

Nota van Wijzigingen Beeldkwaliteitplan Rhijnhaeghe

1. Inleiding

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan is de gewenste beeldkwaliteit beschreven en de te hanteren welstandscriteria voor de woningen. Het gaat hierbij om de beoogde ruimtelijke kwaliteit en architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Deze zaken kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Om toekomstige bouwplannen te kunnen toetsen aan het beeldkwaliteitplan, dient het plan gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitplan geldt dan als aanvulling op de bestaande welstandsnota.

2. Overleg Welstand MooiSticht

Het beeldkwaliteitplan is twee keer besproken in de Welstandscommissie. Op basis van de eerste bespreking en het advies van 1 december 2017 heeft de ontwikkelaar het beeldkwaliteitplan aangepast, waarna naar aanleiding van de tweede bespreking Welstand op 20 december 2017 Welstand positief geadviseerd heeft over het plan. Beide adviezen zijn bij deze Nota van wijzigingen gevoegd.

Welstand heeft positief geadviseerd op het beeldkwaliteitplan maar heeft het college wel gevraagd na te denken over draaiing van het blok aan de zijde van de Hoefijzerlaan en de J.F. Kennedylaan, waarbij de oriëntatie van dit blok naar het middengebied gesitueerd zou worden. Dit zou eveneens tegemoet kunnen komen aan een zienswijze die aangeeft dat de woningen dicht op de eigen woning komt te staan. Voorgesteld wordt om het blok niet te draaien en de oriëntatie op de J.F. Kennedylaan te houden, als begeleiding van de straat. Daarmee wordt ook oriëntatie van een voorgevel op een zijgevel van de naastgelegen rij voorkomen, wat niet de meest gewenste stedenbouwkundige aansluiting is. Het aantal grondgebonden vrije sector huurwoningen blijft hiermee ook behouden op 10 woningen hetgeen aantrekkelijker is voor een gevarieerd woningbouwprogramma dan een rij van 4 of 6 woningen.

3. Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend die specifiek op het beeldkwaliteitplan betrekking heeft. Dit is onderdeel 12 van Zienswijze 4, en onderdeel 2 van zienswijze 18/. De beantwoording van de zienswijze is ook in de Nota van Zienswijzen voor het bestemmingsplan opgenomen maar aangezien dit ook over het beeldkwaliteitplan gaat, wordt de beantwoording hier herhaald. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

4.12	<p>a. Het advies van Mooi Sticht d.d. 1 december over het Beeldkwaliteitsplan Rhijnhaeghe, bevat stevige kritiek op de stedenbouwkundige opzet en uitwerking van het plan:</p> <ol style="list-style-type: none">1. "De stedenbouwkundige opzet met aan de rand appartementen en in het binnengebied grondgebonden woningen is door de gemeente gekozen." Het advies spreekt de voorkeur uit voor een kleinschaliger opzet.2. De term "Bunnikse karakteristieken" (pagina 15: "een compacte eigentijdse woonbuurt die in sfeer en uitstraling past bij een hedendaagse interpretatie van typisch Bunnikse karakteristieken") is niet onderbouwd en volgens het advies duidelijk bedoeld om de lezer ervan te overtuigen dat de stedelijke bouw toch past in Bunnik.3. De combinatie van laagbouw met hoogbouw is volgens het advies niet passend, vandaar de vraag op pagina 17 wat onder "samenhangende projectidentiteit" wordt verstaan.	<p>a. Het beeldkwaliteitplan is 2 keer in de Welstandscommissie besproken. De commissie heeft op 1 december 2017 een advies gegeven op het beeldkwaliteitsplan. De indiener citeert uit dit advies. Het beeldkwaliteitplan is door de initiatiefnemer vervolgens aangepast, aanbevelingen van de commissie zijn overgenomen en vervolgens is het beeldkwaliteitsplan opnieuw gepresenteerd en aangeboden op 14 december 2017. De Welstandscommissie heeft op 20 december 2017 een positief advies uitgebracht.</p> <ol style="list-style-type: none">1. In het advies van Welstand is geen voorkeur uitgesproken voor een kleinschaliger opzet. Het is onduidelijk waar de indiener van de zienswijze op doelt.2. Welstand heeft gevraagd om de Bunnikse karakteristieken beter uit te werken. In het vast te stellen beeldkwaliteitplan zijn niet de Bunnikse karakteristieken benoemd, maar wel die van de Kromme Rijnwijk waarin het plangebied gelegen is. In het vast te stellen
------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>4. Men vindt de groene binnenruimte niet geslaagd vanwege de vele parkeerplaatsen rondom dit veldje. Geadviseerd wordt om zowel het Beeldkwaliteitsplan als de stedenbouwkundige opzet aan te passen.</p> <p>b. Wat betekent dit voor het ontwerp bestemmingsplan, waarvan het Beeldkwaliteitsplan een wezenlijk onderdeel uit maakt?</p> <p>c. Het plan van de Wijkvereniging komt volledig tegemoet aan alle in het advies genoemde punten van kritiek op het plan van de gemeente.</p>	<p>beeldkwaliteitplan is hierover opgenomen: 'De beoogde identiteit van Rhijnhaeghe is een compacte, eigentijdse woonbuurt die aansluit op de sfeer en uitstraling van gebouwen in baksteen met ondergeschikte (houten) gevelvlakken en/of gekleurde accenten, zoals in de omgeving te vinden zijn.' Ook van dit deel van de zienswijze is niet duidelijk waar de indiener zich op baseert als aangegeven wordt dat 'en volgens het advies duidelijk bedoeld om de lezer ervan te overtuigen dat de stedelijke bouw toch past in Bunnik'. Dit leest de gemeente niet in het advies.</p> <p>3. Welstand is voorstander van één projectidentiteit, waarbij in de architectuur tot uiting komt dat de grondgebonden woningen en de appartementen bij elkaar horen. De referenties in het concept beeldkwaliteitplan voor de grondgebonden woningen en de appartementen verschillen teveel. In het vast te stellen beeldkwaliteitplan zijn de referenties beter op elkaar afgestemd.</p> <p>4. Het parkeren rondom het groene middengebied wordt in het ontwerp voor de openbare ruimte verder uitgewerkt. In vast te stellen beeldkwaliteitplan is toegevoegd dat de parkeerplaatsen in halfverharding wordt uitgevoerd. Hierdoor krijgen de parkeerplaatsen een groenere uitstraling en maken ze als ze niet bezet zijn onderdeel uit van het groene middengebied.</p> <p>b. Het beeldkwaliteitsplan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het is een apart document dat in de raad wordt vastgesteld en vervolgens wordt opgenomen in de Welstandsnota. Toekomstige bouwaanvragen worden aan de Welstandsnota getoetst. De Welstandsc commissie brengt een advies uit aan het college van Burgemeester en Wethouders over het bouwplan</p> <p>c. De gemeente heeft geen plan van de wijkvereniging ontvangen en de opmerking van de Wijkvereniging is in die zin voorbarig.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

18.2	<p>De VAC ziet het goede resultaat dat door veel inspanning is bereikt bij appartementengebouw De Gaarde nog niet verwezenlijkt in het nu voorliggende plan Rhijnhaeghe. Daarom heeft de VAC een aantal voorstellen voor verbetering, waarmee de appartementengebouwen minder massief en minder stedelijk worden:</p> <p>a. Bouw (onder gebouw B) een volledig verdiepte parkeer garage, geen halfverdiepte, net als bij De Gaarde.</p> <p>b. Laat de gevels (meer) verspringen.</p> <p>c. Maak de gevels groen, door bloembakken met blijvend groene planten in het gevelontwerp in te passen.</p> <p>d. Laat de 4e verdieping (overal) naar achteren vallen en gebruik andere materialen kleuren dan de gevels.</p> <p>e. Laat ook de 5e verdieping van gebouw B terugvallen, zoals het penthouse bij De Gaarde.</p>	<p>a. Door de projectontwikkelaar wordt momenteel gekeken of een betere benutting van het hoogteverschil op het terrein (het middengedeelte ligt lager dan de randen) effecten kan hebben op de ervaren hoogte van het appartementengebouw vanaf de randen van het plangebied. Een diepere parkeerbak zou ervoor kunnen zorgen dat de bouwhoogte van het appartementengebouw verminderd.</p> <p>b. t/m. e.: De voorstellen die door de VAC worden voorgesteld zijn allen mogelijk binnen het voorliggende bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan zijn dergelijke mogelijkheden ook benoemd. Bij de uitwerking van het ontwerp van de gebouwen zal hier verder naar gekeken worden. De aanbevelingen van de VAC worden meegenomen.</p>
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 Wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen beeldkwaliteitplan

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen uit het eerste Welstandsadvies. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen. De wijzigingen zijn:

- Stedenbouwkundige opzet, blz 11

De stedenbouwkundige opzet is aangescherpt. In de stedenbouwkundige opzet wordt wonen aan een hof het thema voor de gebouwen. De ontwerpogave voor het appartementengebouw op de hoek van de Provincialeweg en de Van Zijldreef is meer geduid waarbij duidelijk een keuze is gemaakt: 'Omdat de structuurlijn van de Provincialeweg belangrijker is dan de Van Zijldreef, is het de ontwerpogave om dit accent net uit de hoek te positioneren, waardoor de hiërarchie in de lijnen door het gebouw wordt ondersteund.'

- Beeldkwaliteitscriteria, identiteit, blz 15

Opgenomen is dat de beoogde identiteit van Rhijnhaeghe aan moet sluiten op de sfeer en uitstraling van de gebouwen in baksteen met ondergeschikte (houten) gevelvlakken en/of gekleurde accenten, zoals in de omgeving te vinden zijn.

Ook is opgenomen waar de uitdaging in de ontwerpogave ligt: De uitdaging ligt daarbij vooral in de behandeling van de appartementen, Met name aan de hogere randen van het plan wordt gestreefd naar geleding in de architectuur om aan te sluiten bij de schaal en maat van de bestaande gebiedskarakteristieken.

- Beeldkwaliteitscriteria, algemene criteria, blz 17

Duidelijker is aangegeven wat de projectidentiteit behelst: stijlvermengingen, zoals een combinatie van historisch met modern, worden vermeden. De projectidentiteit is gebaseerd op een terughoudende architectuur en een thematische uitwerking daarvan in details (zoals accentkleuren, metselwerkverbanden, horizontale stroken, daklijsten etc.)

Opgenomen is dat de afstemming van de architectuur en openbare ruimte plaats vindt in collegiaal overleg met de Welstandscommissie.

- Beeldkwaliteitscriteria, appartementengebouw A, blz 19

Toegevoegd is dat repetitie van gelijke elementen voorkomen dient te worden.

- Beeldkwaliteitscriteria, appartementengebouw B, blz 21

Opgenomen is dat de ontwerpogave voor gebouw B is om het volume zodanig te geleden dat een kleinschaliger beeld wordt nagestreefd en geen monotone, lange wanden ontstaan.

Het accent van 5 lagen ligt niet op de hoek maar aan de Provincialeweg

Toegevoegd is dat het gebouw een alzijdige uitstraling heeft, met aandacht voor de kopgevels en kwaliteit van de galerijgevel.

Toegevoegd is dat verticale geleding ook kan worden gerealiseerd door gevelsprongen in hoge en minder hoge delen

- Beeldkwaliteitscriteria, rijwoningen, blz 23

Opgenomen is dat er de mogelijkheid is voor het maken van een accent per blokje in een derde laag.

Toegevoegd is dat vanwege de ligging aan openbaar gebied de achtererven inclusief bergingen, parkeren en erfscheiding mee-ontworpen wordt als overgang naar de openbare ruimte.

- Beeldkwaliteitscriteria, openbare ruimte, blz 27

Gespecificeerd is dat het inrichtingsplan voor de openbare ruimte gemaakt dient te worden voor het hof en de randen.

Toegevoegd is dat de parkeerplaatsen aan de binnentuin worden uitgevoerd in halfverharding.

Toegevoegd is dat de overgang van de gevels aan de buitenzijde tot de grens van het bestaande openbaar gebied wordt mee-ontworpen (groene zone tegen de gevel).

Een aantal uit de toon vallende referenties is verwijderd.

- Bijlagen**
- 1. Welstandsadvies 1 december 2017**
 - 2. Welstandsadvies 20 december 2017**