

## **INSPRAAKNOTA BEELDKWALITEITPLAN DE KEYSER FASE 1**

### Inspraak

In het kader van de voorbereiding van het 'Beeldkwaliteitplan De Keyser fase 1' is, op grond van de 'Inspraakverordening Beemster', inspraak verleend op het 'Beeldkwaliteitplan De Keyser fase 1'. Hiertoe heeft met ingang van 10 oktober tot en met 31 oktober 2016 het beeldkwaliteitplan ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld zijn of haar mening schriftelijk of mondeling kenbaar te maken. Van bovenstaande is melding gemaakt in het plaatselijke huis-aan-huisblad Binnendijks, nummer 39/40, d.d. 8/9 oktober 2016. Bovendien is de inspraakpublicatie en het beeldkwaliteitplan digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van inspraak zijn geen inspraakreacties ingediend.

### **Wijzigingen als gevolg van inspraak: geen**

### Welstandsadvisering

Het beeldkwaliteitplan is op 1 augustus, 10 oktober en 24 oktober 2016 voor advies voorgelegd aan de Welstandscommissie Beemster. Kortheidshalve wordt verwezen naar de welstandsnotulen van 24 oktober 2016, die als bijlage aan dit verslag zijn toegevoegd. Duidelijk is dat deelplan 1, 2 en 3 van fase 1 in het beeldkwaliteitplan als één integraal toetsingsstuk zijn samengebracht. De op 10 oktober 2016 door de welstandscommissie aangegeven opmerkingen zijn allen verwerkt in het beeldkwaliteitplan. Het aangepaste beeldkwaliteitplan, zoals beoordeeld op 24 oktober 2016, is naar het oordeel van de welstandscommissie een helder en passend beleidsdocument voor de toetsing van toekomstige uitgewerkte bouwplannen.

### **Wijzigingen als gevolg van welstandsadvisering: conform de door de welstand gemaakte opmerkingen d.d. 10 oktober 2016**

### **Bijlage:**

1. Welstandsnotulen 'Beeldkwaliteitplan De Keyser fase 1' d.d. 24 oktober 2016

Bijlage 1: Welstandsnotulen 'Beeldkwaliteitplan De Keyser fase 1' d.d. 24 oktober 2016

7	Overige adviesaanvragen	Aantal voorgaande behandelingen: 2
160061	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>De Keyser, fase 1</b> Niet van Toepassing Beeldkwaliteitsplan De Keyser deelplan 3 BPD Ontwikkeling BV Beeldkwaliteitsplan vba38397 Anders
grote com.	Bevindingen 01-08-2016	<p><i>Toelichting:</i>                      Dit betreft een toelichting op Beeldkwaliteitsplan De Keyser deelplan 3. De stedenbouwkundige Manon Witbraad licht het plan toe. Het is nog een concept dat na advies van de commissie nog vastgesteld moet worden samen met het bestemmingsplan. Dit plan is voorlopig het afsluitende plan om het carré van Middenbeemster in de zuid/oost hoek vol te bouwen. Beeldkwaliteitplan deel 1 was meer gekoppeld aan het oude centrum en had als thematiek voornamelijk historiserende bebouwing. Deel 2 en 3 is meer gericht op een eigentijdse interpretatie van het dorpse bouwen in Middenbeemster. Er komt op korte termijn een voorlopig ontwerp voor sociale woningbouw. Voorts zijn er veel vrije sectorwoningen veelal als twee-onder-één-kap woningen. Er wordt op twee plaatsen rond een centrale groene ruimte gebouwd. De buitenrand is strak vormgegeven met een weg en beplanting tussen de weg en de weilanden.</p> <p><i>De orthogonale structuur van de Beemster komt in het plan terug en een strakke buitenrand versterkt de orthogonale lijnen in de Beemster. De bebouwing langs de Middenweg valt buiten het beeldkwaliteitplan. Hier is de historische geografische structuur van de Beemster leidend en wordt de vroegere wegsloot teruggebracht op de plaats van het huidige fietspad. Er moet dan een rij bomen gekapt worden.</i></p> <p><i>Bevindingen/ motivatie:</i>                      De commissie zal het plan beoordelen nadat het digitaal is toegestuurd. Het gaat er om dat het beeldkwaliteitplan voor de commissie een goed beoordelingskader vormt om de kwaliteit die de gemeente wenst daadwerkelijk te kunnen realiseren. Na het advies is formeel vaststelling als aanvulling op de omgevingsnota juridisch noodzakelijk om als beoordelingskader te kunnen dienen.</p> <p><i>De commissie vraagt speciale aandacht voor de kavelpaspoorten voor de vrije kavels aan de Middenweg waar de bestaande historische bebouwing met rentenierswoningen met eigen brug over de wegsloot het referentie kader vormt. Met de name hoekwoning die de entree naar het dorp markeert en bovendien in lijn ligt met de twee-onder-één-kap woningen aan de zuidrand van het plangebied is essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit. Voor het uitgeven van de paspoorten dient de inrichting van de openbare ruimte definitief te zijn. De voorzitter verwijst naar een studie van de stedenbouwkundige Stefan Gall over nieuwe linten in het buitengebied. De vraag is of het opheffen van het fietspad te plaatse haalbaar is. De commissie concludeert dat het beeldkwaliteitplan - De Keijser 3, een logische voortzetting is van deelplan 2. Het vormt een goed beoordelingskader voor de nieuwbouw in deze wijk.</i></p> <p><i>Overige opmerkingen:</i>                      De commissie zal indien gewenst nog schriftelijk reageren op het concept beeldkwaliteitplan.                      Just Architecten zal evenals bij deel 2 de hoofdarchitect zijn.</p>
	Advies 01-08-2016	collegiaal overleg
grote com.	Bevindingen 10-10-2016	<p><i>Voor ligt een aangepast beeldkwaliteitsplan. De duidelijke wijziging is dat deelplan 1, 2 en 3 van fase 1 als één integraal toetsingsstuk zijn samengebracht. De commissie heeft kennis genomen van het nieuwe document en komt tot de volgende punten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• "In de uitwerking zal er wel een herkenbaar verschil tussen de twee deelplannen moeten zijn." (pag. 29 1e kolom)</i></li> </ul> <p><i>De commissie streeft, evenals het BKP, naar samenhang tussen de deelplannen. In de uitwerking van de architectuur is al veel diversiteit en individualiteit van de woningen opgenomen. Nog meer verschil komt de samenhang en een rustig en evenwichtig beeld van de wijk niet ten goede.</i></p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• "Verschillende kleuren dakpannen mogelijk, niet geglazuurd" (pag 27 1e kolom) laat diverse interpretaties over. Wellicht goed om hier van te maken: "Verschillende kleuren dakpannen tussen de bouwblokken mogelijk, niet geglazuurd"</li> <li>• "In het binnengebied van deelplan 3 kan op basis van het ruimtelijk concept een specifieke architectonische uitwerking worden gekozen." (pag. 29 2e kolom)</li> </ul> <p>Het is voor de commissie niet duidelijk wat men in het BKP hiermee voor ogen heeft. De commissie krijgt de indruk dat hier opnieuw meer diversiteit wordt beoogd, aangezien voor dit binnengebied eveneens wordt aangegeven dat voor een afwijkend kleur- en materiaalgebruik gekozen kan worden. Dit vindt zij niet wenselijk en in aansluiting op voorgaande punten benadrukt zij de rust en samenhang te willen bewaken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In dit verband is de impressie op pag. 18 verwarrend, met de drukke, gevlekte steen</li> <li>• De commissie merkt op dat er geen richtlijnen worden meegegeven voor de toepassing van schuurtjes op eigen perceel. Dat ziet zij graag nog toegevoegd.</li> <li>• De commissie vraag zich af hoeveel vrije kavels er zijn opgenomen in de deelplan 3. Het BKP (4 tot 6 op pag. 26) en de plankaart (4 op blz 16) lijken elkaar tegen te spreken.</li> </ul> <p>De commissie nodigt SVP uit voor een overleg om bovenstaande punten te bespreken.</p>
	Advies 10-10-2016	Aanhouden
	Bevindingen 24-10-2016	Er ligt een aangepast beeldkwaliteitplan voor. De opmerkingen van de commissie zijn allemaal verwerkt. Het beeldkwaliteitplan is naar haar mening een helder en passend beleidsdocument voor de toetsing van toekomstige uitwerkingsplannen.
	Welstandscriteria	Beeldkwaliteitplan
	<b>Advies</b>	<b>Akkoord</b>