

Nota van inspraak

Beeldkwaliteitsplan 'Kavelaspoorten Middenweg'

Inleiding

Voor de westelijk gelegen gronden van het plan 'De Keyser', gesitueerd tussen perceel Middenweg 188 en de Morgenweg, grenzend aan de Middenweg te Middenbeemster is een beeldkwaliteitsplan 'Kavelaspoorten Middenweg' opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan omschrijft in woord en beeld de principes van de Beemster die van invloed zijn op de hoofdstructuur van plan 'De Keyser'. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht en wordt de vertaalslag gemaakt naar concrete toetsingscriteria voor het woningbouwontwerp voor de (te realiseren) kavels aan de Middenweg.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 oktober 2017 besloten het inspraaktraject voor het beeldkwaliteitsplan 'Kavelaspoorten Middenweg' op te starten. In dat kader heeft het ontwerp daarvan van 23 oktober tot 13 november voor ingezeten en belanghebbenden ter inzage gelegen. De kennisgeving daarvan heeft in het plaatselijke huis-aan-huisblad Binnendijks, nummer 41/42, d.d. 2/3 september 2017 gestaan. Bovendien is de inspraakpublicatie en het beeldkwaliteitsplan digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website.

Het voorliggende Nota van Inspraak heeft betrekking op de inspraakreacties en de reacties van belanghebbende adviesorganen (in casu de welstandscommissie). Dit conform het bepaalde in artikel 5 van de Inspraakverordening voor de gemeente Beemster.

Inspraakreacties

Gedurende de terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ingediend. *Derhalve zijn er op grond van inspraak geen wijzigingen.*

Overlegreacties

De beeldkwaliteitsplan betreft een welstandsnota. Een beleidsdocument dat een toetsingskader schept voor toekomstige bouwplannen. De welstandscommissie is het adviesorgaan van het dagelijks bestuur dat aan de hand van dit document de plannen moet beoordelen. De Welstandscommissie Beemster is derhalve om advies gevraagd.

In de vergaderingen van 22 mei, 6 juni en 17 juli 2017 is het beeldkwaliteitsplan behandeld. De notulen van die vergaderingen zijn aan deze nota toegevoegd. De commissie heeft in haar vergadering van 6 juni opmerkingen over de uitgangspunten van het schilddak gegeven. Deze opmerkingen zijn in de kavelaspoorten verwerkt. Naar het oordeel van de welstandcommissie voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand, aldus de commissie op 17 juli 2017.

De wijzigingen zijn conform de door de welstand gemaakte opmerkingen in het beeldkwaliteitsplan verwerkt.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Conclusie

De raad wordt voorgesteld het beeldkwaliteitsplan, met inachtneming van deze nota, vast te stellen.

Bijlage

Welstandsnotulen beeldkwaliteitsplan 'Kavels Middenweg' d.d. 17 juli 2017.

Bijlage 1: Welstandsnotulen beeldkwaliteitsplan 'Kavels Middenweg' d.d. 17 juli 2017

7	Behandeling ruimtelijke plannen	Aantal voorgaande behandelingen: 2
170040	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Middenweg De Keyser Niet van Toepassing kavelpaspoorten De Beemster Compagnie SVP architectuur en stedenbouw nvt vbar47117 Anders
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 22-05-2017</i>	<i>Het betreft de toetsing van de kavelpaspoorten voor vier kavels aan de Middenweg behorende bij de nieuwbouwwijk De Keyser. De aanvrager en de stedenbouwkundige zijn aanwezig en geven een toelichting. De kavels zijn gelegen aan een bijzonder stuk aan de Middenweg, dichtbij een monumentale boerderij (beschermd dorpsgezicht). Deze dient in het zicht te blijven. De rooilijn is daarom gesteld op 6 meter vanaf de sloot. De vier kavels worden ontsloten middels twee bruggen; een openbare autobrug (ontsluiting voor de wijk) voor de bovenste twee kavels en een private toegangsbrug voor de twee onderste kavels. De typologie van notariswoning en herenhuis aan de Middenweg zijn uitgangspunt voor de kavelpaspoorten. Uitgangspunten worden hieruit herleidt. Het bestemmingsplan laat nu een hoogte van twee lagen met kap toe. Uit de heldere stedenbouwkundige analyse die ten grondslag ligt aan de opgestelde criteria voor de kavelpaspoorten blijkt echter dat dit bij de opbouw in bouwhoogten aan de Middenweg niet passend zal zijn. Derhalve stuurt de aanvrager aan op maximale bouwhoogten van eenlaag met kap. De commissie steunt deze visie. Op de kavel wordt een bouwvlak aangeduid waarbinnen de vastgestelde voetprint een positie dient te vinden. De commissie is van mening dat de kavelpaspoorten recht doen aan de omgeving van de Middenweg. Zij onderschrijft de gestelde hoogte van één laag met kap. De commissie kan zich goed voorstellen dat een moderne vertaling van notariswoning of landelijk herenhuis ook tot de mogelijkheden behoort. Hiervan zou dan een inspirerend referentiebeeld opgenomen dienen te worden. De concrete materialisatie zoals gesteld op pagina 27 dient dan ook vrijblijvender te worden omschreven. Verder adviseert de commissie richtlijnen voor de erfafscheidingen op te nemen en de positie van de parkeerplaats op de kavel. Gezien het uitgangspunt van schilddaken, is het wenselijk om de afbeelding van de woning met zadeldak op pagina 18 weg te laten.</i>
	<i>Advies 22-05-2017</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 06-06-2017</i>	<i>De aanvrager is aanwezig. De opmerkingen van de commissie zijn verwerkt in de kavelpaspoorten. Op pagina 18 is een afbeelding van een notariswoning met een witte gevel toegevoegd (Rijperweg 59). Het bestemmingsplan wordt aangepast waardoor de uitgangpunten uit de kavelpaspoorten hierop naadloos zullen aansluiten. De commissie adviseert de uitgangpunten voor de uitvoering van het schilddak nog wat steviger neer te zetten:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>niet gewenst om een afgeplatte nok toe te passen;</i> • <i>bandbreedte van de toegestane hellingspercentages aangeven.</i> <i>De commissie heeft de aanvraag behandeld op grond van de criteria in de gemeentelijke welstandsnota. Het plan voldoet, naar haar mening, niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij bovenstaande punten worden verwerkt.</i>
	<i>Advies 06-06-2017</i>	<i>Niet akkoord, tenzij</i>
	<i>Bevindingen 17-07-2017</i>	<i>Toelichting: De gewijzigde kavelpaspoorten liggen voor. De opmerkingen</i>

		<p>van de commissie over de uitgangspunten van het schilddak zijn verwerkt op pagina 27.</p> <p><i>Bevindingen/motivatie:</i> De commissie heeft de aanvraag behandeld op grond van de criteria in de gemeentelijke welstandsnota. Het plan voldoet, naar haar mening, aan redelijke eisen van welstand.</p>
	Welstandscriteria	Beeldkwaliteitplan
	Advies	Akkoord