

Reactie van MenA op het voorontwerpbestemmingsplan 6^e herziening Landelijk Noord en op het Beeldkwaliteitplan Durgerdammerdijk 138 (ruimte voor ruimte)

██████████, 11 september 2019

Voorontwerpbestemmingsplan 6^e herziening Landelijk Noord, 22 juli 2019: toelichting

1. Graag in lid 4.3.2 'Cultuurhistorie en archeologie' beschrijven hoe er in de planvorming met het advies van MenA rekening is gehouden (zie 'Uitgangspunten ruimtelijke cultuurhistorische waarden Durgerdammerdijk 138', door MenA op 28 juni 2016 per e-mail gestuurd en als bijlage bij deze mail toegevoegd). Graag de eventuele afwijkingen van het advies van MenA noemen en motiveren. De uiteindelijke tekst aan MenA terugkoppelen.
2. Reactie van MenA op het voorontwerpbestemmingsplan. Het advies 'Uitgangspunten ruimtelijke cultuurhistorische waarden Durgerdammerdijk 138' is het toetsingskader:
 - Geen nieuwe waterlopen graven die niet passen in de bestaande structuur van het veenweidelandschap – dat houdt verband met de onderlinge afstanden tussen de sloten, de richtingen van de sloten en de breedte. >> [Hier wordt niet aan voldaan, er staan nieuwe sloten in het plan getekend die bovendien veel breder zijn dan wat hier gangbaar is in het veenweidelandschap.](#)
 - Geen nieuw 'dorp' vormen – dat betekent beperkte hoeveelheid nieuwe volumes en geen oriëntatie rondom een 'zogenaamde kern' >> [hier wordt met de huidige opzet aan voldaan.](#)
 - Geen nieuw 'lint' vormen – dat betekent beperkte hoeveelheid nieuwe volumes en geen oriëntatie langs een lijn haaks op het dorp waaraan de woningen dan op hun beurt ook weer haaks georiënteerd zijn (dus in wezen met de nok evenwijdig aan de dijk). >> [hier wordt met de huidige opzet aan voldaan.](#)
 - Opzet van de kavels en nieuwe bebouwing zo dat het past bij de manier waarop nieuwe bebouwing historisch gezien toegevoegd is: doorgaans is dat met de nokrichtingen haaks op de dijk, een enkel gebouw met de nok evenwijdig daaraan. Erfopzet van een boerderij met bijgebouwen kan richtinggevend zijn, of dat van een dijkwoning met latere toevoegingen in het achterland. >> [hier wordt met de huidige opzet van de hoofdbebouwing in grote lijnen aan voldaan.](#)
 - Bebouwing vrijstaand, misschien enkel(e) in de lengte geschakeld(e) blokje(s) (voor 2 of 3 woningen) zoals een oude stal. Duidelijke maat rondom de nieuwbouw vrijhouden. Afstand tot sloten ook ruim nemen. >> [hier wordt met de huidige opzet in grote lijnen aan voldaan.](#)
 - Verkavelingsopzet nieuwe gebouwen met een zekere speelse grilligheid/toevalligheid, passend bij de organische groei van het dijkdorp of juist dat van een boerderij. >> [Er is nu enige grilligheid, maar we denken dat meer differentiatie in de bouwhoogtes en de typologieën mogelijk is.](#)
 - Zichtlijnen vanaf de dijk naar het landschap en vice versa zo open mogelijk. Zo ook van opzij bezien door het landschap. Dus geen massieve samenklontering, maar een zekere luchtigheid behouden. >> [hier wordt met de huidige opzet in grote lijnen aan voldaan, maar de mogelijkheid voor bijvoorbeeld verbindende parkeergarages of carports doet dat](#)

weer enigszins teniet. Beter om de ruimte tussen de bouwvlakken vrij te houden en als Tuin te bestemmen.

- Uiterste achterrooilijngrens bepalen, zodat bebouwing niet nog verder noordwaarts het landschap in dringt >> hier wordt met de huidige opzet aan voldaan.
- Typologie, bebouwingsmaat en –schaal: nieuwbouw passend bij dat van Durgerdam; bebouwingshoogte is in het benedendijkse land doorgaans een bouwlaag met een kapverdieping; bebouwings footprint is doorgaans behoorlijk rechthoekig, de verhouding van de nieuwbouw footprints hierop aansluiten (dus niet te vierkant en ook niet te rechthoekig); uitbreidingen van woningen kennen in het dijkdorp Durgerdam ook een specifieke typologie, dus daarop voort borduren. >> Hier op hoofdlijnen aan voldaan, maar de footprint (bebouwd oppervlak) van de nieuwbouw is behoorlijk fors in vergelijking van de bestaande bebouwing in Durgerdam.
- voor wat betreft verkaveling stellen wij voor de kavels aan te geven met een vast bouwvlak en evt een bebouwingspercentage, min. max. nok en goothoogtes vastleggen en daarmee ook een passend hellingspercentage van de kap (zadeldak). Datzelfde geldt voor evt. aanbouwen, hier ook met nok- en goothoogte. In evt. voorschriften per kavel aansturen op de onderlinge verschillen zodat daadwerkelijk een zekere variatie ontstaat. (en dus niet iedereen dezelfde bandbreedte waarvan iedereen het maximum en dus hetzelfde kiest). >> dit is nog niet gedaan voor wat betreft hellingspercentage. Overigens voor de kap ook aangegeven de helling symmetrisch moet zijn.

Voorontwerpbestemmingsplan 6^e herziening Landelijk Noord, 22 juli 2019: regels

1. Er zijn bruggen binnen de bestemming 'Water' mogelijk gemaakt maar er is geen maximum aantal geregeld en er is geen specifieke locatie aangewezen. Dit vinden wij te ruim geregeld.
2. Er zijn bruggen en aanlandingsplekken van bruggen binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Veenweidegebied', 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2' mogelijk gemaakt. Er is geen maximum aantal geregeld en er zijn geen specifieke locaties aangewezen. Dit vinden wij te ruim geregeld.
3. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Veenweidegebied' wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het laten gebruiken van de gronden voor de teelt van ruwvoeder. Dit is conforme het bestemmingsplan Landelijk Noord (vastgesteld op 26 juni 2013) maar is dit op deze locatie wenselijk?
4. Binnen de bestemming 'Verkeer' worden gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Belemmert dit parkeergaragegebouw het doorzicht vanuit de dijk naar het achterland? Graag met behulp van een visualisatie het effect van het gebouw aantonen.
5. Binnen de bestemming 'Wonen – 1' worden bouwregels ten behoeve van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geregeld. Daarin is geregeld dat gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Is dit 50% van de kavel en telt het hoofdgebouw mee? In het beeldkwaliteitsplan is opgeschreven dat 'alle bebouwing, zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, binnen de bouwvlakken mag staan' (blz. 28). Dit is nog niet goed verwerkt in de regels van het bestemmingsplan. In dit artikel is niet geregeld waar de bijgebouwen gebouwd kunnen worden.

Binnen de bestemming 'Wonen – 1' is ook geregeld dat de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste respectievelijk 4 m en 7m. Dit vinden wij te hoog.

Er zijn specifieke regels geregeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' maar deze aanduiding komt niet voor in de verbeelding van het bestemmingsplan.

6. Binnen de bestemming 'Wonen – 1' worden bouwregels ten behoeve van erf- en terreinafscheidingen geregeld. Daarin is geregeld dat de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter is. Deze hoogte vinden wij aanvaardbaar. In het beeldkwaliteitsplan zijn echter geen erf- en terreinafscheidingen toegestaan. Wij willen graag een goed afstemming met het beeldkwaliteitsplan dat als totaal inrichtingsplan moet dienen. Graag de voortuinen als 'Tuin' bestemmen in plaats van als 'Wonen 1'. In deze bestemming geen gebouwen mogelijk maken.
7. Binnen de bestemming 'Wonen – 2' zijn gebouwen uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken. Klopt het dat bijgebouwen en aan- en uitbouwen ook uitsluitend toegestaan zijn binnen bouwvlakken?
Graag de voortuin als 'Tuin' bestemmen in plaats van als 'Wonen 2'. In deze bestemming geen gebouwen mogelijk maken.
8. Binnen de bestemming 'Wonen – 2' mogen de bestaande kapvormen en nokinrichtingen niet worden veranderd. In het beeldkwaliteitsplan staat geschreven (blz. 26) dat 'ook op de voormalige noodwoning kan een kap worden aangebracht'. Dit lijkt in conflict met elkaar.
9. In Artikel 14 'Algemene afwijkingsregels' is geregeld dat met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van, bijvoorbeeld, nutsvoorzieningengebouwen met een maximale bouwhoogte van 6 m en een maximaal bruto vloeroppervlak van 100 m² en van 3 meter diepe balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen. Dit is conforme het bestemmingsplan Landelijk Noord (vastgesteld op 26 juni 2013) maar wij vinden het op deze locatie veel te ruim en daarom niet wenselijk.
10. In Artikel 15 'Algemene wijzigingsregels' is geregeld dat met een wijzigingsplan de bestemming gewijzigd kan worden in de bestemming Horeca. Dit is conforme het bestemmingsplan Landelijk Noord (vastgesteld op 26 juni 2013) maar wij vinden het op deze locatie niet wenselijk.

Voorontwerpbestemmingsplan 6^e herziening Landelijk Noord, 22 juli 2019: verbeelding



Concept beeldkwaliteitsplan Durgerdammerdijk 138 (ruimte voor ruimte), 3 juni 2019

Reactie van MenA op het beeldkwaliteitsplan. Het advies 'Uitgangspunten ruimtelijke cultuurhistorische waarden Durgerdammerdijk 138' is het toetsingskader:

- Opzet van de kavels en nieuwe bebouwing zo dat het past bij de manier waarop nieuwe bebouwing historisch gezien toegevoegd is: doorgaans is dat met de nokrichtingen haaks op de dijk, een enkel gebouw met de nok evenwijdig daaraan. Erfopzet van een boerderij met bijgebouwen kan richtinggevend zijn, of dat van een dijkwoning met latere toevoegingen in het achterland. >> de voorgestelde schuurwoningen zijn nog tamelijk uniform. Graag verschillende typologieën voor de verschillende kavels in het beeldkwaliteitsplan bepalen. Tot de verschillende typologieën behoort het wel of niet toestaan van uitbouwen en/of bijgebouwen. Dit is nog niet gedaan.
- Onderlinge variatie in opzet en vormgeving van de bebouwing – de woningen in Durgerdam lijken alle een beetje op elkaar, maar ze zijn ook allemaal net verschillend. Die variatie binnen een zekere bandbreedte draagt bij aan het goed inpassen in de context. Dit drukt de individualiteit uit. Verder e.e.a. conform welstand. >> De differentiatie moet van begin af aan zo duidelijk mogelijk worden bepaald en integraal worden opgezet: basisvorm in het bestemmingsplan regelen; verder uitwerking conform beeldkwaliteitsplan en welstand.
- voor wat betreft verkaveling stellen wij voor de kavels aan te geven met een vast bouwvlak en evt een bebouwingspercentage, min. max. nok en goothoogtes vastleggen en daarmee ook een passend hellingspercentage van de kap (zadeldak). Datzelfde geldt voor evt. aanbouwen,

hier ook met nok- en goothoogte. In evt. voorschriften per kavel aansturen op de onderlinge verschillen zodat daadwerkelijk een zekere variatie ontstaat. (en dus niet iedereen dezelfde bandbreedte waarvan iedereen het maximum en dus hetzelfde kiest). >> Er is nog geen hellingspercentage van de kap in het bestemmingsplan geregeld. Er zijn ook geen voorschriften in het beeldkwaliteitsplan opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Bijvoorbeeld een schuur (en dus ook een schuurwoning) heeft geen 'uitbouwen' met eenzelfde nok/goothoogte maar een ondergeschikt volume.

- Het maximale verhardingspercentage van de percelen zo laag mogelijk. Waar mogelijk aansturen op tuininrichting ipv verharding. >> In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat maximaal 50% van de kavels verhard en bebouwd mag worden. Hier wordt met deze eis voldaan. Dit moet ook in het bestemmingsplan geregeld worden.
- erfafscheidingen zouden eigenlijk al onderdeel van de ontwerpogave moeten zijn omdat ze een grote impact op het karakter van de buitenruimte kunnen hebben en geen massa van schuttingen te krijgen. Denk aan meeontworpen hekwerken waar groen in groeit of anderszins. Ook hier in variatie passend bij het dorp Durgerdam en niet een andersoortig dorp als referentie nemen. Bepantingskeuze ook passend in deze specifieke landelijke context. >> In de regels van het bestemmingsplan zijn erfafscheidingen aan de voorkant van de bebouwing mogelijk gemaakt met een maximale bouwhoogte van 1 meter. In het beeldkwaliteitsplan is opgeschreven dat 'in de voortuinen geen gebouwde erfafscheiding voorzien is' (blz. 28) en dat 'in basis zijn er geen erfafscheidingen toegestaan. De paar erfafscheidingen die op de tekening zijn aangegeven, worden gevormd door streekeigen erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1,5 meter' (blz. 34). Dit is in conflict met elkaar. Graag in het beeldkwaliteitsplan regelen hoe eventuele erfafscheidingen eruit moet zien.

Conclusie

Er zitten mooie intenties in het beeldkwaliteitsplan. Maar regels en intenties sluiten niet precies genoeg op elkaar aan.