



## **Bestemmingsplan 'Berkel I'**

### **Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen**

**Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0157-VONT**

**Datum: 15 september 2015**

**Corsanr: T15.09598**

# INHOUD

INSPRAAK.....	2
Inleiding.....	2
Procedure.....	2
Behandeling inspraakreacties .....	3
Inspreker 1.....	3
Inspreker 2.....	6
Inspreker 3.....	7
Inspreker 4.....	8
Inspreker 5.....	9
Inspreker 6.....	10
Inspreker 7.....	10
Inspreker 8.....	13
Inspreker 9.....	13
Inspreker 10.....	14
Inspreker 11.....	14
Informatieavond 27 augustus 2015 .....	16
Eindconclusie inspraak.....	18
OVERLEG .....	19
Inleiding.....	19
Behandeling overlegreacties .....	19
Dunea.....	19
Hoogheemraadschap van Delfland .....	20
Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.....	20
Eindconclusie vooroverleg .....	21
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....	22
Inleiding.....	22
Ambtshalve wijzigingen en motivering .....	22
BIJLAGE I – bezonningsstudie Componistenbuurt.....	24
BIJLAGE II – advies omgevingsberaad dakopbouwen planetenweg, mercuriusstraat, marshof .....	26

# INSPRAAK

## *Inleiding*

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Berkel I' heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. Conform het bepaalde in deze verordening is ter afronding een eindverslag opgesteld.

Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (paragraaf 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de procedure naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke beoordeling van deze reacties. Ook is een verslag opgenomen van de informatieavond d.d. 27 augustus 2015 en de behandeling van de aandachtspunten die daar naar voren zijn gebracht. Met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3). Tot slot maakt een samenvattende eindconclusie (paragraaf 1.4) onderdeel uit van dit eindverslag.

## *Procedure*

In het Gemeenteblad van 10 maart 2015 is bekend gemaakt dat met ingang van 11 maart 2015 het voorontwerpbestemmingsplan 'Berkel I' vier weken voor inspraak ter visie ligt.

Met een publicatie in het Gemeenteblad van 7 april 2015 is de termijn verlengd tot en met 21 april 2015 omdat de inloopavond 13 april 2015 werd georganiseerd.

Het voorontwerp was analoog in te zien op het gemeentehuis in Bergschenhoek en het servicepunt in Bleiswijk en beschikbaar en raadpleegbaar op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Op 13 april 2015 en 27 augustus 2015 zijn voor de Componistenbuurt specifiek informatieavonden georganiseerd. Van de eerste is geen verslag gemaakt, maar van de informatieavond van 27 augustus wel. De vragen en aandachtspunten van die avond zijn opgenomen in deze nota.

## **Behandeling inspraakreacties**

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

[geanonimiseerd]

De reacties zijn binnen de termijn verzonden en ontvangen en worden dus alle inhoudelijk behandeld. De reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en een conclusie.

Op de informatieavond 27 augustus 2015 waren 24 mensen aanwezig, waarvan 5 van het bewonersinitiatief. Deze aanwezigen zijn niet specifiek benoemd.

### **Inspreker 1**

#### *Samenvatting*

Inspreker heeft vanwege de volgende redenen bezwaar tegen de dakopbouwen in de Componistenbuurt:

- a. Vermindering van de beeldkwaliteit en verrommeling van het aangezicht vanwege onder meer balkons bij de dakopbouw, hemelwaterafvoeren, kleurgebruik, materiaalgebruik;
- b. De dakopbouw leidt tot een toename van schaduwwerken bij woningen ten oosten ervan;
- c. De dakopbouw leidt tot beperking van het rendement van aanwezige zonnepanelen en mogelijkheid voor nieuwe;
- d. De dakopbouw heeft een negatieve invloed op schoorstenen;
- e. De burenerelaties kunnen door strijdige belangen van bijvoorbeeld dakopbouwen en zonnepanelen of schoorstenen onder druk komen te staan;
- f. Onduidelijk is of een dakopbouw technisch uitvoerbaar is.

#### *Beoordeling*

Naar aanleiding van de handtekeningenactie van het bewonersinitiatief en de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan, heeft de gemeente nog enkele keren gesproken met het bewonersinitiatief. Binnen deze samenwerking is gezocht naar mogelijkheden om op een zorgvuldige wijze te komen tot een regeling waarbij dakopbouwen mogelijk zijn en de verschillende belangen niet worden geschaad. In overleg met het bewonersinitiatief is ook besloten beeldkwaliteitsadviezen tot stand te brengen die de wijk kan gebruiken om het elan van de bestaande bebouwing te verbeteren.

- a. Zorgen worden geuit over de bestaande en verdere verrommeling van het beeld van de wijk. Dit komt veelal door verschillen in kleur- en materiaalgebruik van de individuele woningen. Voorop gesteld moet worden dat de gemeente niet alles kan reguleren. De gemeente kan bijvoorbeeld geen toezicht houden op vergunningvrije (bouw)werkzaamheden zoals het schilderen van panelen. Bovendien kan de gemeente niet optreden tegen wijzigingen die eerder zijn vergund. Daarmee kan de gemeente de zorg over de verschillen in de bestaande bebouwing niet wegnemen. Door op wijk- of blokniveau met elkaar afspraken te maken, zijn de bewoners wel in staat om de uniformiteit te verbeteren. De gemeente kan wel regels stellen voor de situering en kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe dakopbouwen en andere verbouwingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. In de eerder genoemde overleggen met enkele bewoners is hiervoor een Beeldkwaliteitplan tot stand gekomen dat op 27 augustus 2015 tijdens een informatieavond voor alle bewoners is gepresenteerd. Nadien zijn verbeteringen verwerkt en is het ontwerp Beeldkwaliteitplan afgerond. Het wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegd.
- In het ontwerpbeeldkwaliteitplan zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de welstandseisen opgenomen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. De welstandseisen krijgen gelding als ze door de gemeenteraad als aanvulling op de Welstandsnota worden vastgesteld.
- b. De schaduwwerking van de nieuwe dakopbouwen in het voor-/najaar en in de zomer is onderzocht en in beeld gebracht

Bijlage I – bezonningsstudie Componistenbuurt). Daarin is het verschil tussen de schaduw van het bestaande gebouw en die van de dakopbouw goed zichtbaar. Bomen zijn in dit onderzoek niet meegenomen.

Mede vanwege de schaduwwerking moeten de dakopbouwen terugliggend worden gebouwd ten opzichte van de gevel. Een dakopbouw leidt wel tot vergroting van het reeds bestaande schaduwoppervlakte, maar die vergroting is over het algemeen beperkt en blijft binnen de normen.

In Nederland bestaan geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning en schaduw. Er zijn wel normen van TNO die kunnen worden getoetst. Tussen 19 februari en 21 oktober moet dan 2 of 3 uur per dag (lichte respectievelijk zware norm) licht binnenvallen. Die norm wordt niet geschaad.

In de bezonningsstudie is te zien dat de meeste schaduw niet in tuinen van derden en dus niet in de woningen valt. De meest nadelige situatie van de buurt (daar zijn twee plekken van) is in de bezonningsstudie uitgelicht. Daar is te zien dat de schaduw van de dakopbouw vanaf 16 uur valt over de begane grondlaag van de woning. Omdat de driveinwoningen zijn gebouwd met de woonkamer op de verdieping, valt er geen schaduw in de woonkamer. Zonder dakopbouw reikt de schaduw net de onderzijde van de gevel. De situatie in de tuin verslechtert door de dakopbouw dus niet.

- c. Een nieuwe dakopbouw levert extra schaduw op het lager gelegen dakvlak van burens. Er zijn enkele rechterlijke uitspraken waar een soortgelijke situatie aan de orde was. Daaruit blijkt dat schaduw op zonnepanelen van derden een bouwplan (of bestemmingsplan) niet per definitie onaanvaardbaar maakt. De rechtspraak is vrijwel altijd casuïstisch. Voor de beschaduw van zonnepanelen hebben wij nog geen objectieve criteria in de rechtspraak gevonden.

Voorop gesteld wordt dat burens idealiter onderling afspraken over de invloed van de nieuwe dakopbouw en de gevolgen ervan voor de duurzame energie. In overleg kan gesproken worden over aanpassingen. Wellicht kunnen burens afspreken dat de zonnepanelen op de nieuwe dakopbouw worden geplaatst. Of kan de buur die de dakopbouw bouwt, de omvormers vergoeden die het rendementsverlies beperken. Er zijn dus mogelijkheden waarbij in overleg tussen burens aan beider belang kan worden tegemoet gekomen. De aanvrager van de dakopbouw kan bij de aanvraag om omgevingsvergunning aangeven hoe rekening is gehouden met de belangen van de buur met zonnepanelen.

Daarnaast introduceren wij een nieuwe objectieve norm voor het toetsen schaduw op zonnepanelen van derden. Als naast zonnepanelen wordt gebouwd, kan het rendement worden beïnvloed. Die invloed is per situatie anders. Het rendement is – behalve van de schaduw van de dakopbouw – namelijk ook afhankelijk van de het soort systeem, de ouderdom, de plaatsing, het systeem ‘achter’ de panelen, de zon, andere schaduw en de temperatuur. Daarom hebben we geen aansluiting gezocht bij het rendement, maar bij de instraling. We hebben ons hierbij laten inspireren door de [‘Leidraad zonnestroomprojecten’](#) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Rvo, voorheen Agenschap NL) uit 2010. Met gebruikmaking van gegevens en formules daarin, is een nieuwe formule samengesteld die het instralingsverlies door dakopbouwen berekent. Bij de afwijkingsbevoegdheid voor de dakopbouwen in het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat het instralingsverlies niet groter mag zijn

dan 10%. Is het instralingsverlies groter dan 10%, dan wordt het belang van de houder van de zonnepanelen te zeer geschaad en wordt de omgevingsvergunning in principe geweigerd. De formule gaat uit van de meest ideale plaatsing van de zonnepanelen (100% instraling als uitgangspunt). Op die manier wordt namelijk iedere situatie hetzelfde benaderd.

- d. Ontluchtingskanalen werken onafhankelijk van bebouwing op het perceel ernaast. Naastgelegen bebouwing heeft daar nauwelijks tot geen invloed op. Het Bouwbesluit 2012 geeft hier ook geen toetsingscriterium, want het regelt alleen eisen ten opzichte van het eigen perceel en niet beïnvloeding door bouwwerken op andere percelen. De werking van afvoerkanalen zal altijd gewaarborgd blijven, omdat de dakopbouw op het dak ernaast nooit over de afvoer gebouwd wordt en daardoor de uitstroom niet belemmert.
- e. Er zijn zorgen over de burenerelaties. De rol en mogelijkheden daarbij van de gemeente zijn beperkt. Het enige dat de gemeente kan doen, is duidelijkheid geven over de regels. Dat doen we nu door duidelijke voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid op te nemen en het Beeldkwaliteitplan op te stellen. De rest is aan de bewoners zelf.

Wat wij zien, is een buurt met veel betrokken bewoners. Daarom leveren wij een bijdrage door het beeldkwaliteitplan op te stellen en het bewonersinitiatief tijdens de informatieavond op 27 augustus 2015 een platform te geven. Wij hopen dat dit een opmaat is voor een samenwerking binnen de buurt. Tijdens de workshops op de informatieavond was duidelijk dat het ingezette proces leidt tot overleg, afstemming, inspiratie en saamhorigheid van de buurtbewoners onderling.

- f. De technische uitvoerbaarheid van een bouwwerk is in principe geen toets die in de bestemmingsplanprocedure thuishoort, tenzij aannemelijk is dat een bouwwerk onuitvoerbaar is. Eind 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een dakopbouw. Deze is technisch getoetst. Omdat de dakvloer zwak is, ziet de constructeur van de aanvrager een oplossing in het leggen van een nieuwe houten vloer over de bestaande, die direct op de bouwmuren draagt. De bestaande dakvloer, waarin een trapgat komt, moet opgehangen worden aan de nieuwe vloer of aan de nieuwe kapconstructie. De gehele constructie moet nog worden uitgewerkt, waarbij aangegeven moet worden hoe de ophanging gerealiseerd gaat worden, welke en hoeveel belasting wordt toegevoegd en wat dit betekent voor de bestaande fundering. Waarschijnlijk zijn er technische oplossingen om het gehele bouwwerken constructief goed te bouwen. We kunnen dan ook niet bij voorbaat stellen dat de dakopbouw onuitvoerbaar is. Hierin ligt dus geen reden om de dakopbouw niet in het bestemmingsplan op te nemen.

### *Conclusie*

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

## **Inspreker 2**

### *Samenvatting*

Inspreker concentreert zich onder verwijzing naar zijn kennis van de geschiedenis op de dakopbouwen in de Componistenbuurt en brengt daarover het volgende in.

1. Uit een bewonersinitiatief zou blijken dat 75% van de bewoners geen problemen heeft met de mogelijkheid van dakopbouwen in het bestemmingsplan. Het college heeft hierop aangehaakt, maar gaat mogelijk te snel. Inspreker verzoekt eerst onderzoek te doen naar:
  - a. de constructieve consequenties;
  - b. de bezonning van omliggende woningen;
  - c. de waterafvoer van de daken waar géén dakopbouw komt;
  - d. de negatieve invloed van dakopbouwen op de mogelijkheden voor zonnepanelen.
2. Ook vraagt inspreker eerst een Beeldkwaliteitplan op te stellen om de reeds bestaande verrommeling te laten afnemen in plaats van verergeren.
3. Inspreker stelt voor de bestemmingsplanprocedure in afwachting van bovenstaande acties op te schorten om dat in goed overleg met de wijk tot stand te laten komen.



### *Beoordeling*

1. Voor de inzet van de gemeente wordt verwezen naar inleiding bij de beoordeling van Inspreker 1.
  - a. Voor de constructieve consequenties wordt verwezen naar de beantwoording van Inspreker 1 onder f op pagina 6.
  - b. Voor de verhandeling over de bezonning van omliggende woningen wordt verwezen de beantwoording van Inspreker 1 onder b op pagina 4.
  - c. Hemelwaterafvoer moet altijd op eigen terrein plaatsvinden. Gemeente Lansingerland wil het schone water zo veel mogelijk afkoppelen van het rioolstelsel. Vaak wordt hemelwater via regenbuizen geloosd in de tuin. In de huidige situatie wordt het water van de platte daken binnendoor geleid naar het rioolstelsel. Daarop kan worden aangesloten. Een hemelwaterafvoer buitenlangs is voor de beeldkwaliteit onwenselijk; daarom wordt dat opgenomen in het Beeldkwaliteitplan.
  - d. Voor de invloed van dakopbouwen op zonnepanelen wordt verwezen naar de beantwoording van Inspreker 1 onder c op pagina 4.
2. De gemeente heeft in overleg met het bewonersinitiatief een Beeldkwaliteitplan voorbereid. De gemeente heeft echter alleen invloed op de beeldkwaliteit van nieuwe bouwwerken. De verbetering van de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing is een opgave voor de bewoners zelf, al dan niet verenigd. Meer hierover kunt u lezen bij de beoordeling van Inspreker 1 onder a en e op pagina 4 en 5.
3. Naar aanleiding van de inspraak is de tijd genomen om in goed overleg met het bewonersinitiatief het beeldkwaliteitplan op te stellen. Het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan worden gelijktijdig voorbereid en gaan gezamenlijk ter inzage voor de zienswijzenprocedure, zoals ook beschreven in het antwoord op onder a van Inspreker 1 op pagina 4.

### *Conclusie*

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

### **Inspreker 3**

#### *Samenvatting*

1. Inspreker heeft in principe geen bezwaar tegen dakopbouwen in de Componistenbuurt. Bij de dakopbouw wenst inspreker dan wel een dakterrasje aan de voorzijde. Bijkomend voordeel hiervan is het bestaan van een vluchtweg. In een aanvulling op de eerste inspraakreactie verwijst inspreker naar een foto van drive-inwoningen met een balkon over de gehele breedte van de vierde bouwlaag in Amsterdam.
2. Inspreker roept de gemeente op te regelen dat balkonhekken en gevelplaten van de dakopbouw per woonblok dezelfde kleur hebben om verdere verrommeling te voorkomen.
3. Tot slot stelt inspreker het op prijs als in de wijk meer werd gehandhaafd.

### *Beoordeling*

1. Een balkon of dakterras heeft invloed op de uitstraling van de bebouwing en daarmee de stedenbouwkundige opzet van de straten. Bewust is gekozen voor terugliggende dakopbouwen. Bouwwerken of gebruiksvoorwerpen tot aan de dakrand doen dat effect teniet en zijn daarom onwenselijk. Dit kan overigens los staan van vluchtwegen. Het is toegestaan in noodsituaties via een groot raam te vluchten op het dak van burens.
2. De gemeente heeft in overleg met het bewonersinitiatief een Beeldkwaliteitplan voorbereid. De gemeente heeft echter alleen invloed op de beeldkwaliteit van nieuwe bouwwerken. De verbetering van de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing is een opgave voor de bewoners zelf, al dan niet verenigd. Meer hierover kunt u lezen bij de beoordeling van Inspreker 1 onder a en e op pagina 4 en 5.

#### *Conclusie*

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

#### **Inspreker 4**

##### *Samenvatting*

Inspreker concentreert zich onder verwijzing naar zijn kennis van de geschiedenis op de dakopbouwen in de Componistenbuurt en brengt daarover het volgende in.

1. De dakopbouwen kunnen de uitstraling in de Componistenbuurt alleen verbeteren als de bestaande verschillen/verrommeling ook worden aangepakt.
2. Uit een bewonersinitiatief zou blijken dat 75% van de bewoners geen problemen heeft met de mogelijkheid van dakopbouwen in het bestemmingsplan. Het college heeft hierop aangehaakt, maar gaat mogelijk te snel. Inspreker verzoekt eerst onderzoek te doen naar:
  - a. de constructieve consequenties;
  - b. de bezonning van omliggende woningen;
  - c. de waterafvoer van de daken waar géén dakopbouw komt en van de dakvlakken voor en achter de dakopbouw;
  - d. de gevolgen voor ontluhtingskanalen, rookgasafvoeren en schoorstenen;
  - e. de negatieve invloed van dakopbouwen op de mogelijkheden voor zonnepanelen.
3. Ook vraagt inspreker eerst een Beeldkwaliteitplan op te stellen om de reeds bestaande verrommeling te laten afnemen in plaats van verergeren.
4. Inspreker stelt voor de bestemmingsplanprocedure in afwachting van bovenstaande acties op te schorten om dat in goed overleg met de wijk tot stand te laten komen.

##### *Beoordeling*

1. De gemeente stelt in overleg met het bewonersinitiatief een Beeldkwaliteitplan op. De gemeente heeft echter alleen invloed op nieuwe bouwwerken regelen. Hier ligt een opgave voor de bewoners zelf, al dan niet verenigd. Meer hierover kunt u lezen bij de beoordeling van Inspreker 1 onder a en e op pagina 4 en 5.

2. Voor de inzet van de gemeente wordt verwezen naar inleiding bij de beoordeling van Inspreker 1.
  - a. Voor de constructieve consequenties wordt verwezen naar de beantwoording van Inspreker 1 onder f op pagina 6.
  - b. Voor de verhandeling over de bezonning van omliggende woningen wordt verwezen de beantwoording van Inspreker 1 onder b op pagina 4.
  - c. De afvoer van hemelwater is aan de orde geweest bij Inspreker 2 onderdeel c op pagina 7.
  - d. Over de invloed van afvoerkanalen kunt u het antwoord van de gemeente lezen bij Inspreker 1 onderdeel d in relatie tot onderdeel c op pagina **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - e. Voor de invloed van dakopbouwen op zonnepanelen wordt verwezen naar de beantwoording van Inspreker 1 onder c op pagina 4.
3. De gemeente heeft in overleg met het bewonersinitiatief een Beeldkwaliteitplan voorbereid. De gemeente heeft echter alleen invloed op de beeldkwaliteit van nieuwe bouwwerken. De verbetering van de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing is een opgave voor de bewoners zelf, al dan niet verenigd. Meer hierover kunt u lezen bij de beoordeling van Inspreker 1 onder a en e op pagina 4 en 5.
4. Naar aanleiding van de inspraak is de tijd genomen om in goed overleg met het bewonersinitiatief het beeldkwaliteitplan op te stellen. Het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan worden gelijktijdig voorbereid en gaan gezamenlijk ter inzage voor de zienswijzenprocedure, zoals ook beschreven in het antwoord op onder a van Inspreker 1 op pagina 4.

#### *Conclusie*

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

#### **Inspreker 5**

##### *Samenvatting*

1. Het idee om dakopbouwen in de Componistenbuurt mogelijk te maken zal leiden tot verdere verrommeling van de vroeger zo mooie wijk.
2. De dakopbouwen hebben een negatieve invloed op mogelijkheden voor zonnepanelen, schoorstenen en schaduwwerken bij andere woningen.

##### *Beoordeling*

1. De gemeente heeft in overleg met het bewonersinitiatief een Beeldkwaliteitplan voorbereid. De gemeente heeft echter alleen invloed op de beeldkwaliteit van nieuwe bouwwerken. De verbetering van de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing is een opgave voor de bewoners zelf, al dan niet verenigd. Meer hierover kunt u lezen bij de beoordeling van Inspreker 1 onder a en e op pagina 4 en 5.
2. Voor de invloed van dakopbouwen op zonnepanelen wordt verwezen naar de beantwoording van Inspreker 1 onder c op pagina 4.

### *Conclusie*

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

### **Inspreker 6**

#### *Samenvatting*

1. Voor inspreker is de afstand van de dakopbouwen in de Componistenbuurt tot de zijgevel van hoekwoningen onacceptabel. Ten eerste in verband met de ligging van een trappgat langs de buitenmuur. Ten tweede omdat de effectieve ruimte die resteert te erg wordt beperkt. Inspreker vraagt zich af in hoeverre de insprong van de dakopbouw aan de zijgevels visueel bijdraagt aan het plan. Kleur en materiaalgebruik hebben meer invloed.
2. Onduidelijk is welke vrijheid er nog is in detailinvulling van de dakopbouw. Bepaalt de persoon die zijn dakopbouw als eerste bouwt? Zo ja, dan moet het gehele blok eerst worden geconsulteerd en hoe conflicten worden opgelost.
3. Ondanks het verbod op dakterrassen en balkonhekken is het raadzaam deuren in de dakopbouw toe te staan ten behoeve van vluchtmogelijkheden, bereikbaarheid van hulpdiensten en onderhoudswerkzaamheden.

#### *Beoordeling*

1. Na verdere weging van de omstandigheden is besloten bij hoekwoningen niet langer een afstand aan te houden tussen zijgevels en de dakopbouw. Daarentegen worden er eisen gesteld aan de materialisering. Dit ligt in de lijn van de inspraakreactie.
2. De vrijheid en de mate van eenheid en verscheidenheid zijn afgewogen en neergelegd in het beeldkwaliteitplan.
3. Het is toegestaan in noodsituaties via een groot raam te vluchten op het dak van buren. Via een gemiddeld of groot raam kan ook het platte dak worden bereikt voor hulpdiensten of onderhoudswerkzaamheden. De noodzaak een deur aan te brengen wordt niet met inspreker gedeeld.

### *Conclusie*

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

### **Inspreker 7**

#### *Samenvatting*

1. Inspreker vraagt de gemeente of getoetst is of een ieder de vraagstelling van de handtekeningactie juist heeft geïnterpreteerd en of het proces juist is verlopen.
2. Argument tegen de dakopbouwen is de afname van zonuren aan het begin en einde van de dag; een belangrijk verlies van woongenot.

3. Op het moment dat binnen een blok verschillende huizen wel en andere geen dakopbouw hebben, is er sprake van een verschil bovenop de reeds bestaande verschillen. Bovendien mogen de hoekhuizen een smallere opbouw. Eén en ander leidt tot toename van de verrommeling.
4. Ook verschillen in hemelwaterafvoeren zal leiden tot verdere verrommeling.
5. Bewoners kunnen zich gedwongen voelen mee te doen om de eenheid te bewaren of uit angst voor wateroverlast en problemen met het dak.
6. Inspreker refereert aan een tekening van een dakopbouw die tijdens de inspraakavond is getoond en vraagt aandacht voor de volgende zaken:
  - a. Dit ontwerp kijkt al af van de bestaande bouw en veroorzaakt dus weer een nieuw verschil;
  - b. Waarom staat er een schuifdeur in getekend terwijl de gemeente die niet toe wil staan?
  - c. Hoe gaat de gemeente het ontstaan van balkons tegen?
  - d. Hoe verhoudt de 3 meter opbouw zich ten opzichte van de andere maten van de bestaande bouw, aangezien de bovenverdieping slechts 2,46 meter hoog is? Hoe wordt dit gemeten?
7. Het wijzigen van de constructie kan gevolgen hebben voor de druk op de begane grondvloer. Welk effect heeft de dakopbouw?
8. Wordt bij de vergunningverlening rekening gehouden met schoorstenen?
9. Wie is verantwoordelijk als schoorstenen moeten worden aangepast of verplaatst?
10. Door het verlies van capaciteit van zonnepanelen kan een beroep worden gedaan op planschade. Dat betekent dat de gemeenschap opdraait voor het feit dat iemand een dakopbouw wil.

#### *Beoordeling*

1. Het is bekend dat niet iedereen is geconsulteerd voor de handtekeningenactie. Wij interpreteren de handtekeningenactie als een verzoek om onderzoek te doen naar de mogelijkheden en niet als een aanvraag om de dakopbouwen zonder meer toe te staan. Wij zien de handtekeningen als is een belangrijk signaal uit de wijk, maar geen absoluut gegeven. Via de procedure die wordt gevolgd voor het bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan (wettelijke voorbereidingsprocedure en extra bijeenkomst) wordt de buurt betrokken en gekend en kunnen de nuances en wensen door iedereen aan de orde worden gesteld.
2. Voor de verhandeling over de bezonning van omliggende woningen wordt verwezen de beantwoording van Inspreker 1 onder b op pagina 4.
3. Als de dakopbouw wordt gebouwd, moet deze voldoen aan stedenbouwkundige en welstandscriteria. Uniformiteit is geborgd via de regels over situering, massa, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. In de criteria is rekening gehouden met toekomstige verschillen tussen woningen die wel en woningen die geen opbouw realiseren door de horizontale geleiding van de bebouwing als uitgangspunt te nemen. De kracht van de horizontale geleiding maakt de afwisseling in huizen met en zonder dakopbouw minder kwetsbaar.
4. De afvoer van hemelwater is aan de orde geweest bij Inspreker 2 onderdeel c op pagina 7.
5. Het Beeldkwaliteitplan wordt zo ingericht dat bewoners zich niet gedwongen hoeven voelen om mee te doen voor de eenheid. Aangezien niemand gedwongen kan wor-

- den, is gekozen voor een beeldkwaliteitsregels waarbij het niet bezwaarlijk is als niet iedereen van één blok de dakopbouw realiseert. Zie ook het antwoord onder 3. Technisch gezien dient de hemelwaterafvoer goed opgelost te worden in de opbouw.
6. Tekeningen die tijdens de informatieavond in april de revue zijn gepasseerd, waren geen definitieve eindbeelden. Sommige waren referentiebeelden. De ideeontwikkeling was nog gaande.
    - a. Inderdaad leiden de opbouwen tot nieuwe aanzichten, maar middels het Beeldkwaliteitplan wordt gestuurd op een kwalitatieve hoogwaardige invulling.
    - b. De beelden getoond op de informatieavond waren voorbeelden. Nu is er een ontwerp Beeldkwaliteitplan waarin staat wat de criteria zijn.
    - c. Balkons worden niet mogelijk gemaakt.
    - d. De hoogte van de opbouw wordt gemeten vanaf de dakrand. De hoogte is nodig vanwege een vloer die moet worden aangebracht en een dikker dakpakket. In het Beeldkwaliteitplan is de hoogte afgewogen tegen de algehele massa van de gebouwen en de horizontale geleiding.
  7. De effecten van de dakopbouw op de rest van de constructie moeten bij de omgevingsvergunningaanvraag worden berekend en worden dan getoetst door de gemeente. Op voorhand kunnen geen gedetailleerde uitspraken worden gedaan die voor alle situaties gelden. Wat door één aanvraag om omgevingsvergunning reeds bekend is, is dat de bestaande dakvloer zwak is. De mogelijkheid bestaat echter om een nieuwe houten vloer over de bestaande te leggen, die direct op de bouwmuren draagt. De bestaande dakvloer, waarin een trapgat komt, kan opgehangen worden aan de nieuwe vloer of aan de nieuwe kapconstructie. Als bij de omgevingsvergunning de hele constructie volledig is uitgewerkt, waarbij aangegeven is hoe de ophanging gerealiseerd gaat worden, welke en hoeveel belasting wordt toegevoegd en wat dit betekent voor de bestaande fundering, kan de gemeente bindende uitspraken doen. Dit alles betekent dat het niet op voorhand uit te sluiten is dat de dakopbouw op een constructief verantwoorde manier kan worden uitgevoerd.
  8. Over de invloed op schoorstenen en afvoerkanalen kunt u het antwoord van de gemeente lezen bij Inspreker 1 onderdeel d in relatie tot onderdeel c op pagina **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  9. Zoals in de beantwoording van Inspreker 1 onderdeel d in relatie tot onderdeel c op pagina 4 staat, is de invloed van schoorstenen en dakopbouwen op elkaar een kwestie van privaatrecht. De burens moeten hier onderling afspraken over maken.
  10. Als er sprake is van planschade die de grens van het normaal maatschappelijk risico overstijgt, dan moet de gemeente die aan de aanvrager uitkeren. Voordat de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend, kan echter een overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten dat de planschade aan de gemeente wordt terugbetaald. Degene die de dakopbouw bouwt, betaalt dus de planschade en niet de gemeenschap.

### *Conclusie*

De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een

Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

### **Inspreker 8**

#### *Samenvatting*

Inspreker concentreert zich op de dakopbouwen in de Componistenbuurt en de gevolgen ervan voor de hemelwaterafvoer. In de huidige situatie is reeds sprake van veel wateroverlast omdat de capaciteit in de tuinen onvoldoende is. Bij het bouwen van de dakopbouwen wordt het hemelwater niet binnendoor afgevoerd naar de riolering. Er is op de informatieavond gesproken over het lozen via de gevel in de tuinen. Dit leidt tot problemen. Het verzoek is hemelwaterafvoer in beschouwing te nemen.

#### *Beoordeling*

Aan de hemelwaterafvoer is bij Inspreker 2 onder 1 c op pagina 7 aandacht besteed. Het is een privaatrechtelijke kwestie waar de gemeente via het bestemmingsplan of Beeldkwaliteitplan geen invloed op kan uitoefenen.

#### *Conclusie*

De gemeente heeft geen invloed op de privaatrechtelijke verplichting om hemelwater op eigen terrein af te voeren. De inspraak wordt inhoudelijk niet overgenomen.

### **Inspreker 9**

#### *Samenvatting*

Inspreker heeft bezwaar tegen de bestemming 'bedrijf, specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' omdat dit een beperking is ten opzichte van de geldende bestemming 'ambachtelijke bedrijven en/of verzorgende bedrijven'. Dit betekent een beperking voor het huidige gebruik en voor de toekomst van het bedrijf. Verzocht wordt de bestemming in overeenstemming te brengen met de geldende.

#### *Beoordeling*

Het geldende bestemmingsplan maakt ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven mogelijk (vooral handwerkprocessen). Dat wordt in de regels van het plan gecombineerd met de bedrijfscategorisering op basis van de VNG-brochure. Alleen categorieën I en II zijn toegestaan voor nieuwe situaties. Categorie III alleen als het gaat om een bestaande situatie. Daarnaast is bedrijfsgebonden detailhandel toegestaan.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt bedrijvigheid in zijn algemeenheid mogelijk, mits het milieucategorie 1 of 2 betreft. Daarnaast is het bestaande aannemersbedrijf specifiek bestemd, omdat dat een hogere milieucategorie betreft.

De mogelijkheden van het perceel zijn niet beperkt. Integendeel. Alle soorten bedrijvigheid van categorie 1 en 2 zijn nu mogelijk, terwijl het voorheen nog beperkt was tot bedrijven met een handmatig procescomponent (ambachtelijk/verzorgend).

#### *Conclusie*

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

## **Inspreker 10**

### *Samenvatting*

1. Inspreker verzoekt onder verwijzing naar dakopbouwen aan de Mercuriusstraat en Planetenweg een dakopbouw over de gehele breedte van de woning aan de Mercuriusstraat 17 mogelijk te maken. Dat vergroot het woongenot, de verkoopbaarheid en de aantrekkelijkheid van de woningen in de Sterrenwijk. Het leidt bovendien tot eenduidigheid.
2. De rooilijn van de woningen aan de Mercuriusstraat verspringt. Verzocht wordt deze gelijk te trekken met de woningen ten westen en oosten ervan.

### *Beoordeling*

1. De woningen aan de Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat betreffen allen geschakelde woningen en hebben oorspronkelijk één bouwlaag. De compositie, massaopbouw en de beeldkwaliteit verschilt onderling. In het bestemmingsplan is bij al deze bungalows de mogelijkheid gegeven om op een deel van de bungalow een ondergeschikte bouwlaag in de vorm van een dakopbouw te realiseren. Op deze manier is het mogelijk om de woning te vergroten, maar blijft de entiteit van de bungalow herkenbaar. Indien de dakopbouw gevelbreed is, wordt de entiteit van het woningtype getransformeerd en hebben de woningen niet meer de uitstraling van een bungalow met een accent, maar van een tweelaagse woning. Dit doet onrecht aan de stedenbouwkundige opzet van deze delen van de wijk.
2. De verspringende voorgevelrooilijn van de woningen aan de Mercuriusstraat 9 – 37 is een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van de straat en de beleevingswaarde van de bungalows. De verspringing in de voorgevelrooilijn is niet alleen ter begeleiding van de bocht in de straat, maar ook ten behoeve van de twee hofjes aan de overzijde. Op de plek waar de geschakelde woningen verspringen (ter hoogte van nr.17) is aan de overzijde van de straat de beëindiging van de twee hofjes in de vorm van bebouwing. Deze bebouwing staat het dichtst bij de straat ten opzichte van de andere zijden van de hofjes. Indien de voorgevelrooilijn gelijk wordt getrokken, wordt het straatprofiel versmald. Dit is van invloed op de stedenbouwkundige structuur. Versmalling van het profiel en verdichting van de percelen aan de voorzijde is in deze suburbane opzet een onwenselijke ontwikkeling..

### *Conclusie*

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

## **Inspreker 11**

### *Samenvatting*

Inspreker verzoekt de bestemming 'wonen' uit te breiden met de volgende afwijkingsmogelijkheden.

1. Een erker, entree- of tochtportaal overeenkomstig het afwijkingenbeleid om woonhuizen een eigen karakter te kunnen geven.
2. Een dakopbouw bij de woningen van de Componistenbuurt conform wat besproken is op de informatieavond. In aanvulling daarop heeft inspreker twee aandachtspunten:
  - a. De gemeente wil de dakopbouwen bij hoekhuizen laten inspringen. Er komt dus een dakopbouw tot halverwege het dakvlak. Het nut daarvan is klein,



- omdat de dakrand hoe dan ook moet worden verhoogd voor de verdiepingvloer die van bouwmuur tot bouwmuur moet worden aangelegd.
- b. De plaatsing van de dakopbouw op een kopwoning kan afhankelijk worden gemaakt van de afstand tot naastgelegen bebouwing in relatie tot de bezonning.
3. Er ontstaat nu een wildgroei aan dakopbouwen in de Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat. Inspreker stelt voor een strikte binnenplanse afwijking voor dakopbouwen in die straten op te nemen om nieuwe ongewenste precedënten in de toekomst te voorkomen.

#### *Beoordeling*

1. Uit het afwijkingenbeleid blijkt dat het de bedoeling is de toegestane afwijkingen in nieuwe bestemmingsplannen op te nemen. De zienswijze wordt derhalve overgenomen en conform het afwijkingenbeleid wordt in de bestemming wonen én tuin de volgende bouwregels opgenomen:
- een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker, entree- of tochtportaal mag worden gebouwd op een afstand van minder dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel vóór de voorgevelrooilijn, mits:*
- *het bijbehorend bouwwerk is gebouwd aan het hoofdgebouw;*
  - *de breedte niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw;*
  - *de diepte vanuit het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m en*
  - *de afstand tot het openbaar gebied bedraagt minimaal 2 m.*
2. De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.
3. Inspreker 6 heeft ook de afstand van de dakopbouw tot de zijmuur bij hoekwoningen aan de orde gesteld. Deze afstandseis heeft de gemeente losgelaten. Verwezen wordt naar de beantwoording van De aandachtspunten van inspreker ten aanzien van de dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn gebruikt om de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid goed vorm te geven. Naar aanleiding van het bewonersinitiatief en de inspraak heeft de gemeente een Beeldkwaliteitplan opgesteld die tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.
4. Inspreker 6, onderdeel 1 op pagina 10.
5. De dakopbouwen op de bungalows zijn in het geldende bestemmingsplan 'bij recht' mogelijk (zonder een afwijking van het bestemmingsplan). In het bestemmingsplan Berkel I is deze regeling overgenomen.
- De bungalows betreffen voornamelijk koopwoningen. Bij het toevoegen van dakopbouwen ontstaat hierdoor variatie in het gebruik van de mogelijkheden in het bestemmingsplan qua massa. Sommigen hebben een kleinere dakopbouw gemaakt dan mogelijk is, even groot of zelfs groter. Daarnaast verschillen de dakopbouwen qua beeldkwaliteit; diverse gevelindelingen, materialen en kleuren worden toegepast. Door ontwikkeling ontstaat een diversiteit binnen de oorspronkelijke eenheid.

Als de dakopbouwen in het nieuwe bestemmingsplan afhankelijk zouden worden gemaakt van een afwijking van het plan, perken wij de bestaande rechten van de bewoners in. Dit creëert juridische en financiële risico's die niet in verhouding staan tot het te dienen belang. Initiatieven voor dakopbouwen, die niet aan de regels voldoen, worden individueel bekeken of deze ruimtelijk inpasbaar zijn. Hierbij wordt van het afwegingskader in het Afwijkingenbeleid gebruik gemaakt. Sturing op de gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik vindt plaats op basis van de gebiedsgerichte criteria in de welstandsnota. Voor dakopbouwen zijn in de welstandsnota geen objectgerichte criteria opgenomen.

### *Conclusie*

De reactie geeft aanleiding voor aanpassing van het plan door het toevoegen van bouw-mogelijkheden voor een erker, entree- of tochtportaal. Het aandachtspunt over de inspin-ging van de dakopbouwen in de Componistenbuurt is meegenomen in de totale afweging en regeling van die dakopbouwen. Het onderdeel over dakopbouwen in de Planetenbuurt is niet overgenomen.

### **Informatieavond 27 augustus 2015**

#### *Samenvatting*

Op 27 augustus 2015 werd door de gemeente, mede namens het bewonersinitiatief, een informatieavond georganiseerd. Deze avond was een vervolg op de informatieavond van 13 april 2015. De aanleiding was het opnemen van de dakopbouwen in het bestem-mingsplan. Tijdens een presentatie door de gemeente is toegelicht waarom en onder welke voorwaarden dakopbouwen in de componistenbuurt ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Bijzondere aandacht ging daarbij uit naar de mogelijkheden om de bestaande variatie in de wijk te reduceren, vooral door variatie in kleurgebruik terug te dringen. Tijdens het tweede deel van de avond zijn bewoners met elkaar in gesprek gegaan over het concept beeldkwaliteitplan en de mogelijkheden om het elan in de wijk te verbeteren. Dit gedeelte werd geleid door het bewonersinitiatief. Tijdens de plenaire terugkoppeling zijn de vol-gende vragen en aandachtspunten naar voren gebracht.

1. Er bestaat verdeeldheid over de randvoorwaarde dat het dakvlak vóór en achter de dakopbouw niet mag worden gebruikt als balkon of dakterras.
2. Een algemeen gedragen stelling is dat de wijk verpaupert als de verrommeling niet wordt aangepakt.
3. Alle aanwezigen hechten waarde aan de bestaande bomen.
4. Eenheid in de uitstraling van de stroken geeft een rustig beeld; een enkeling denkt dat één afwijkende woning dat niet hoeft te ondergraven.
5. Een deur in de dakopbouw biedt de bewoners een extra vluchtweg.
6. Gevreesd wordt dat niet alle bewoners meedoen met (het maken van) gemeen-schappelijke afspraken over de aanpak van de bestaande variatie.
7. Kritisch vraagt met aan de gemeente hoe de bestaande variatie heeft kunnen ont-staan.
8. Tevens wordt gevraagd of de gemeente op deze nieuwe normen wel zal handhaven.
9. Eén van de factoren die leiden tot een verrommeld beeld zijn de tuinen met schuttin-gen langs de wegen, waar voorheen ruimte was doordat snippergroen nog van de gemeente was.
10. Onvoldoende duidelijk is welk kleurenpalet voor de dakopbouw toegestaan is.
11. De wijk wordt vooral positief beoordeeld vanwege de ruimte, het licht, het groen en de bomen.
12. Het aanpakken van de variatie zal naar verwachting niet leiden tot een hogere waar-de, maar wel tot betere verkoopbaarheid.
13. De bewoners zouden geholpen zijn met een boekje met daarin beelden met verschil-lende kleuren en mogelijkheden om het gesprek tussen de burens sturing te geven.

### *Beoordeling*

De informatieavond was interessant en constructief. Het geeft de gemeente een goed beeld van wat er leeft onder de bewoners en hoe het concept beeldkwaliteitplan wordt gelezen en toegepast. Het leidt ertoe dat we enkele aanvullingen/verduidelijkingen in de stukken hebben aangebracht. Hieronder per aandachtspunt een korte reactie:

1. De rust die beoogd wordt met het aanpakken van de variatie kan teniet worden gedaan door objecten voor de dakopbouw. De voorgenomen randvoorwaarde dat het dakvlak vrij moet blijven van (gebruiks)voorwerpen en bebouwing blijft daarom intact.
2. De gemeente deelt de mening van de bewoners, dan verdere variatie geen verbetering is voor de wijk. Dat is de reden dat het beeldkwaliteitplan is voorbereid. De sturingsmogelijkheden van de gemeente op vergunningvrije aanpassingen van bestaande bebouwing zijn echter nihil. De workshops tijdens de informatieavond waren een goede opmaat om vanuit de buurt zelf (het bewonersinitiatief) samen te kijken naar de mogelijkheden.
3. Uit de ruimtelijke analyse volgt ook dat het groen in de wijk een belangrijke kwaliteit is. Binnen de mogelijkheden die de gemeente heeft, wordt er daarom ook naar gestreefd dat op niveau te houden.
4. Als circa 90% van een strook dezelfde kleuren in de woning toepast als de burens, is het doel van het beeldkwaliteitplan al behaald. Een enkele afwijkende woning zal de hoofdropzet dan niet teniet doen.
5. Een deur in de dakopbouw is voor een vluchtweg niet noodzakelijk. Gedacht kan worden aan een groot te openen raam via waar onderhoud en vluchten in voorkomende gevallen mogelijk is.
6. Aangezien de gemeente geen handvatten heeft om bewoners te verplichten de kleurstelling van de huizen aan te passen, is men afhankelijk van elkaar. Het bewonersinitiatief streeft ernaar het draagvlak zo groot mogelijk te maken. Er wordt rekening mee gehouden dat de aanpassingen een proces is van jaren. Belangrijk is dat het einddoel, rust en hernieuwd elan, tot in lengte van jaren bekend en actueel blijft.
7. De bestaande variatie heeft deels kunnen ontstaan omdat schilderen toegestaan is zonder vergunning. De gemeente heeft hier geen invloed op. Het vervangen van gevelpanelen is wel vergunningplichtig. Helaas heeft de gemeente geen zicht op alle (onderhouds)werkzaamheden en kan het zo zijn dat wijzigingen zijn aangebracht zonder voorafgaande (welstands)toets.
8. Het college voert toezicht en handhaving uit op basis van het handhavingsbeleid. De prioritering kan verschillen per beleidsperiode. Over het algemeen kan gesteld worden dat situaties die raken aan de veiligheid en gezondheid van de bewoners voorop staan. Ook kan van invloed zijn of er al dan niet klachten over situaties worden ingediend. In relatie tot veiligheid, gezondheid, grote afwijkingen van bestemmingsplannen kan het zo zijn dat het wijzigen van geveldelen niet de prioriteit van handhaving krijgt. Daarnaast is – zoals eerder genoemd – veel vergunningvrij. Het is daarom vooral van belang dat de bewoners met elkaar in gesprek blijven.
9. Het verkopen van snippergroen is niet meer terug te draaien. Bij toekomstige verkopen wordt een stedenbouwkundige toets uitgevoerd.
10. In het beeldkwaliteitplan zal duidelijker worden aangegeven wat wordt gezien als een passende, terughoudende kleur voor de dakopbouw: grijstinten.
11. De beleving van de bewoners komt overeen met onze stedenbouwkundige analyse. Op basis van die analyse is een deel van de randvoorwaarden voor de dakopbouwen

(waaronder het terug liggen van de dakrand) tot stand gekomen, zodat de massa ondergeschikt blijft en de ruimtelijke uitstraling van de buurt intact blijft.

12. De dakopbouw en aanpassingen van de bestaande variatie zullen het elan van de wijk en de levensloopbestendigheid van de woningen verbeteren en daarmee interessant zijn voor kopende partijen.
13. Het beeldkwaliteitplan is voorzien van beelden die de tekst ondersteunen. Daarnaast worden de beelden die gemaakt zijn voor de workshops tijdens de informatieavond aangeboden via het bewonersinitiatief. Daarvan kan bij het verdere proces van de bewoners gebruik worden gemaakt.

#### *Conclusie*

Op basis van de input vanuit de workshops op de informatieavond van 27 augustus 2015 worden kleine aanvullingen verwerkt in het beeldkwaliteitplan. Een verandering van de beeldkwaliteitsadviezen en –eisen blijkt niet nodig; de randvoorwaarden zijn duidelijk en begrijpelijk gebleken.

#### ***Eindconclusie inspraak***

De meeste zienswijzen hebben betrekking op het voornemen om dakopbouwen in de Componistenbuurt in het bestemmingsplan op te nemen. De insprekers hebben meerdere aandachtspunten daarvoor aan het college meegegeven. Die worden alle gewogen bij de totstandkoming van de regels voor in het bestemmingsplan en het op te stellen Beeldkwaliteitplan. Daarnaast leiden enkele van de inspraakreacties tot wijzigingen in de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan.

# OVERLEG

## *Inleiding*

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Berkel I'. De provincie en het hoogheemraadschap (de wettelijke overlegpartners) en andere partijen die belangen kunnen hebben in het gebied, zoals nutsbedrijven, zijn per weblokken en/of per mail uitgenodigd om te reageren.

Twee instanties hebben gereageerd. In paragraaf 2.2 zijn de overlegreacties opgenomen en is de gemeentelijke beoordeling op deze overlegreacties weergegeven, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. In paragraaf 2.3 wordt dit geheel samengevat in de eindconclusie.

## *Behandeling overlegreacties*

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

- 1. Dunea**  
Brief d.d. 13 maart 2015, ontvangen 16 maart 2015, registratienummer I15.09451
- 2. Hoogheemraadschap van Delfland**  
Brief d.d. 2 april 2015, ontvangen 3 april 2015, registratienummer I15.12667
- 3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**  
Brief d.d. 15 april 2015, ontvangen 22 april 2015, registratienummer I15.15042

De reacties zijn hieronder -waar nodig (ambtshalve) samengevat- weergegeven en voorzien van een gemeentelijk reactie.

### **Dunea**

#### *Samenvatting*

Er liggen twee belangrijke regionale watertransportleidingen van Dunea met verschillende diameters in het plangebied. Dunea verzoekt de leidingstroken (5 meter aan weerszijden bebouwingvrij) op te nemen in de verbeelding en regels.

#### *Beoordeling*

Met gebruikmaking van de digitale bestanden die Dunea heeft aangeleverd, worden de watertransportleidingen in de verbeelding en regels opgenomen als een dubbelbestemming met beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden en een vergunningplichting voor werken/werkzaamheden.

### *Conclusie*

De reactie wordt opgevolgd en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

## **Hoogheemraadschap van Delfland**

### *Samenvatting*

1. Het nieuwe beleid 'Beperken en voorkomen van wateroverlast' en de uitgangspunten daarin moeten worden verwerkt in de toelichting.
2. Het hoogheemraadschap adviseert de grenzen van de dubbelbestemming 'Waterkstaat – waterkering' die zowel de kern- als de beschermingszones aanduidt, te checken aan de hand van de regionale legger.
3. Het hoogheemraadschap wijst er tot slot op dat het mogelijk is dat watervergunningen moeten worden aangevraagd of meldingen moeten worden gedaan voor werkzaamheden.

### *Beoordeling*

1. Het nieuwe beleid met de bergingsnormen wordt in de toelichting verwerkt en de oude verwijderd.
2. Een digitale kaart, aangeleverd door het hoogheemraadschap, is gebruikt om de kern- en beschermingszones maatvast in de bestemmingsplankaart op te nemen.
3. Het aandachtspunt van de vergunningen en meldingen wordt ter kennisgeving aangenomen.

### *Conclusie*

De overlegreactie geeft aanleiding voor aanpassing van het plan in de toelichting (beleid water) en de verbeelding (waterstaat – waterkering).

## **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**

### *Samenvatting*

1. De opslag van chloorbleekloog voor zwembaden valt niet binnen de werkingssfeer van het BEVI, dus speeltuinvereniging De Kievit is niet relevant voor het aspect Externe Veiligheid.
2. De DPO-leiding wordt niet meer gebruikt en is daarom niet relevant voor het aspect Externe Veiligheid.
3. Het meest zuidelijke deel van het plangebied valt binnen de risicocontouren van Rotterdam The Hague Airport, maar is niet opgenomen in de paragraaf over Externe Veiligheid.
4. Voor het overige kan de VRR zich vinden in de verantwoording van de risicobronnen.

### *Beoordeling*

1. Speeltuinvereniging De Kievit is nog wel behandeld in de externe veiligheidsparagraaf, maar daarbij wordt genoemd dat hij niet onder het BEVI valt.
2. Omdat de leiding er ligt, wordt deze nog behandeld in de veiligheidsparagraaf. Er wordt bij genoemd dat de leiding niet meer in gebruik is.

3. Nader overleg met DCMR en VRR leert dat het plangebied toch niet binnen de contouren van Rotterdam-The Hague Airport vallen. Voor de duidelijkheid is dit onderbouwd met een afbeelding in het bestemmingsplan.
4. DCMR heeft een inventarisatierapport gemaakt en een groepsrisicoverantwoording aangeleverd. Deze zijn verwerkt in de toelichting en daarom is de paragraaf externe veiligheid nog aangepast. De VRR wordt verzocht de verbeterde toelichting nogmaals te beoordelen.

#### *Conclusie*

Mede naar aanleiding van de reactie van de VRR, maar ook met advisering van DCMR is de toelichting met betrekking tot externe veiligheid aangevuld.

#### ***Eindconclusie vooroverleg***

Tijdens het wettelijk vooroverleg zijn adviezen gegeven die het plan vervolmaken. Deze worden dan ook opgevolgd en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.



# AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

## *Inleiding*

Naast de inspraak en het vooroverleg is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd. Ten opzichte van het voorontwerp is de plantoelichting daardoor op een aantal punten verduidelijkt, aangevuld en geactualiseerd. Op de verbeelding zijn enkele aanpassingen doorgevoerd. In de regels zijn enkele tekstuele verbeteringen doorgevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met de meest actuele modelplanregels. Deze worden hier niet uitputtend omschreven. Veranderingen van meer structurele aard zijn inclusief een motivering verwoord in paragraaf 3.2.

## *Ambtshalve wijzigingen en motivering*

### Verbeelding

- a. De dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn mogelijk gemaakt met een bouwaanduiding in de verbeelding en een afwijkingsbevoegdheid met voorwaarden in de regels.
- b. Om leegstand en verpaupering te voorkomen onderzoekt de eigenaar van het perceel aan de Anjerdreef 48 momenteel andere mogelijkheden voor de huidige religieuze functie. Om de bestemming op het perceel toekomstbestendig te maken, is de functieaanduiding 'religie' verwijderd, zodat de reguliere maatschappelijke bestemming van toepassing wordt. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van twee grondgebonden woningen. Deze krijgt ook een plek in de regels en de toelichting.
- c. Voor het perceel aan de Burgemeester Hendrixstraat 21 (scoutingterrein) wordt een woningbouwontwikkeling voorbereid. Ten behoeve daarvan wordt een wijzigingsbevoegdheid verwerkt in de verbeelding, regels en toelichting. De wijzigingsbevoegdheid wordt beperkt tot 12 grondgebonden woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 9 respectievelijk 11 meter.
- d. De herinrichting van de Wilgenlaan leidt tot kleine aanpassingen van de bestemmingsgrens 'verkeer' en 'groen' bij kruisingen.
- e. Voor de bebouwing op het perceel Noordeindseweg 48 zijn conform de feitelijke situatie bouwhoogtes opgenomen.
- f. Voor de speeltuin aan de Wilgenlaan zijn conform de feitelijke situatie bouwvlakken met bouwhoogtes opgenomen.
- g. De bruggen naar het eiland ten oosten van de Langeveldstraat zijn opgenomen in de verbeelding.
- h. De standplaats bij het winkelcentrum aan de Esdoornlaan is conform het standplaatsenbeleid opgenomen in de verbeelding en de regels.

### Regels

- i. De dakopbouwen in de Componistenbuurt zijn mogelijk gemaakt middels een bouwaanduiding in de verbeelding en een afwijkingsbevoegdheid met voorwaarden in de regels.
- j. Vanwege het vervallen van een deel van de bouwverordening, moeten bestemmingsplannen een toetsingskader voor parkeren bevatten. Om die reden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de parkeernormen aan elke vorm van gebruik koppelen. Bij de nieuwe regeling horen ook een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid.

- k. De verbreding van de bestemming aan de Anjerdreef 48 en de wijzigingsbevoegdheid daar en bij Burgemeester Hendrixstraat 21 komen in de regels.
- l. Om (verdere) leegstand en verpaupering van de bebouwing op het adres Sterrenweg 13 te voorkomen, is op verzoek van de eigenaar een afwijkingbevoegdheid opgenomen voor opslag of bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorie 1. De gevolgen voor het woon- en leefklimaat van deze vorm van bedrijvigheid is vergelijkbaar met die van de bestaande maatschappelijke bestemming. Bij de omgevingsvergunning moet worden afgewogen of de consequenties van het te vestigen bedrijf op onder meer het gebied van parkeren en verkeersaantrekkende werking passend is.
- m. Omdat solitaire bedrijfslocaties in woonwijken niet als passend worden ervaren, is een mogelijkheid opgenomen om de bestemming 'bedrijf' te wijzigen naar de woonbestemming.
- n. Bij de bestemming 'gemengd 3' (Krugerlaan) is in de doeleindenomschrijving verbreed ten behoeve van gebruik voor kantoren en lichte bedrijvigheid.
- o. De standplaats bij het winkelcentrum aan de Esdoornlaan is conform het standplaatsenbeleid opgenomen in de verbeelding en de regels.
- p. De staat van bedrijfsactiviteiten is vervangen door een versie met doorhalingen van bedrijfvormen die niet passend zijn in deze woonwijken (denk aan centrumfuncties en bedrijvigheid die voorbehouden is voor bedrijventerreinen).
- q. Voor het overige zijn verbeteringen aangebracht ten behoeve van de consistentie binnen de regels, verduidelijking en aansluiting op de bestaande regeling en/of de modelplanregels versie 3.0.

#### Toelichting

- r. De dakopbouwen zijn in de toelichting verwerkt; het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage toegevoegd.
- s. De verantwoording van het groepsrisico is verbeterd. De notitie van DCMR milieudienst Rijnmond wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- t. Een globale haalbaarheidstoets voor de wijzigingsbevoegdheden van de percelen Anjerdreef 48 en Burgemeester Hendrixstraat 21 zijn opgenomen in de toelichting.
- u. De gebiedsinventarisatie Berkel I is als bijlage aan de toelichting gehecht.
- v. Voor het overige betreffen de wijzigingen van de toelichting vooral verduidelijkingen en actualisaties.

## BIJLAGE I – bezonningsstudie Componistenbuurt

# **Bijlage: Bezonningsstudie Componistenbuurt**

Augustus 2015



21 Juni

21 Maart / September



10 uur



12 uur



14 uur



16 uur

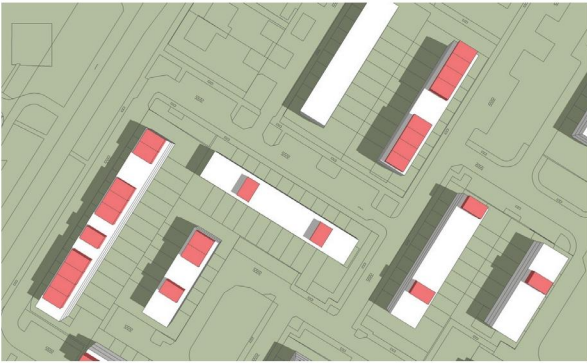


18 uur

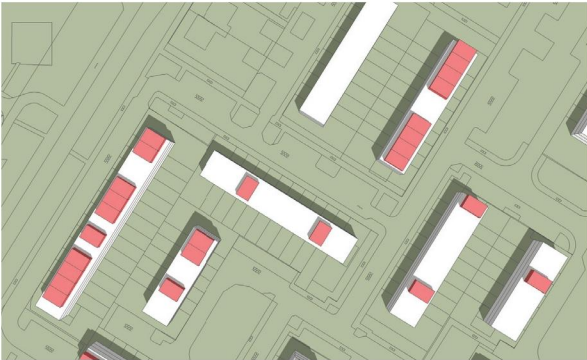
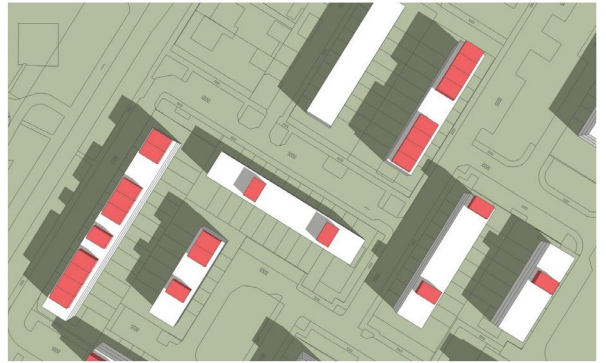


21 Juni

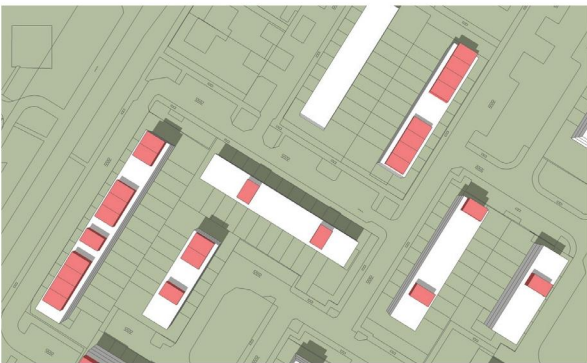
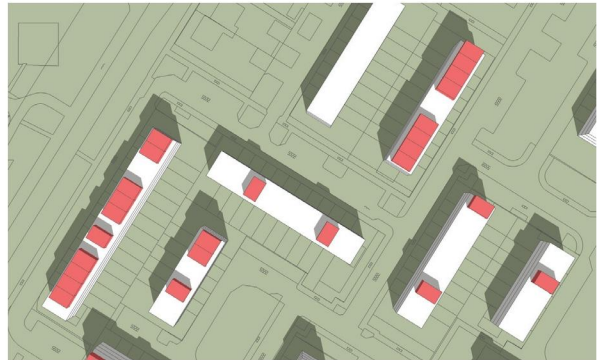
21 Maart / September



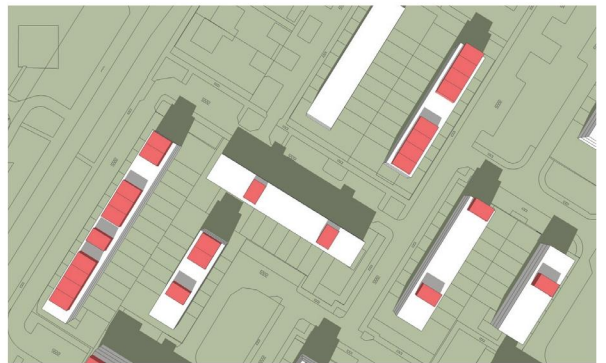
10 uur



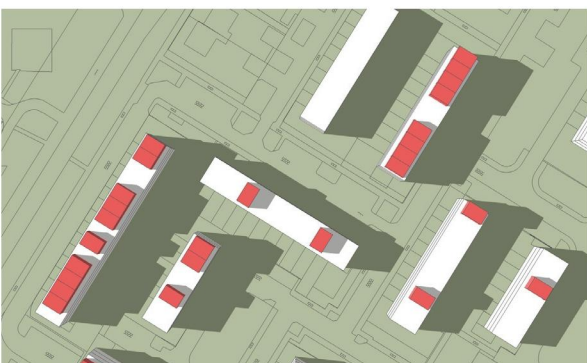
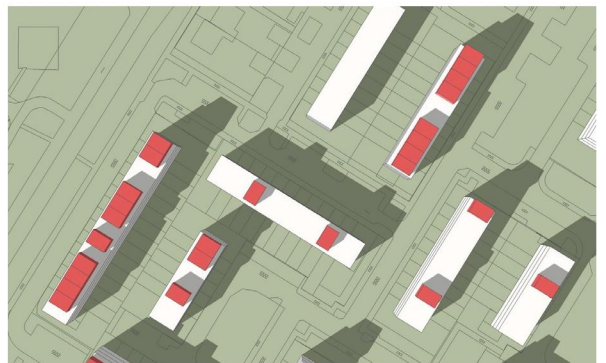
12 uur



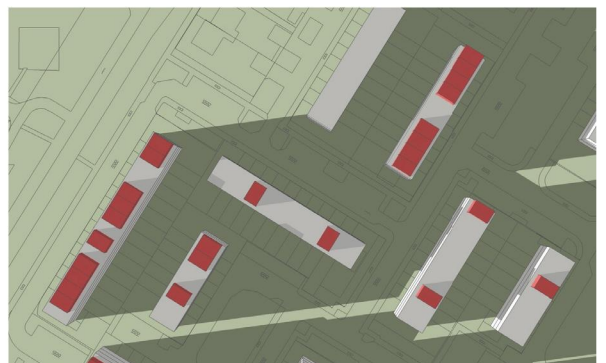
14 uur

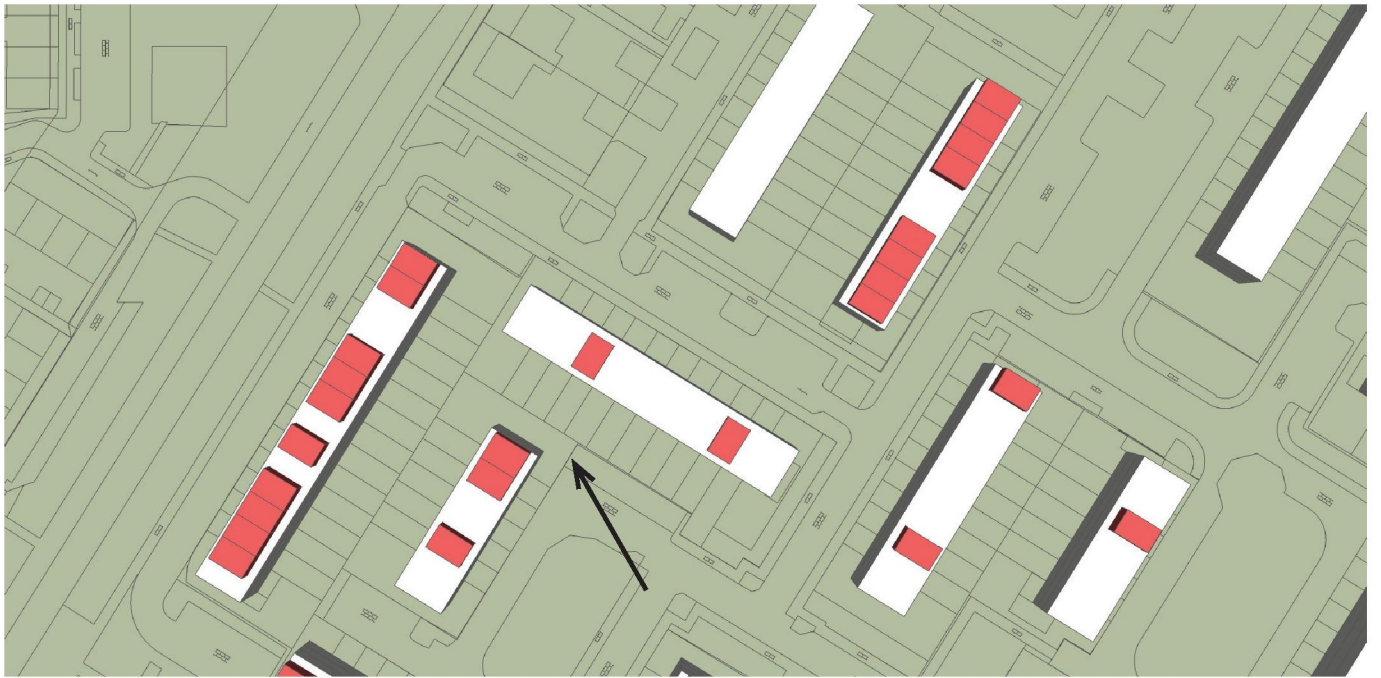


16 uur



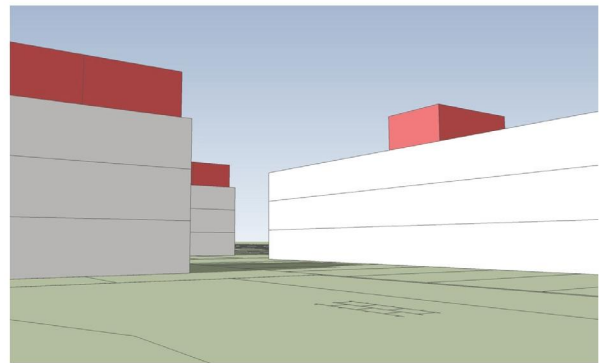
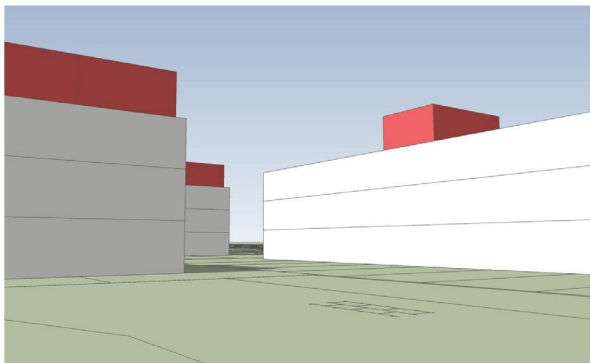
18 uur



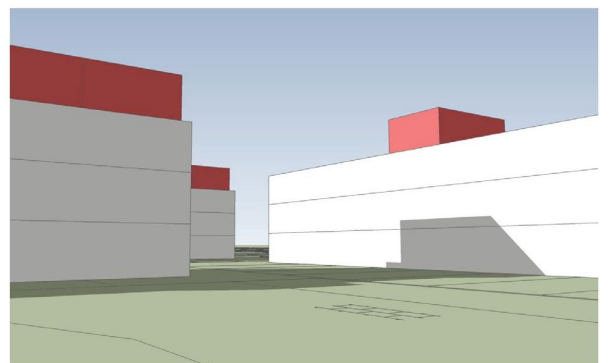
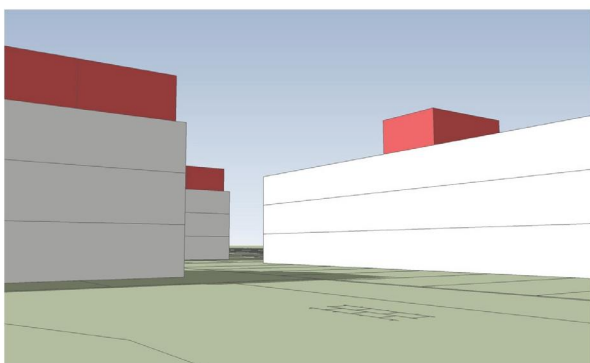


21 Juni

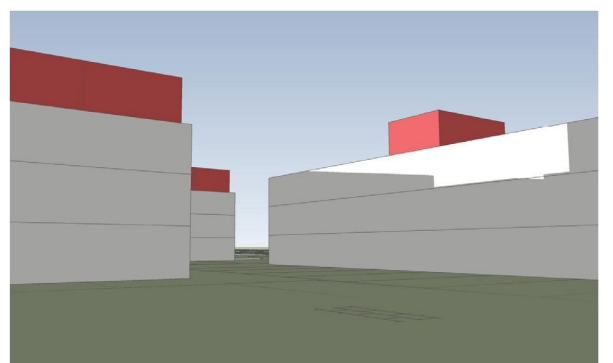
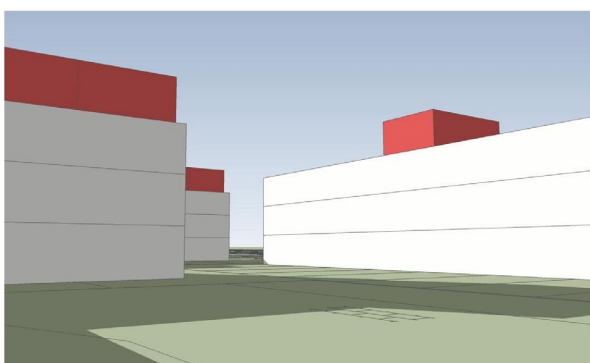
21 Maart / September



14 uur



16 uur



18 uur

## BIJLAGE II – advies omgevingsberaad dakopbouwen planetenweg, mercuriusstraat, marshof



# Advies Omgevingsberaad

**Adres:** Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat  
**Plaats:** Berkel en Rodenrijs  
**Type aanvraag:** Inspraakreacties Ontwerp Bestemmingsplan Berkel I  
**Dossiernummer:** I15.21383 (Oosterlaan) en I15.15005 (bewoners Mercuriusstraat 37)  
**Datum advies:** 30 juni 2015  
**Behandelaar:** DV

**Betreft:** verruiming mogelijkheden dakopbouw

## 1. *Aanvraag*

Inspreker Oosterlaan verzoekt om een verruiming van de mogelijkheden tot het realiseren van dakopbouwen op de eerste bouwlaag van de woningen in de Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat. Daarnaast ontstaat er volgens de inspreker een wildgroei aan dakopbouwen. Dit kan voorkomen worden door de regels in het bestemmingsplan strikter te formuleren.

De bewoners van Mercuriusstraat 37 verzoeken om een verruiming van de regels voor dakopbouwen; een gevelbrede dakopbouw en een positionering tot op de voorgevelrooilijn.

De woningen in de Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat verschillen qua compositie, massa opbouw en bouw mogelijkheden op de verdieping. In de afweging om de regels wel of niet te verruimen worden deze daarom apart behandeld.

## 2. *Strikter formuleren van dakopbouwen*

De wens om een dakopbouw te realiseren ontstaat uit het feit dat de laatste decennia de woonruimtebehoeften steeds groter is geworden. De behoefte om bungalows op de verdieping uit te breiden is dus ten opzichte van de periode na de bouw aanmerkelijk groter geworden. De bungalows lenen zich vanwege de platte kap voor een dergelijke uitbreiding. Een dakopbouw is geen ondergeschikte toevoeging maar een uitbreiding van het hoofdgebouw. Een dergelijke uitbreiding is o.a. van invloed op de stedenbouwkundige structuur, het straatprofiel en bezonning van de belendende percelen. Het is van belang dat bij het toevoegen van een dakopbouw deze aspecten goed afgewogen worden.

De woningen in de Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat betreffen allen geschakelde woningen en hebben oorspronkelijk één bouwlaag. De compositie, massaopbouw en de beeldkwaliteit verschilt onderling. In het bestemmingsplan is bij al deze bungalows de mogelijkheid gegeven om op een deel van de bungalow een ondergeschikte bouwlaag in de vorm van een dakopbouw te realiseren. Op deze manier is het mogelijk om de woning te vergroten, maar blijft de entiteit van de bungalow herkenbaar.

De bungalows betreffen voornamelijk koopwoningen. Bij het toevoegen van dakopbouwen ontstaat hierdoor variatie in het gebruik van de mogelijkheden in het bestemmingsplan qua massa. Sommige hebben een kleinere dakopbouw gemaakt dan mogelijk is, even groot of zelfs groter. Daarnaast verschillen de dakopbouwen qua beeldkwaliteit; diverse gevelindelingen, materialen en kleuren worden toegepast. Door deze diversiteit ontstaat een verrommeling.

Op de drielaagse drive-in woningen in de Componistenbuurt zijn geen dakopbouwen mogelijk. Via een bewonersinitiatief is gevraagd om dit op te nemen in het bestemmingsplan. Om een goede inpassing te waarborgen en verrommeling te voorkomen worden de afmetingen en de positionering van de dakopbouwen strikt bestemd. Daarnaast wordt er ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit volgt uit een precair proces tussen de bewoners en de gemeente.

Initiatieven voor dakopbouwen in de Planetenweg, Marshof en Mercuriusstraat, die niet aan de betreffende regels voldoen, worden individueel bekeken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het Afwegingskader in het Afwijkingenbeleid. De Welstandcommissie toetst de beeldkwaliteit.



### 3. Verruiming eerste bouwlaag woningen Planetenweg

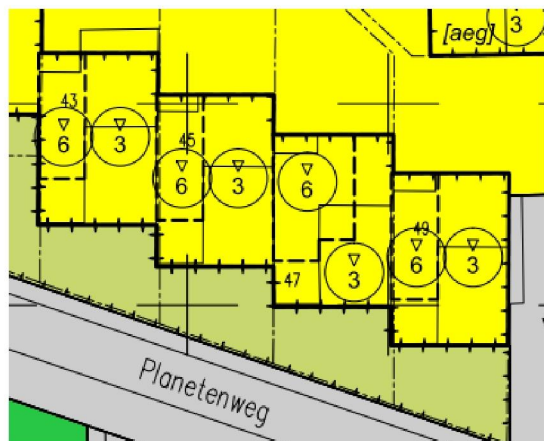
De Planetenweg ligt in de Sterrenwijk aan de noordelijke rand van Berkel. De Planetenweg is onderdeel van de hoofdontsluitingsstructuur van Berkel en Rodenrijs. Langs de Planetenweg staat een bungalowwijk met eenzelfde type geschakelde woningen. De woningen bestaan oorspronkelijk uit één bouwlaag met een plat dak. De bungalows bestaan uit een langwerpige massa met aan de straatzijde de garage en een terug liggend rechthoekig volume met de voordeur en het hoofdwoongedeelte. In het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om op een deel van het langwerpige volume een verdieping te realiseren dat terug ligt. Vier woningen hebben hier tot nog toe gebruik van gemaakt. Door deze toevoeging blijft de tweedeling van de massa opbouw van de woning bestaan.

De herhaling van deze massa opbouw karakteriseert deze wijk. De strook met 25 woningen begeleidt de Planetenweg op een terughoudende manier door de lage bebouwing, de verspringing in de gevel en de groene inpassing. Het is wenselijk dat deze stedenbouwkundige structuur behouden blijft als groene randzone van het dorp waarin de bebouwing een terughoudend element in vormt.

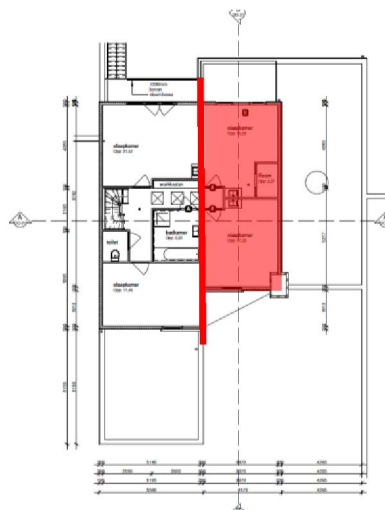
In 2012 is bij de aanvraag voor een dakopbouw voor Planetenweg 47 een verruiming in de breedte van circa 4,5 meter toegestaan, waarbij twee voorgaande vergunningen voor verruiming zijn bekeken en afgewogen wat ruimtelijk gezien wenselijk is om voort te zetten. Hierbij is het mogelijk gemaakt om de opbouw te vergroten tot de bestaande schoorsteen, waarbij de massa van de opbouw de verspringing in de voorgevelrooilijn van de begane grond volgt. De entiteit van de bungalow blijft herkenbaar. Het is onwenselijk om de opbouw gevelbreed te realiseren. Dan is de opbouw niet meer ondergeschikt aan de oorspronkelijke massa opbouw en zal de typologie van de bungalow transformeren naar een tweelaagse woning met meer dominantie naar de Planetenweg. De kwaliteit van de bungalows is juist de terughoudende uitstraling in het groen langs de Planetenweg.

Op basis van het Afwijkingenbeleid is het mogelijk om een grotere dakopbouw te realiseren dan het bestemmingsplan toelaat, met vergelijkbare contouren en positionering als de opbouw op Planetenweg 47.

Plankaart Voorontwerp bestemmingsplan



Positionering uitbreiding dakopbouw Planetenweg 47



#### 4. Verruiming eerste bouwlaag woningen Mercuriusstraat 9 t/m 37 en Marshof 33 t/m 53

De Mercuriusstraat en het Marshof liggen midden in de Sterrenwijk in het noorden van Berkel. De voorzijde van de blokjes woningen grenzen aan doodlopende straten/hofjes en de achterzijde van de woningen grenzen aan een buurtparkje. De betreffende woningen zijn oorspronkelijk opgebouwd uit één bouwlaag. Voor de voorgevel staan vrijstaande garages. De voorgevelrooilijnen van de bungalows verspringen ongeveer elke woning met circa 5 meter. Daarnaast verspringen de voorgevelrooilijnen ten behoeve van begeleiding van de straat. De compositie karakteriseert deze typologie bungalows.

Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk om een dakopbouw toe te voegen. De maximale breedte is de helft van de breedte van de woning; circa 5 meter. De dakopbouw mag op de voorgevelrooilijn gepositioneerd worden en maximaal circa 11,5 meter diep zijn. De dakopbouw ligt circa 2 meter terug van de achtergevelrooilijn. De dakopbouwen zijn ondergeschikt aan de onderste bouwlaag, doordat deze de helft van de breedte van de woning zijn. Indien de dakopbouw gevelbreed is wordt opbouw van het woningtype getransformeerd en hebben de woningen niet meer de uitstraling van een bungalow met een accent, maar van een tweelaagse woning. Dit is van invloed op de stedenbouwkundige structuur. Het bebouwingspercentage van de percelen is vrij hoog. Verdere verdichting langs het buurtpark is onwenselijk. De vergroting van de dakopbouwen is bij een aantal percelen ook van grote invloed op de bezonning in de achtertuinen.

In de huidige situatie zijn op circa 7 van de 27 woningen dakopbouwen gerealiseerd conform de regels van het bestemmingsplan. De hoekwoning op nummer 37 vormt een uitzondering. Deze dakopbouw is net zo breed als de oorspronkelijke woning. De begane grond laag is ook verbreed. Hierdoor is de dakopbouw weer ondergeschikt.

Het is onwenselijk om de mogelijkheden voor dakopbouwen bij deze woningen te verruimen.



5. *Verruiming eerste bouwlaag woningen Mercuriusstraat 1 t/m 7 en Marshof 1 t/m 31*

De Mercuriusstraat en het Marshof liggen midden in de Sterrenwijk in het noorden van Berkel. De voorzijde van de blokjes woningen grenzen aan doodlopende straten/hofjes en de achterzijde van de woningen grenzen aan een buurtparkje. De betreffende woningen zijn oorspronkelijk opgebouwd uit één bouwlaag. De voorgevelrooilijnen verspringen ten behoeve van begeleiding van de straat. De voorgevelrooilijn van de bungalows zelf verspringen doordat de garage een paar meter voor de voorgevel uitsteekt. Deze compositie karakteriseert deze typologie bungalows.

Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk om een dakopbouw toe te voegen. De maximale breedte is de helft van de breedte van de woning; circa 5 meter. De dakopbouw mag op de achtergevelrooilijn gepositioneerd worden en op minimaal circa 5 meter van de voorgevelrooilijn van de garage. De dakopbouw kan hierdoor maximaal circa 11,5 meter diep zijn. De dakopbouw is ondergeschikt aan de onderste bouwlaag, doordat deze de helft van de breedte van de woning is en terug ligt van de voorgevelrooilijn.

Indien de dakopbouw gevelbreed is en op de voorgevelrooilijn wordt gepositioneerd, wordt opbouw van het woningtype getransformeerd en hebben de woningen niet meer de entiteit van een bungalow met een accent, maar van een tweelaagse woning. Dit is van invloed op de stedenbouwkundige structuur. De vergroting van de dakopbouwen is bij de meeste percelen ook van invloed op de bezonning in de achtertuinen.

In de huidige situatie zijn op circa 12 van de 20 woningen dakopbouwen gerealiseerd conform de regels van het bestemmingsplan.

Het is onwenselijk om de mogelijkheden voor dakopbouwen bij deze woningen te verruimen.

