

Informatienota



Onderwerp

Beantwoording vragen Commissie I m.b.t. Beeldkwaliteit plannen Zeeheldenwijk, Deelgebied 1A

Datum

24 juni 2021

Zaaknummer

Aan

Commissie I en Gemeenteraad

Van

A.B.E. de Vries-Meuleman
(namens projectgroep Zeeheldenwijk)

Memo

Op 15 juni 2021 zijn de Beeldkwaliteit plannen (hierna eveneens BKP's) voor het deelgebied 1A (het Nieuwe Dorp) van de Zeeheldenwijk voor behandeling voorgelegd aan uw Commissie. Tijdens de behandeling zijn een aantal technische vragen gesteld. In deze memo wordt antwoord gegeven op de gestelde vragen.

Vraag 1

In de stukken is opgenomen dat de BKP's fungeren als aanvulling op de Welstandsnota. Deze nota is gedateerd. Moet er niet eerste een nota Ruimtelijk Kwaliteit opgesteld worden? Wat is de stand van zaken met betrekking tot deze nieuwe nota?

Beantwoording 1

In september start de nieuwe Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Commissie Welstand). De insteek is dat onder andere de nieuwe commissie betrokken wordt bij het opstellen van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In het kader van de Omgevingswet zal beschouwd moeten worden hoe het beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit gaat landen in de bijvoorbeeld de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en de Omgevingsprogramma's. Ten aanzien van de eerste fase van de Zeeheldenwijk kan niet gewacht worden op de doorlooptijd van dit proces. Op dit moment is het beleid dat er voor nieuwe gebiedsontwikkelingen actuele beeldkwaliteit plannen opgesteld worden als aanvulling op de bestaande Welstandsnota. Op deze wijze wordt geen gebruik gemaakt van het oude beleid, maar wordt een vernieuwd beleidskader vastgesteld door de gemeenteraad. De huidige Commissie Welstand is betrokken bij de inhoud van de BKP's.

Vraag 2

Wat is de 'Bouwplantoetsingscommissie Zeeheldenwijk' en hoe verhoudt zich dit tot recent ingestelde 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit' (voorheen Commissie Welstand)? Heeft deze commissie hetzelfde mandaat?

Beantwoording 2

De bouwplantoetsing gaat verder dan de toets van het bouwplan op ruimtelijke kwaliteit. De 'Bouwplantoetsingscommissie Zeeheldenwijk' is niet meer dat een groep interne medewerkers, die vanuit hun vakdisciplines (RO, grondzaken, stedenbouw, civiele techniek, woonbeleid, vergunningverlening, duurzaamheid enz.) belast zijn met beoordeling van aspecten, die bij een integrale bouwplanbeoordeling relevant zijn. Denk ten aanzien van de integrale toets aan: klopt het aantal woningen binnen het bouwplan, heeft het bouwplan gevolgen voor de civiel technische inrichting van de openbare ruimte, voldoet de woning aan de kaders ten aanzien van levensloopbestendigheid (project specifiek), sluiten de achterpaden in het bouwplan goed aan, wordt er voldaan aan mogelijke duurzaamheidskaders en dergelijke. De Bouwplantoetsingscommissie kijkt dus breder dan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit. Zo worden ook privaatrechtelijke afspraken, zoals opgenomen in de grondverkoop, getoetst. Hierbij wordt eveneens een eerste check uitgevoerd m.b.t. het bestemmingsplan en beeldkwaliteit, waarbij ook

de vraag wordt beantwoord 'is het bouwplan technisch in orde om een toets op ruimtelijke kwaliteit te kunnen laten uitvoeren door de Commissie Welstand (na september de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit'. De Bouwplantoetsingscommissie begeleidt binnen de integrale toetsing van de bouwplannen professionele partijen (in het kader van de projectmatige woningbouw), woningcorporatie (in het kader van de corporatieve woningbouw), maar ook burgers (in het kader van de particuliere woningbouw) bij de totstandkoming van de bouwplannen en het soepel te laten verlopen ten tijde van de formele aanvraag voor de Omgevingsvergunning. Er is dan ook vanuit de Bouwplantoetsingscommissie een vast aanspreekpunt voor externe actoren. Vanaf de tweede fase van het project Oranjewijk wordt er vanuit de interne organisatie al gewerkt met de integrale bouwplanbeoordeling door een Bouwplantoetsingscommissie. Deze integrale manier van werken wordt doorgezet in de Zeeheldenwijk.

De 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit' is en blijft gemandateerd om advies uit te brengen op het aspect van de ruimtelijke kwaliteit. Deze rol wordt dan ook niet overgenomen door de Bouwplantoetsingscommissie. Binnen de bouwplantoetsingscommissie wordt wel rekening gehouden met het uitgebreidere adviespakket, dan voorheen door de Commissie Welstand werd uitgevoerd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal vanuit de Bouwplantoetsingscommissie Zeeheldenwijk dan ook gevraagd worden om advies uit te brengen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Dit advies wordt als onderdeel van de integrale beoordeling betrokken bij het eindadvies.

Vraag 3

In de BKP's is opgenomen dat in het kader van de aanbesteding/selectie een toets op welstand dient te worden uitgevoerd. Moet dit in een BKP opgenomen worden in plaats van in het gronduitgifte beleid? En kunnen we dit nu al stellen als de Nota gronduitgifte nog niet is vastgesteld?

Beantwoording 3

De terminologie in de BKP's worden/zijn aangepast naar aanleiding en in aansluiting op het traject rondom de gronduitgifte wat parallel in uitvoering is.

Het is gebruikelijk dat de Commissie Welstand (en na september) Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in de voorfase van de bouwplanontwikkeling (in het kader van een Toetsbaar Bouwplan (TB)) en voorafgaand aan de aanvraag voor een Omgevingsvergunning (in het kader van een Definitief Ontwerp bouwplan (DO)) advies uitbrengt. Deze werkwijze wordt bijvoorbeeld tot op heden al toegepast binnen het project Oranjewijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de op te stellen welstandkaders (in de vorm van een beeldkwaliteit plan) is het dan ook belangrijk dat de toets op de ruimtelijke kwaliteit goed geborgd is in de verschillende processen. Zo ook binnen het gronduitgifteproces. Dit is overigens niet alleen relevant voor projectmatige woningbouw, maar ook voor corporatieve woningbouw en particuliere woningbouw, waarbij het ontwerp/ontwikkelproces van een woning anders verloopt. Om deze reden is dan ook een werkproces in de BKP's opgenomen. De nadere uitwerking van het uitgifteproces ten aanzien van de projectmatige woningbouw zal natuurlijkerwijs uitgewerkt gaan worden binnen het proces rondom de gronduitgifte.

Vraag 4

Hoe verhouden de regels in de BKP's zich tot de regels in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld het bouwen van een schuur (bestemmingsplan) in relatie tot de groene erfafscheiding (BKP)?

Beantwoording vraag 4

Het bestemmingsplan is het kader ten aanzien van de bouwmogelijkheden of erfafscheidingen. De BKP's geven de uitgangspunten ten aanzien van de verschijningsvorm van deze bebouwingen of erfafscheidingen. De BKP's sluit de realisatie van de berging op- of tegen de erfgrans die op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn dus niet uit. Wel wordt er bijvoorbeeld een uitspraak

gedaan over de uitstraling, materiaal gebruik of onderlinge afstemming bebouwing of erfafscheidingen.

De gedachte van de BKP's is om te voorkomen dat er verrommeling plaatsvindt op locaties die prominent zichtbaar zijn of direct grenzen aan de openbare ruimte. Daarbij draagt het aspect 'groen' bij aan de leefbaarheid in de wijk. Het is (in het geval van de geschetste voorbeeldsituatie) mogelijk om bijvoorbeeld een groenraster toe te passen op de gevel van het bijbehorende bouwwerk dat op- of tegen de erfgrans wordt gerealiseerd. Daarnaast is het bijvoorbeeld denkbaar dat er een materiaalsoort wordt gekozen, die goed past bij de beoogde 'groene' uitstraling ten aanzien van de verplichte bergingen op basis van het bouwbesluit. In dit geval zal er dus gekeken worden of sprake is van een overwegend 'groen' karakter en onderlinge afstemming van erfafscheidingen en bebouwing. De BKP's bieden dan ook praktisch toepasbaar kader. Voor uitzonderlijke situaties (of bij betere ideeën vanuit de bevolking/markt) is het mogelijk om de hardheidsclausule toe te passen.

Echter, voor vergunning vrije bouwwerken geldt geen welstandplicht (dit is bij de inwerkingtreding van de Wabo vastgelegd door de overheid). Met de inwerkingtreding van de Wabo zijn de regels voor het bouwen gedereguleerd en is de verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer neergelegd. Dit geeft een risico op de haalbaarheid van de beoogde kwaliteit, omdat er voor vergunning vrije bouwwerken niet gestuurd mag worden op de kwaliteit. Het is wel mogelijk om maatwerk te leveren voor bijzondere situaties in bijvoorbeeld het bestemmingsplan (meer bouwregels en/of andere bestemmingen, waar bijvoorbeeld niet gebouwd mag worden, het cultuurhistorisch beleid (bijvoorbeeld voor gebieden als het Oude Dorp), maar er kan ook gekozen worden om bijvoorbeeld in te zetten op vooroverleg en communicatie.

In de BKP's is gekozen (in aansluiting op de systematiek van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk, welke is opgesteld onder de crisis en herstelwet als bestemmingsplan onder de verbrede reikwijdte) om meer beeldmateriaal te tonen dan bijvoorbeeld binnen de Oranjewijk is toegepast ter inspiratie aan de initiatiefnemers. Hierbij zet de gemeente dus in op het vooroverleg- en communicatiespoor. Aanvullend is het BKP een extra instrument om sterk in te steken op de kwaliteit van een plan. Hoe beter de kwaliteit van bouwen, hoe meer kans dat de burgers in deze geest doorgaan. Vooroverleg en buurtbijeenkomsten kunnen waardevol zijn in dezen.

Vraag 5

Waarom mag een intensief groen dak niet en een extensief groen dak wel?

Beantwoording vraag 5

Voor het Nieuwe Dorp is een extensief dak uitgesloten, omdat het gebruik en de uitstraling niet past bij het woonmilieu (compact kleinschalig dorps woonmilieu). Een extensief dak wordt doorgaans toegepast bij het creëren van daktuinen en dak plantsoenen. Bij extensieve daken wordt vaak gekozen voor hogere beplantingsoorten, die vanuit de openbare ruimte goed zichtbaar zijn. Voor de beplanting is een diepere beplantingslaag van toepassing waardoor er ook een hogere dak belasting van toepassing is. Dit zorgt ervoor dat bouwplannen mogelijk niet passen binnen de standaard hoogte maatvoering, die planologisch is vastgelegd. Een intensief groen dak sluit dan ook beter aan bij het beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Vraag 6

Hoe verhouden de gestelde ambities zich tot het aspect 'betaalbaarheid'?

Beantwoording vraag 6

Binnen de BKP's is reeds rekening gehouden met de gestelde eisen in relatie tot het woningbouwprogramma. Er is altijd sprake van een spanningsveld tussen de ambitie ten aan van de ruimtelijke kwaliteit en de betaalbaarheid daarvan. Er is getracht om geen kostenverhogende

elementen te eisen bij bepaalde type woningen/kavels. Naast de bouwkundige maatregelen voorzien de BKP's ook in andere maatregelen, waarbij het kwaliteitsniveau gehaald kan worden, maar geen sprake is van kostenverhogende bouwkundige maatregelen. In het kader van de gronduitgifte van de projectmatige woningbouw worden op dit moment de V.O.N. prijzen berekend van alle woningen en kavels. Hierin worden de beeldkwaliteit aspecten (verplichtingen en ambities) die opgenomen zijn in de BKP's meegenomen. Door deze exercitie krijgt de gemeente inzicht in de ambities van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de betaalbaarheid. Op basis hiervan kunnen nadere uitvoeringsafspraken gemaakt worden.