



INSPRAAKNOTA

**Beeldkwaliteitplan
Wekerom-West**

Oktober 2011

Het ontwerp van het beeldkwaliteitplan Wekerom-West heeft van 18 augustus tot en met 14 september 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf schriftelijke reacties ontvangen.

1. Inspreker 1

Inhoud inspraakreactie

Inspreker vraagt specifieke aandacht voor de vrije kavels, waarvan een viertal middels ruiling ABC akte sinds 2006 in eigendom zijn van betreffende families. Inspreker wenst ontwerp-vrijheid, waarbij het landelijk karakter niet verloren gaat.

- a. De hoekwoning tweezijdig eenduidig is en het straatbeeld van de aaneengesloten bebouwing volgt.
- b. De garage zich minimaal 4 meter achter de voorgevellijn bevindt (i.p.v. 6 meter)
- c. De mogelijkheid tot een goothoogte van 6 meter
- d. Steile kap met forse overstekken niet bindend voor welstand.

Gemeentelijke reactie

- a. Vanwege de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische opbouw van het plangebied en het versterken van de bestaande karakteristieken in de nieuwe woonwijk zijn drie deelgebieden onderscheiden, de Beken, de Dorpse Weide en De Erven. Hierdoor ontstaat een diverse en afwisselende woonwijk, die aansluit bij de dorps schaal en maat. De toekomstige woning van Inspreker 1 ligt in het deelgebied De Beken. Omdat de woning op een hoek ligt en dus tegelijkertijd in een andere straat ligt, meent de inspreker dat de regels van het deelgebied De Dorpse Weide ook kunnen gelden voor deze woning.

Voor het deelgebied De Beken is het ruimtelijke gewenst de oorspronkelijke beek te herstellen en versterken. In het deelgebied is de bebouwing in een continu lint haaks op de beek gesitueerd, zodat deze de beekloop begeleidt en goed zichtbaar maakt.

Wanneer deelgebied De Dorpse Weide tot aan de beek door zou lopen, wordt dit lint doorbroken. De beekzone versnippert en de meest oostelijke woning komt geïsoleerd te liggen, zodat het beoogde beeld niet bereikt wordt.

Het is ook niet gewenst om één zijde van de woning te laten behoren bij deelgebied De Beken, de andere zijde bij deelgebied De Dorpse weide, de woning moet herkenbaar zijn als één duidelijk ontworpen object.

Geadviseerd wordt dan ook, de woning binnen het deelgebied De Beken te laten vallen en zo de diversiteit in het gebied en de betekenis van de beek duidelijk zichtbaar te maken.

- b. De gebruikswaarde van het perceel wordt daardoor groter, zonder dat dit afbreuk doet aan de doelstellingen van het plan. Stedenbouwkundig is deze wijziging akkoord.
- c. In Deelgebied De Beken wordt uitgegaan van een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Dit is bedoeld om het intieme karakter van het beekmilieu ook in de bouwmassa en verschijningsvorm van de woningen zichtbaar te maken.

Tegelijkertijd vergoot het ook de diversiteit binnen de gehele wijk. De aangegeven bouwvlakken in het bestemmingsplan zijn voor deze vrijstaande woningen vrij ruim.

Bovendien biedt het bestemmingsplan vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor een verhogen van de goot van 10%, zodat er voldoende mogelijkheden zijn om ondanks de lage goot toch een ruime bouwmassa te ontwikkelen. Het bouwen van een dwarskap is daarbij één van de mogelijkheden om ook de ruimte op de bovenverdieping te kunnen gebruiken. Ruimtelijk gezien is het dan ook niet gewenst de goothoogte in dit deelgebied te verhogen naar 6 meter.

Steile kappen met dakoverstekken sluiten enerzijds aan bij het karakter van het beekmilieu en tegelijkertijd bij het landelijke dorps karakter. Er is geen hellingshoek of maat van de overstekken aangegeven, om zo voldoende ontwerp-vrijheid te geven. De randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit bieden voor de Welstand een kader om de bouwplannen te kunnen toetsen.

Conclusie

Het beeldkwaliteitplan zal gewijzigd worden ten aanzien van de situering van de garages in deelgebied de Beken.

2. Inspreker 2

Inhoud inspraakreactie en gemeentelijke reactie

Deze brief is gelijkkluidend aan de brief onder 1. Zie voor de gemeentelijke reactie en conclusie de beantwoording onder 1.

3. Inspreker 3

Inhoud inspraakreactie en gemeentelijke reactie

Deze brief is gelijkkluidend aan de brief onder 1. Zie voor de gemeentelijke reactie en conclusie de beantwoording onder 1.

4. Inspreker 4

Inhoud inspraakreactie en gemeentelijke reactie

Deze brief is gelijkkluidend aan de brief onder 1. Zie voor de gemeentelijke reactie en conclusie de beantwoording onder 1.

5. Inspreker 5

Inhoud inspraakreactie

- a. Deze reactie spitst zich toe op de meest noordwestelijke kavel (in de eerste fase). Inspreker 5 heeft de wens om een vrijstaande woning te bouwen met een garage, die gebruikt zal worden voor inwoning/mantelzorg. Bij de inspraak op het stedenbouwkundig plan (in juni 2011) heeft inspreker gevraagd om de situering van de woning op de kavel te wijzigen. Hoewel de gemeente daarop positief gereageerd heeft, is nu in het beeldkwaliteitplan de garage los van het huis geschetst. Inspreker wil dit graag wijzigen door de garage met een tussenlid aan de woning te koppelen.
- b. In het beeldkwaliteitplan staat dat de maximum goothoogte varieert van 3 tot 6 meter. Voor de vrijstaande woningen langs de beek is dit 4 meter. Is het mogelijk om deze hoogte variabel te maken tot een maximum van 6 meter? Dit biedt meer mogelijkheden op de eerste verdieping. Ook is er meer variatie mogelijk in bouwvormen wat de uitstraling van het deelgebied ten goede komt.

Gemeentelijke reactie

- a. In principe biedt ieder bestemmingsplan in de gemeente Ede ruimte aan mantelzorgvoorzieningen omdat daarvoor standaard regels in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Zie artikel 13 van de planregels van het bestemmingsplan. Daarin is bepaald dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt onder de voorwaarden dat de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast, er voldaan kan worden de Wet geluidhinder, dat in het geval van een aanbouw maximaal 15% van de oppervlakte van het hoofdgebouw in één bouwlaag gebruikt mag worden en zijn regels gesteld omtrent het vervallen van de mantelzorg. In het bestemmingsplan zijn meerdere varianten gebouwen mogelijk binnen de bestemming Wonen. In het beeldkwaliteitplan zijn de garages indicatief ingetekend, er is ruimte voor een andere situering zonder dat dat gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit beeldkwaliteitseisen is het belangrijk dat de uitbreiding voldoende ondergeschikt is aan de woning en terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Het is ook mogelijk dat deze garage/mantelzorgunit gekoppeld wordt aan het hoofdgebouw, de wijze waarop zal ook door Welstand beoordeeld moeten worden.
- b. In deelgebied De Beken wordt uitgegaan van een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Dit is bedoeld om het intieme karakter van het beekmilieu ook in de bouwmassa en verschijningsvorm van de woningen zichtbaar te maken. Tegelijkertijd vergoot het ook de diversiteit binnen de gehele wijk. De aangegeven bouwvlakken in het bestemmingsplan zijn voor deze vrijstaande woningen vrij ruim. Bovendien biedt het bestemmingsplan vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor een verhogen van de goot van 10%, zodat er voldoende mogelijkheden zijn om ondanks de lage goot toch een ruime bouwmassa te ontwikkelen. Het bouwen van een dwarskap is

daarbij één van de mogelijkheden om de ruimte op de bovenverdieping te kunnen gebruiken. Ruimtelijk gezien is het dan ook niet gewenst de goothoogte in dit deelgebied te verhogen naar 6 meter.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het beeldkwaliteitplan.