

Raadsbesluit



Datum Raad
28 januari 2016
Registratienummer
BR1500203

Onderwerp
Bestemmingsplan Berkel I en Beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt

De raad van de gemeente Lansingerland;

Overwegende dat

- de actualisatie van het planologisch regime in het plangebied op basis van de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk is;
- de voorbereiding van het bestemmingsplan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- beeldkwaliteitseisen gewenst zijn voor de dakopbouwen op de drive-in woningen in de Componistenbuurt;
- beeldkwaliteitsadviezen gewenst zijn voor de bestaande stroken met drive-in woningen in de Componistenbuurt;
- het ontwerpbestemmingsplan “Berkel I” met de daarbij behorende bijlagen en het beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt van 23 september tot en met 3 november 2015 ter inzage hebben gelegen;
- de ter inzage legging op 22 september 2015 in de Staatscourant en in het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er één zienswijze/inspraakreactie is ingediend;
- de zienswijze/inspraak tijdig ingediend is en dus inhoudelijk in behandeling is genomen;
- de zienswijze/inspraak aanleiding geeft tot het aanvullen van het beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt, een en ander zoals verwoord in de “Memo zienswijze/inspraak bestemmingsplan Berkel I en beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt”;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- op grond van de afdeling 6.4 van de Wro onderzocht moet worden of gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat er geen bouwplannen in de zin van artikel 6.12 zijn, waardoor de grondexploitatiewet niet van toepassing is;
- het bestemmingsplan conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Gelet op

- artikel 3.1 en verder en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Artikel 12 en 12a van de Woningwet.

Besluit(en)

1. Instemmen met de beantwoording van de zienswijze/inspraak, weergegeven in memo T15.16887.
2. Instemmen met de ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de staat van wijzigingen T15.16925.
3. Het bestemmingsplan Berkel I met plan-ID NL.IMRO.1621.BP0157-VAST vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan Componistenbuurt vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 28 januari 2016,

de griffier,



drs. Marijke Walhout

de voorzitter,



drs. Pieter van de Stadt



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Introductie	3
1.2	Doelstelling beeldkwaliteitsplan	3
1.3	Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan	3
1.4	Opbouw beeldkwaliteitsplan	4
2	Componistenbuurt	5
2.1	Locatie en omgeving	5
2.2	Stedenbouwkundige structuur	6
2.3	Massa en uitstraling drive-in woningen	7
3	Beeldkwaliteit	8
3.1	Analyse bestaande stroken	8
3.2	Advies eindbeeld stroken	9
3.3	Stedenbouwkundige randvoorwaarden dakopbouw	11
3.4	Beeldkwaliteitseisen dakopbouw	12
4	Toepassing beeldkwaliteitsplan	14
5	Bijlage: Situatie drive-in woningen op 24-06-2015	15



1 Inleiding

1.1 Introductie

De Componistenbuurt is gelegen in Berkel en Rodenrijs tussen de Oostersingel en het Annie M.G. Schmidtpark. Er wonen circa 660 mensen. In het noordelijke deel van de wijk staan 168 drive-in woningen in 18 stroken ruim opgesteld rondom groene pleinen. Deze woningen zijn gebouwd in het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw. De woningen bestaan uit stroken van 6 tot 15 woningen met elk een bouwhoogte van drie lagen met een plat dak. De drive-in woningen betreffen koopwoningen en zijn in de loop der jaren geïndividualiseerd door de toepassing van divers materiaal- en kleurgebruik.

Bij een aantal bewoners leeft de wens om de drive-in woning te vergroten met een derde verdieping / vierde bouwlaag. Drive-in woningen lenen zich vanwege het platte dak voor een dakopbouw. In het kader van de leefbaarheid, woonkwaliteit en door de ruimtelijke inpasbaarheid wil de gemeente medewerking verlenen aan het toevoegen van dakopbouwen.

De mogelijkheid tot het realiseren van een dakopbouw is bij de actualisatie van het bestemmingsplan via een afwijkmogelijkheid opgenomen. Het bestemmingsplan biedt het ruimtelijke kader ten behoeve van de stedenbouwkundige inpassing.

Bij de inspraakprocedure van het bestemmingsplan hebben bewoners aangegeven behoefte te hebben aan een handvat om de eenheid in beeldkwaliteit te waarborgen, niet alleen van de dakopbouwen, maar ook van de bestaande stroken. Het is voor de bewoners onwenselijk dat de individualisering van het gevelbeeld wordt gecontinueerd. In dit beeldkwaliteitsplan zijn eisen opgesteld om de eenheid in de dakopbouwen te waarborgen. Daarnaast dient het beeldkwaliteitsplan als handreiking voor het herstellen van de eenheid in de bestaande stroken.

Het vergroten van de drive-in woningen en het verbeteren van de beeldkwaliteit is een duurzame ontwikkeling voor de Componistenbuurt. Vooral door samenwerking tussen de bewoners is het mogelijk om de uitstraling van de wijk nieuw elan te geven, zodat ook een volgende generatie bewoners kan genieten van de ruime opzet van deze wijk.

1.2 Doelstelling beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is, naast de regels van het bestemmingsplan en de welstandsnota, het geschikte instrument om de gewenste vormgeving van de bestaande stroken te stimuleren en voor de dakopbouw te waarborgen. Het zijn richtlijnen omtrent de vorm van de massa, gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik. Tegelijk schept het beeldkwaliteitsplan inzicht in de samenhang van de Componistenbuurt.

1.3 Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan

De gemeente Lansingerland heeft welstandsbeleid ontwikkeld om een welstandstoets te kunnen blijven uitvoeren. Hiervoor is in 2012 de gemeentelijke welstandsnota vastgesteld. Dit betekent dat bouwplannen aan de voor het gebied geldende criteria getoetst moeten worden. Voor gebieden met een planmatige verandering kan voor sturing op het gebied van welstand en beeldkwaliteit een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan voor de Componistenbuurt wordt vastgesteld en als addendum toegevoegd aan de welstandsnota.

Sommige (bouw)werkzaamheden zijn vergunningsvrij, zoals schilderen. Ook het wijzigen van een kozijn in de achtergevel is vergunningsvrij. Daarvoor gelden geen welstandscriteria. Om te weten wat zonder omgevingsvergunning kan worden uitgevoerd, doet u de vergunningcheck op www.omgevingsloket.nl. Het beeldkwaliteitsplan wordt - naast het bestemmingsplan - het toetsingskader voor werkzaamheden waarvoor de gemeente een vergunning moet afgeven. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een dakopbouw wordt het bestemmingsplan gebruikt als toetsingskader voor de ruimtelijke inpassing. Het

beeldkwaliteitsplan geldt als toetsingskader voor het waarborgen van de eenheid in de dakopbouwen. Het terugbrengen van de eenheid in de bestaande stroken kan de gemeente niet afdwingen. De buurt kan daar zelf initiatief voor ontwikkelen. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarvoor een handreiking.

1.4 Opbouw beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit drie delen. In het eerste volgende hoofdstuk worden ruimtelijke kwaliteiten van de Componistenbuurt beschreven op schaalniveau van de wijk, de strook en de woning. Aan de hand van de analyse wordt in het hoofdstuk Beeldkwaliteit een handvat gegeven voor het herstellen van de eenheid in beeldkwaliteit per strook. Daarnaast wordt toegelicht hoe dakopbouwen in het bestemmingsplan onder stedenbouwkundige randvoorwaarden mogelijk worden gemaakt. Vervolgens worden de beeldkwaliteitseisen voor de dakopbouwen beschreven. In het laatste deel wordt toegelicht hoe dit beeldkwaliteitsplan toegepast kan worden.

2 Componistenbuurt

2.1 Locatie en omgeving

De Componistenbuurt is een jaren '70 wijk gelegen in het noordoosten van Berkel. De westzijde van de Componistenbuurt wordt begrensd door de Oostersingel. Dit is een van de hoofdontsluitingen van Berkel. De wijk takt met twee ontsluitingen aan op de Oostersingel. Aan de oostzijde van de Componistenbuurt ligt het in ontwikkeling zijnde Annie M.G. Schmidt park. Aan de noordzijde ligt het Offenbachplantsoen. Ten noorden van dit plantsoen ligt de Edelsteenbuurt. Dit is een jaren '70 buurt met hoofdzakelijk grondgebonden rijwoningen in de vorm van twee lagen en een kap.

Aan de overzijde van de Oostersingel ligt de Bomenbuurt. Dit is een jaren '80 wijk met hoofdzakelijk grondgebonden rijwoningen in de vorm van twee lagen en een kap. Ten zuiden van de Bomenbuurt langs de Oostersingel ligt het langgerekte Huijgensplantsoen. Hier achter ligt de wijk Berkel-Dorp. Deze wijk bevat net als de Componistenbuurt drielaagse drive-in woningen. Een groot deel van deze woningen is voorzien van een dakopbouw in de vorm van een dwarskap over de gehele breedte en diepte van de woning. Deze woningen zijn vanaf de Oostersingel zichtbaar. In het zuiden van de kern Bleiswijk bevindt zich overigens ook een wijk met soortgelijke drive-in woningen. Deze woningen zijn niet voorzien van dakopbouwen.



De drive-in woningen in de Componistenbuurt

2.2 Stedenbouwkundige structuur

De ruimtelijke hoofdopzet van de Componistenbuurt bestaat uit strokenbouw en een aantal pleintjes, die gekenmerkt worden door grote solitaire bomen begeleid met een groene inrichting. De bebouwingsstroken staan deels rug-aan-rug, tegenover elkaar en haaks op elkaar. De gevarieerde positionering van de stroken creëert diverse plekken, straatprofielen, openheid en doorzichten in de openbare ruimte. De eenheid van de Componistenbuurt is te vinden in de eenduidige strokenbouw. De massaopbouw van de wijk wordt van het zuiden naar het noorden van de wijk vergroot. In het zuiden van de wijk staan bungalows met een plat dak. De bungalows zijn deels uit één en twee lagen opgebouwd. Hierdoor ontstaan rafelige rooilijnen. Meer naar het noorden staan grondgebonden rijwoningen met twee lagen en een kap. De rooilijn van de grondgebonden woningen verspringt om de vier woningen. Aan de noordwest rand van de wijk verspringt de rooilijn van elke woning.

In het noordelijke deel van de wijk staan de drive-in woningen. Het volume van deze woningen is opgebouwd uit drie bouwlagen met een plat dak en een rechte rooilijn aan de voor- en achterzijde. De eenheid van de strokenbouw wordt versterkt door de heldere volumeopbouw van de drive-in woningen. De ruimtelijke kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur van de Componistenbuurt bestaat uit variatie in de openbare ruimte en eenheid in de bebouwingsstroken. Deze suburbane opzet geeft samenhang en eenheid in de ruimtelijke structuur van de wijk.



Suburbane opzet



Straatbeeld Mozartplein, maart 2010

2.3 Massa en uitstraling drive-in woningen

In de Componistenbuurt staan achttien stroken met aaneengesloten drive-in woningen. De woningen bestaan uit stroken van zes tot vijftien woningen met een bouwhoogte van drie lagen. De begane grondlaag bestaat veelal uit een berging, garage of is reeds omgebouwd tot kamer of kantoor, de toegang tot de woning en een tuingerichte tuinkamer. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich de woon- en slaapvertrekken van de woningen.

Het volume van alle stroken is opgebouwd uit drie bouwlagen met een plat dak en een rechte rooilijn aan de voor- en achterzijde. De gevelopbouw van de woningen is ook gelijk. De dakrand, de doorlopende gevelplaat en de balkons (afwisselend open en gesloten), accentueren de lengte en de horizontale massa van de strook. De variatie zit in de uitstraling van de woningen. In de loop der jaren is deze geïndividualiseerd door gebruik van diverse materialen, kleuren, etc. De oorspronkelijke eenheid in de gevels is hierdoor verloren gegaan en het beeld raakt verrommeld. De eenheid van de stroken is nog wel goed herkenbaar door de heldere volumeopbouw en de gevelopbouw.



Straatbeeld Wagnerstraat 1 t/m 19, oktober 2014

Het oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik is nog redelijk in tact, waardoor de stroken nog redelijk duidelijk naar voren komen.



Straatbeeld Berliozplein 1 t/m 15, oktober 2014

Het materiaal- en kleurgebruik is in de loop der tijd aangepast. Hierdoor zijn de stroken niet meer goed herkenbaar.

3 Beeldkwaliteit

3.1 Analyse bestaande stroken

De ruimtelijke kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur van de Componistenbuurt bestaat uit variatie in de openbare ruimte en eenheid in de bebouwingsstroken. Het volume van alle stroken rijwoningen is opgebouwd uit drie bouwlagen met een plat dak en een rechte rooilijn aan de voor- en achterzijde. De gevelopbouw van de woningen is ook gelijk en benadrukken de lengte en de horizontale massa van de strook.

(*)Drie elementen zorgen voor een continu beeld in de gevels:

- Een doorlopende dakrand;
- Een doorlopende gevelplaat;
- Balkons, afwisselend open en gesloten.



Oorspronkelijk heeft de gevelplaat een verticaal reliëf en een rode kleur. In de loop der jaren is het beeld geïndividualiseerd door gebruik van diverse materialen en kleuren. De oorspronkelijke eenheid van de stroken is hierdoor verloren gegaan. Het wijzigen van het materiaalgebruik en de raamindeling is overigens niet vergunningsvrij, maar verven en het wijzigen van de kleur wel.

3.2 Advies eindbeeld stroken

De diversiteit in de bestaande gevels van de stroken leidt tot verrommeling van het beeld. Dit zou nog groter kunnen worden indien er dakopbouwen gerealiseerd worden. In dit beeldkwaliteitsplan is daarom een handreiking opgenomen voor het materiaal- en kleurgebruik van de bestaande gevels van de drive-in woningen. Deze handreiking is een beeldkwaliteitsadvies en geldt als aanbeveling voor de wijk om op particulier initiatief de eenheid in de stroken weer terug te brengen.

- De beeldkwaliteit binnen een strook vormt een eenheid. De stroken kunnen qua beeld van elkaar verschillen;
- De kleuren en materialen die binnen een strook overwegend aanwezig zijn, worden toegepast op alle woningen binnen de strook;
- De drie elementen die in de gevelopbouw zorgen voor een continu beeld. Ieder element wordt binnen een strook in dezelfde kleur(*) uitgevoerd;
 - o De dakrand is wit
 - o De gevelplaat is rood (**)
 - o De balkons zijn wit
- In de gevelopbouw is een eenheid in maatvoering en reliëf;
- De zonweringen worden ingepast binnen de drie continue elementen(*). De doorlopende gevelplaat wordt hierdoor bijvoorbeeld niet onderbroken;
- De hemelwaterafvoer wordt intern opgelost;
- Voorkeur materiaalgebruik: duurzaam plaatmateriaal;
- De materialen en kleuren van de strook hebben samenhang met de beeldkwaliteit van de dakopbouwen;

(*) Geadviseerd wordt om de RAL-kleuren per strook af te stemmen om bijvoorbeeld verschillende tinten rood of wit te voorkomen.

(**) Indien de bewoners van een strook gezamenlijk kiezen uit de kleuren; wit, donkerblauw en antraciet, is dat mogelijk.





Straatbeeld Mozartplein 17 t/m 35, maart 2010



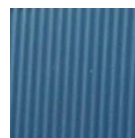
Rood: Terugbrengen van de oorspronkelijke kleur. Dit geeft continuïteit en eenheid in beeldkwaliteit in de stroken. De kozijnen hebben nog steeds dezelfde variatie. In de donkerrode kleurstelling wordt het blok verlengd. Door de rode kleurstelling valt de variatie in de kozijnen veel meer weg omdat het rood een stuk dominanter is.



Alternatief wit (na overeenstemming per strook): Met de witte stroken wordt het blok meer één voorgevel dan een variatie aan stroken. Er zijn minder contrasten en de variatie in de kozijnen is duidelijker zichtbaar. In deze kleurstelling is het lastiger om de dakopbouw minder dominant te laten zijn.



Alternatief antraciet (na overeenstemming per strook): In de antraciet kleurstelling ontstaat variatie tussen de stroken in de voorgevel. Als geheel wordt de gevel wel breder en ontstaat variatie, maar de algehele uitstraling is behoorlijk terughoudend doordat het antraciet zich niet nadrukkelijk op de voorgrond plaatst.



Alternatief donkerblauw (na overeenstemming per strook): Een blauwe strook verlengt net als vooral de rode strook nadrukkelijk de woningen. Ook hier is de variatie van de kozijnen minder nadrukkelijk aanwezig, maar goed is te zien dat het blauw een iets rustiger uitstraling heeft dan het rood doordat het minder dominant aanwezig is.



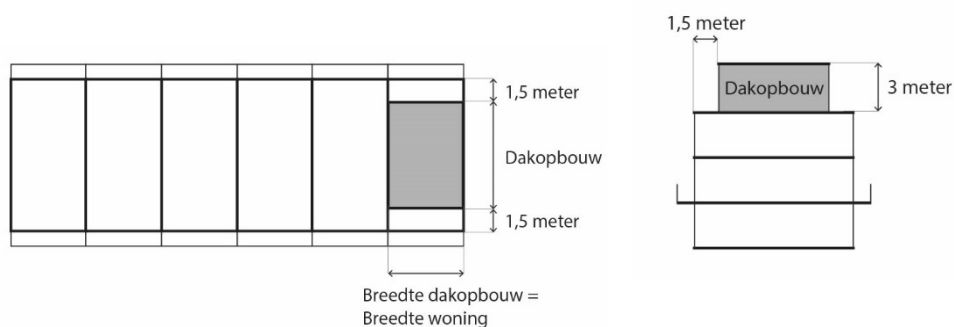
3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden dakopbouw

De ruime opzet van de wijk geeft mogelijkheden om dakopbouwen toe te staan. Het is van belang dat de bestaande eenheid van de strokenbouw behouden blijft. Dakopbouwen zijn daarom geen incidentele toevoeging van een aaneengesloten rij, maar vormen samen met meer dakopbouwen een eenheid. Het is daarom van belang dat dakopbouwen geschakeld worden. Voor behoud van eenheid in de strokenbouw is het ook van belang dat de dakopbouwen een terughoudende massa en vorm hebben. Iedere dakopbouw heeft dezelfde afmetingen. De dakopbouw wordt terugliggend van de voor- en achterdakrand gepositioneerd, zodat de bestaande doorlopende dakrand zichtbaar blijft. De dakopbouw wordt net als de bestaande rijen voorzien van een plat dak, in aansluiting op de vormtaal en horizontale geleiding van de stroken.

In het bestemmingsplan Berkel I worden onderstaande regels, maatvoerings- en situeringseisen opgenomen waarbinnen de dakopbouwen op de drive-inwoningen in de Componistenbuurt gerealiseerd moeten worden. De dakopbouwen worden niet direct mogelijk gemaakt, maar via een afwijkingsbevoegdheid, zodat de ruimtelijke en private belangen per individuele situatie afgewogen kunnen worden.

Randvoorwaarden:

- De dakopbouw heeft een plat dak en is 3 meter hoog;
- De dakopbouw is even breed als de woning;
- De dakopbouw staat 1,5 meter terug van de voor- en achterdakrand;
- De dakopbouwen moeten tegen elkaar aangebouwd worden;
- Balustrades, ten behoeve van een dakterras of een vergelijkbaar gebruik, zijn niet mogelijk;
- De hemelwaterafvoer wordt intern opgelost, zoals in de bestaande situatie.



3.4 Beeldkwaliteitseisen dakopbouw

De eenheid van de bebouwingsstroken is nog goed herkenbaar door de heldere volume- en gevelopbouw van de drive-in woningen. Aan de hand van de beeldkwaliteitseisen voor het hoofdgebouw kan de diversiteit teruggebracht worden en de eenheid binnen de stroken worden gezocht en versterkt.

De dakopbouwen sluiten aan bij de beeldkwaliteit van het hoofdgebouw en zijn niet alleen terughoudend qua massa, maar ook qua materiaal en kleur ten opzichte van het hoofdgebouw. De oorspronkelijke rode kleur binnen de strook is maatgevend voor het kleur- en materiaalgebruik van de dakopbouw. Indien een van de alternatieve drie kleuren worden toegepast, is deze maatgevend voor het kleur- en materiaalgebruik van de dakopbouw.

Een nieuwe dakopbouw zal op de hiervoor genoemde stedenbouwkundige en randvoorwaarden én op onderstaande beeldkwaliteitseisen beoordeeld worden. De volgende dakopbouwen die in dezelfde strook aangevraagd worden, zijn gelijk als de eerst vergunde.

De dakopbouw op een kopwoning is niet gelijk aan een tussenwoning. De detaillering van de aansluiting op de kopgevel is een aandachtspunt. Wel dient de beeldkwaliteit op elkaar afgestemd te worden.

Hoofdvorm

- De dakopbouw is plat afgedekt;
- De dakopbouw is gevelbreed;
- De opbouw is een terughoudend vormgegeven ten opzichte van de hoofdropzet;
- De opbouw wordt getoetst in relatie tot de uitstraling van de bestaande strook en de omgeving;
- De dakopbouw heeft eenzelfde hoofdropzet vanuit architectonisch oogpunt;
- De eerste dakopbouw is beeldbepalend voor de rest;
- De dakopbouwen vormen bij repetitie ervan een eenheid op de strook in horizontale richting.

Gevel

- In de zijgevels bevinden zich geen openingen ten behoeve van daglichttoetreding of ventilatie;
- De hemelwaterafvoer wordt intern opgelost, net zoals in de bestaande situatie;
- Eenheid in maatvoering en reliëf;
- Geen overstek;
- Horizontale geleiding.

Materiaal

- Het materiaal benadrukt de horizontaliteit;
- Toepassen van duurzame plaatmaterialen, zoals kunsthout, houtcomposiet of daarmee vergelijkbare duurzame materialen, geen baksteen;
- Kleurvaste materialen; duurzaam materiaal borgt duurzaam kleurgebruik.

Kleurstelling

- Toepassen van ondergeschikte materiaalkleuren passend bij de toegepaste materiaalkleuren van de hoofdmassa;
- De kleur is terughoudend en ingetogen ten opzichte van de bestaande strook;
- De terughoudende kleur is een licht grijze tint. De RAL-kleur wordt per strook bepaald. De exacte tint is afhankelijk van de materiaalkleuren van de hoofdmassa.





Straatbeeld Mozartplein 17 t/m 35, maart 2010



Eenheid in beeldkwaliteit van de dakopbouwen in combinatie met het terugbrengen van de continuïteit in de bestaande stroken.



4 Toepassing beeldkwaliteitsplan

De gemeente toetst de dakopbouw aan de randvoorwaarden in het bestemmingsplan en weegt hierbij de ruimtelijke kwaliteit en de belangen van derden. Indien sprake is van een vergunningplichtig bouwwerk, zoals een dakopbouw, dan toetst de Welstandscommissie het bouwwerk aan de eisen in dit beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zoekt de commissie samen met de bewoners naar de mogelijke eenheid van de bestaande strook.

Het beeldkwaliteitsplan is een handreiking voor de bewoners van de drive-in woningen in de Componistenbuurt om in de komende jaren de eenheid in de stroken terug te brengen. Het initiatief voor de uitvoering van het beeldkwaliteitsplan ligt bij de bewoners. Het advies is om dit per strook aan te pakken.

De mogelijkheid tot het vergroten van de drive-in woningen en het verbeteren van de beeldkwaliteit betekent een duurzame ontwikkeling voor de Componistenbuurt.



5 *Bijlage: Situatie drive-in woningen op 24-06-2015*







