

Memo zienswijze/inspraak bestemmingsplan Berkel I & beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt

Op 22 september 2015 werd via de Staatscourant en het Gemeenteblad bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Berkel I en ontwerp beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt ter inzage lagen tot en met 3 november 2015. Op het bestemmingsplan was de zienswijzeprocedure van toepassing; op het beeldkwaliteitsplan de inspraakprocedure.

Het bestemmingsplan is beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer. Het beeldkwaliteitsplan was te vinden op de gemeentelijke website.

Er is één zienswijze/inspraakreactie ontvangen. Die werd mondeling ingediend op 20 oktober 2015 door [inspreker], [straat] en betreft de dakopbouwen in de Componistenbuurt. Hieronder wordt de reactie samengevat, waarna hij wordt beantwoord.

Inhoud zienswijze/inspraak

- a. De onderbouwing over de technische (on)mogelijkheden voor de dakopbouw ontbreekt. Hoe dik worden muren en waar staan die?
- b. Uit de stukken blijkt niet ondubbelzinnig dat bijvoorbeeld het vervangen van gevelbeplating vergunningplichtig is. Omdat in het beeldkwaliteitsplan is genoemd dat de gemeente geen mogelijkheden heeft om op te treden tegen vergunningvrije en reeds uitgevoerde werkzaamheden, kan het idee ontstaan dat dit soort werkzaamheden altijd vergunningvrij zijn. Inspreker geeft in overweging om in het beeldkwaliteitsplan te benoemen welke werkzaamheden vergunningplichtig zijn, zodat het niet lijkt dat de gemeente zich helemaal terugtrekt.
- c. Voorbeeld: aan de oneven zijde van de Wagnerstraat. Negen woningen hebben daar nog de rode "golfplaten", één woning heeft in 2014 een vergunning gekregen voor het gebruik van een andere soort gevelbeplating. Wat is nu het referentiekader voor de toekomst; de laatste vergunning (dus die ene afwijking) of het soort gevelbeplating dat de hoofdmoot vormt in dit blok?
- d. Is het niet beter het terugbrengen van de eenheid door de bewoners voor de wijk in zijn totaliteit te regelen in plaats van per strook?
- e. Inspreker denkt dat het vastleggen van de plaats en hoogte van de gevelopeningen nog meer bijdraagt aan de eenheid. De horizontale geleiding loopt dan nog beter door. Binnen die gevelopeningen kan de kozijnindeling wel variëren.
- f. Als kleur voor de dakopbouw wordt genoemd: een lichtgrijze tint. Die kwalificatie kan leiden tot een keur aan kleuren. Inspreker geeft in overweging één specifieke RAL-kleur te benoemen.

Beantwoording

De reactie bevat constructieve input voor verbetering van het beeldkwaliteitsplan. Niet alle opmerkingen worden overgenomen, maar de manier van meedenken is representatief voor het gehele traject dat met de buurtbewoners in 2015 is doorlopen.

- a. Er zijn technische mogelijkheden om de dakopbouw verantwoord te bouwen. De primaire verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij de aanvrager en zijn aannemer. In de aanvraag

omgevingsvergunning moet worden onderbouwd dat de constructie veilig is; de gemeente toetst dit op basis van de tekeningen en berekeningen in de aanvraag om omgevingsvergunning. Als een omgevingsvergunning is aangevraagd, kan de maatwerkoplossing voor dat specifieke adres worden ingezien. Mits aanvrager voldoet aan het beeldkwaliteitsplan, kan hij/zij zelf bepalen hoe dik de muren worden. De muren moet wel binnen de eigen perceelsgrenzen worden gebouwd.

- b. Het wijzigen van de raamindeling en het materiaal is niet vergunningsvrij, maar verven en het wijzigen van de kleur wel. De regelgeving over vergunningvrij bouwen verandert nogal eens. Het is daarom niet raadzaam in het beeldkwaliteitsplan een opsomming te geven van wat nu vergunningvrij is. Via www.omgevingsloket.nl kan een vergunningcheck worden gedaan. In de inleiding van het beeldkwaliteitsplan zal voor de vergunningcheck worden verwezen naar de hiervoor genoemde website waar de actuele regelgeving te vinden is.
- c. In het beeldkwaliteitsplan staat al genoemd dat het initiatief voor het maken van een keuze voor het materiaal en de kleur van een blok bij de bewoners ligt. Hierbij kán rekening gehouden worden met de bestaande vergunningen. Dit hoeft echter niet bepalend te zijn. Het kan zijn dat het niet lukt om in één keer een blok in hetzelfde materiaal en/of dezelfde kleur te krijgen. Mogelijk dat dat later alsnog gebeurt. De eenheid is in ieder geval al verbeterd als het grootste deel van het blok gelijk is.
- d. Met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan ontstaat een nieuw referentiekader waarbinnen bewoners - al of niet in samenspraak met welstandscommissie (afhankelijk van de vraag of de wijzigingen vergunningvrij zijn of niet) - bepalen wat het gewenste kader voor hun strook zou kunnen zijn. Hiervoor is samenwerking en consensus nodig tussen burens onderling. Dat maakt het terugbrengen van kwaliteit veel lastiger als het voor de hele wijk ineens moet worden bepaald, omdat daar substantieel meer mensen overeenstemming over moeten bereiken. Het is niet noodzakelijk om de hele wijk hetzelfde uiterlijk te geven, als de hoofdropzet van de bebouwing maar herkenbaar blijft. En dat is wat de gemeente heeft geregeld in het beeldkwaliteitsplan.
- e. De nadruk op de eenheid van de drie stroken in de bebouwing is de grootste drager van de beeldkwaliteit. De herkenbare lijn van de eerste verdieping blijft dominant ten opzichte van de toekomstige dakopbouwen, omdat de dakopbouwen terugliggend worden uitgevoerd. De plaats en hoogte van gevelopening ligt niet vast in beeldkwaliteitsplan, maar wordt bepaald door eerste vergunde dakopbouw. Bij die eerste aanvraag wordt in gesprek met de welstandscommissie bepaald wat de hoofdropzet van de dakopbouwen wordt. Afhankelijk van het ontwerp, is de kozijnindeling te variëren. De gevelopeningen in de dakopbouw hebben immers minder invloed op de beeldkwaliteit dan de drie stroken.
- f. Op het moment dat ervoor gekozen wordt in het beeldkwaliteitsplan de RAL-kleur te bepalen, kan daarmee de keuze in materialen worden beperkt. Dat is onwenselijk. Een lichte variatie per strook doet geen afbreuk aan de eenheid in hoofdropzet van de bebouwing. De welstandscommissie beoordeelt de kleur van de nieuwe dakopbouwen in relatie tot de onderbouw. Op die manier wordt bij de eerste dakopbouw van een strook de kleur wel vastgelegd.

Conclusie

De zienswijze/inspraak geeft aanleiding tot een kleine aanvulling van het ontwerp beeldkwaliteitsplan. In de inleiding van het beeldkwaliteitsplan zal voor de vergunningcheck worden verwezen naar de hiervoor genoemde website waar de actuele regelgeving te vinden is.