouderkerk aan de Amstel' van 8 oktober zijn er vanuit een analyse een aantal ontwerpprincipes voor deze locatie vastgesteld. Deze principes zorgen ervoor dat de transformatie naar wonen

dusdanig wordt gedaan zodat het aansluit op de direct omgeving en voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. Deze uitgangspunten worden hieronder vertaald naar concrete stedenbouwkundige randvoorwaarden die in de tender opgenomen dienen te worden.

Algemeen

1. Het realiseren van 3 grondgebonden woningen met een leefbare plattegrond. De woningen worden gerealiseerd binnen het woonvlak zoals verbeeld in 'Voorkeursvariant Brandweerlocatie – 3 grondgebonden woningen' van 7 november 2025.
2. Voorgevelrooilijn in lijn met de zijgevel van Raadhuislaan 44.
3. Het behoud en integreren van de brandweertoren of een moderne verwijzing ernaar. De brandweerkazerne en haar kenmerkende toren dateren uit het jaar 1955. De brandweertoren vormt een karakteristiek element door zijn afwijkende hoogte en vormgeving. Sinds de bouw ervan vormt het een oriëntatiepunt voor bewoners en bezoekers. De toren is een stille getuige van een plek waar dienstbaarheid en gemeenschap samenkwamen. Voor de borging van deze lokale geschiedenis zien we graag dat deze toren wordt behouden en een integraal onderdeel wordt van de nieuwe ontwikkeling. Indien dit niet haalbaar is, is een moderne verwijzing naar deze toren een alternatieve oplossing. Dit laatste levert minder punten op in de tender.
4. De maximale goothoogte is 6,0 meter en de maximale nokhoogte is 9,0 meter. In hoogte dient deze locatie een schakel te vormen tussen de appartementen aan de Raadhuislaan en de lagere grondgebonden woningen aan de Koningin Wilhelminalaan.
5. De brandweertoren of een moderne verwijzing hierna vormt een accent, het accent mag in oppervlakte en hoogte niet hoger worden dan de huidige omvang ervan.
6. Er dient aandacht te zijn voor de privacy en zonlichttoetreding van alle wooneenheden in de directe omgeving, inbreuk hierop is niet acceptabel.

Parkeren en toegankelijkheid

6. Voor de woningen dienen 3 haaksparkerplaatsen te worden gerealiseerd, gekoppeld aan de woningen. Waarbij de rest van het voorterrein openbaar gebied blijft.
7. Aan de straat moet een langsparkerplaats komen die voor bezoekers bestemd is.
8. Op het voorterrein dient er minimaal 10 m² ruimte te worden bestemd voor het parkeren van de fiets voor zowel de bewoners als hun bezoekers.
9. De drie woningen zijn via een achterpad aan achterzijde bereikbaar. De poort naar het achterpad en het achterpad is onderdeel van de ontwerpopgave.

Openbare ruimte

10. Het voorterrein is onderdeel van de ontwerpopgave.
11. Aansluitend op het groene karakter van de kern Ouderkerk aan de Amstel dient de verharding op het voorterrein zo veel als mogelijk te worden beperkt.
12. Groene ruimte dient biodivers te worden ingericht met in ieder geval één boom met een minimale stamomtrek van 12 cm.
13. Het toevoegen van elementen in de openbare ruimte die ontmoeten stimuleren worden in de tender positief beoordeeld.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

14. Een zorgvuldige overgang van privé naar openbaar is onderdeel van de ontwerpopgave.
15. Een natuurinclusief en klimaatadaptief ontwerpvoorstel met bijvoorbeeld nestkastvoorzieningen (voor nader te bepalen soorten), verticaal groen, een wadi en een biodiverse inrichting van de buitenruimte worden positief beoordeeld in de tender. De voorzieningen dienen zorgvuldig te worden geïntegreerd in het ontwerpvoorstel.
16. Duurzame energievoorzieningen die aanvullend op de eisen van het bouwbesluit worden aangebracht worden in de tender positief beoordeeld. De voorzieningen dienen zorgvuldig te worden geïntegreerd in het ontwerpvoorstel.

Architectuur

17. De architectuur moet passend zijn bij het dorpse karakter van Ouderkerk aan de Amstel en tevens verwijzen naar het bijzondere karakter van de plek.
18. De woningen moeten worden voorzien van een kap. Dit hoeft geen traditionele kapvorm te zijn.
19. Dakopbouwen zijn beperkt toegestaan en moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en zorgvuldig worden vormgegeven zodat deze een architectonische meerwaarde vormen.
20. Aan de voorgevels zijn balkons niet toegestaan.
21. De omgeving wordt gekenmerkt door bakstenen bebouwing. Voor een goede aansluiting moet de nieuwe ontwikkeling worden vormgegeven in natuurlijke tinten. Het gebruik van wit, crème en primaire kleuren in grote vlakken is niet toegestaan.
22. Aansluitend op de natuurlijke tinten dient te worden gewerkt met natuurlijke, duurzame materialen die mooi verouderen. Hout, glas, natuursteen en baksteen zijn hiervoor geschikte materialen. Indien goed onderbouwd en dat het een architectonische meerwaarde vormt kan hiervan worden afgeweken.

23. Uitlogende materialen (kopen, zink en lood) zijn niet toegestaan. Ook de daken moeten worden gemaakt van natuurlijke materialen zoals gebakken dakpannen (geen betonpannen), leien of een vegetatiedak.