

Bijlage 2 - Ruimtelijke randvoorwaarden Staartweg 22a

Datum 29-10-2025	Zaaknummer 018486200
----------------------------	--------------------------------

Ruimtelijke randvoorwaarden

Deze randvoorwaarden zullen later worden overgenomen in het gebiedsprogramma de Noord. De uitgangspunten zijn dan ook algemeen geformuleerd. In deze notitie zijn alleen de voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn voor de Staartweg. Enkele ruimtelijke randvoorwaarden zijn opgenomen onder een rode kop ‘**na introductie nieuwe rooilijn**’. Deze rooilijn zal worden uitgewerkt in programma de Noord – onderdeel Sportboulevard.

Voor zover er strijdigheid ontstaat met het omgevingsplan (plan de Noord), zal er een buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) nodig zijn. Voor die onderdelen die afwijken van het omgevingsplan, maar wel zijn benoemd in deze ruimtelijke randvoorwaarden, draagt de gemeente de leges voor het verschil in leges tussen een reguliere omgevingsplan activiteit (OPA) en een BOPA. Dit betreft het bouwvlak en de functie groen.

Bij uitbreidingen, herbouw of nieuwbouw van verenigingen worden de contracten voor opstal herzien.

1. Uitstraling en relatie met het openbare gebied

- 1.1 Nieuwe verenigingsgebouwen worden met de kopgevel naar openbaar gebied georiënteerd. Zo blijft de gevellengte per gebouw beperkt, en kunnen meer verenigingen een duidelijke entree aan de Sportboulevard krijgen. De ingang moet dan ook daarin worden aangebracht. Een uitzondering op deze regel kan worden gemaakt wanneer de kavel een duidelijke langs-vorm heeft en er slechts één vereniging opstalrecht heeft op deze kavel.
- 1.2 De entreegevel krijgt vensteropeningen naar het openbare gebied, zodat duidelijk is welke vereniging er gevestigd is. Dit versterkt de sociale controle en veiligheid in het gebied.
- 1.3 De zijgevels krijgen geen openingen, zodat de mogelijkheid open blijft voor verenigingsgebouwen om in de toekomst aan elkaar te bouwen of te werken met een valse gevel tussen twee gebouwen in. Raampartijen dienen hiermee gerealiseerd te worden in de voor- en achtergevels. Dit voorkomt onoverzichtelijke hoeken en doorgangen in het gebied, een verommeld beeld vanwege buitenopslag, en het is een stimulans voor afstemming qua uitstraling tussen verenigingsgebouwen.
- 1.4 **Na introductie van de nieuwe rooilijn:**
Een plateau of veranda zorgt voor een soepele overgang tussen privaat en openbaar gebied, en versterkt de relatie tussen vereniging en sportboulevard. Er wordt een nieuwe gevellijn geïntroduceerd. Tussen het openbaar gebied en die gevellijn, is er 1.50m aan ruimte voor de vereniging om een plateau of veranda aan te brengen. Figuur 1 toont voorbeelden hiervan, figuur 3 toont de uitwerking op het gebied.



Figuur 1: Eisen ruimtelijke kwaliteit

2. Erfafscheiding

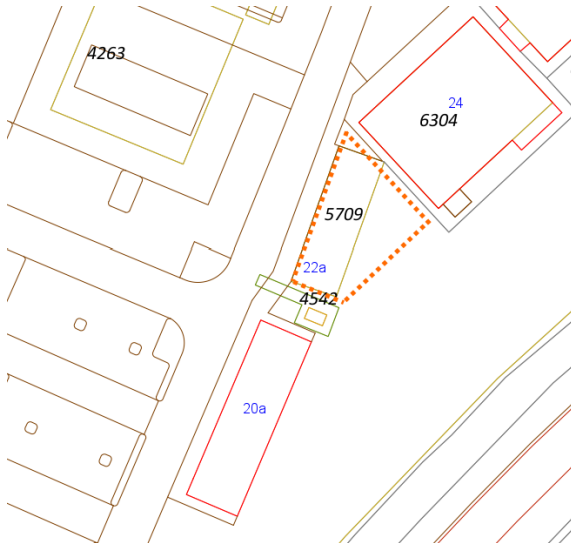
- 2.1 Alleen indien dit absoluut noodzakelijk is met het oog op de veiligheid (bijvoorbeeld in relatie tot een bepaalde type vereniging, zoals de schietvereniging), is erfafscheiding rondom het gebouw in de vorm van een hek toegestaan. Verdere toepassing van erfafscheiding in de vorm van een hek wordt uitgesloten om het gemeenschappelijke karakter van het gebied te behouden.
- 2.2 Het visueel/ruimtelijk afbakenen van een verenigingsgebouw aan de voorzijde ten opzichte van de omgeving, kan worden bewerkstelligd door het gebruik van laag groen (tot 1m hoog), een plateau of een veranda.
- 2.3 Wanneer erfafscheiding in hekvorm wordt toegepast met het oog op de uitzondering in 2.1, is gebruik van prikkeldraad is niet toegestaan vanwege het verrommelde en onvriendelijke beeld dat hierdoor ontstaat.
- 2.4 Bij de toepassing van erfafscheiding moet duidelijk blijven wat de ingang is van het pand.

3. Bouw- en goothoogte

- 3.1 De maximale goothoogte voor de verenigingsgebouwen in de rij van de kavel aan de Staartweg is 3,5m.
- 3.2 De maximale bouwhoogte voor de verenigingsgebouwen in de rij van de kavel aan de Staartweg is 3,5m.
- 3.3 Indien er een zadeldak wordt toegepast, mag worden afgeweken van bovengenoemde bouwhoogte. Hierbij mag de kap tot 4.5m hoogte worden toegepast. De gemeente stimuleert hierbij het toepassen van een zadeldak om een eenduidiger beeld tussen de verenigingen te bewerkstelligen.

4. Rooi- en gevellijn

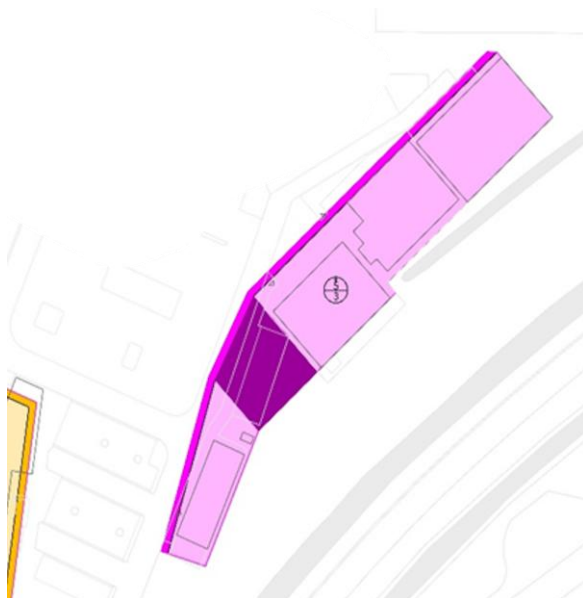
4.1 Het principe voor de rooi- en gevellijn te Staartweg is voor de uitgifte als volgt.



Figuur 2: Rooilijn kavel Staartweg uitgifte

4.2 *Na introductie nieuwe rooilijn*

De rooilijn voor de verenigingen in het oosten van het gebied, is met een zwarte lijn aangeduid in figuur 3. De donkerroze strook hiervoor is een uniforme lijn voor de toepassing van een plateau/veranda. In figuur 3 is deze 1.5m strook geduid in donkerroze.



Figuur 3: Nieuwe rooilijn oostelijke verenigingsgebouwen

De huidige bebouwing aan de westkant van de sportboulevard verspringt behoorlijk. Op lange termijn willen we de bebouwing beter laten aansluiten onderling, en bij het openbare gebied. Daarom stellen we een rooilijn vast waar -na herinrichting van het openbaar gebied- nieuwe bebouwing aan moet voldoen. Deze gaat uit van de voorgevellijn van het Groene Laken, het gebouw dat het verst naar voren uitsteekt. Vanaf hier loopt de rooilijn rond, en eindigt deze waar de huidige bebouwingsstrook ook eindigt, bij de zuidpunt van het gebouw van de IJsselmeervliegers. Het bouwvlak van de kavel aan de Staartweg verbindt deze twee lijnen

met elkaar. Het bouwvlak sluit aan op het hek langs de Vogelvrienden, en het verlengde van de achtergevel van dit pand. Ook blijft het bouwvlak buiten het perceel van de trafo van Liander.

5. Gebouwen schakelen

- 5.1 Het is toegestaan om gebouwen aaneen te bouwen dan wel te schakelen. Een verenigingsgebouw kan hiermee grotere bebouwingsmogelijkheden benutten. Naast de in deze notitie benoemde randvoorwaarden, geldt hiervoor het volgende:
- De vereniging maakt afspraken met naburige verenigingen over erfdienstbaarheden, zoals de toegang tot het gebied achter het verenigingsgebouw, en bijvoorbeeld geluid.
 - Er kan gewerkt worden met een valse gevel, waarmee aansluiting gevonden kan worden in kleur en materialisatie tussen verenigingsgebouwen.

6. (Fiets)parkeren

- 6.1 Bij iedere m² die wordt toegevoegd aan het totale oppervlak van verenigingsgebouwen, dient rekening gehouden te worden met (fiets)parkeren. In het geval van de kavel aan de Staartweg is er 110m² toegevoegd aan de kavel. Dit vraagt om de extra realisatie van 3 parkeerplaatsen. Er wordt uitgegaan van een norm van 2 parkeerplaatsen per 100m² toevoeging aan het bruto vloeroppervlak van verenigingen.
- 6.2 Om multifunctioneel gebruik te stimuleren van parkeerplaatsen, en om de onderlinge samenhang tussen verenigingen te benadrukken, kan de eis van parkeren op eigen terrein komen te vervallen. Dit kan onder de volgende voorwaarden:
- Er is openbare ruimte beschikbaar voor de gemeente om voldoende parkeerplekken te realiseren. In eerste instantie wordt hier dit gebied voor aangewezen. De gemeente bepaalt de inrichting van de parkeerplekken en het openbaar groen.



per vereniging een aparte oplossing nodig voor fietsen.