

ADVIESNOTA B&W

Datum: 17 mei 2017
Afdeling: **Romte**

Behandelend ambtenaar :
G. Rouwenhorst

Onderwerp:
Actualisatie beeldkwaliteitsplan De Boech-zuid Menaam

Portefeuillehouder : **L. Pen**

Advies/ontwerpbesluit:

- 1. Instemmen met het aanpassen van het Beeldkwaliteitsplan De Boech-zuid;**
- 2. Aanpassing in inspraak brengen.**

Besluit d.d.:

Nummer:

--

Volledigheid stukken, aanwezig:

- ☐ Uitgaande brief
☐ Raadsvoorstel
☐ Raadsbesluit

- ☐ Verslag
☐ Stukken in G/tekst/verzend
☐ Projectvoorstel

- ☐ Checklist rechtmatigheid
(i.g.v aanbesteding ≥ € 25.000)

Route :

Raad(scommissie)

- ☐ informatief
☐ mening vormend
☐ besluitvormend

Ondernemingsraad

- ☐ informatief
☐ advies
☐ instemming

- ☐ openbaar
☐ niet-openbaar
☐ communicatie

Akkoord advies afdelingshoofd

Akkoord advies portefeuillehouder

--

B&W	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
Wethouder Pen			
Wethouder Dijkstra			
Secretaris			

Voorstel

1. Instemmen met het actualiseren van het Beeldkwaliteitsplan De Boech-zuid;
2. Aanpassing in inspraak brengen.

Inleiding

Ten tijde van de ontwikkeling van het uitleggebied De Boech-zuid in Menaam rond 2003 is een beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP) voor deze nieuwbouwwijk vastgesteld. Dit plan is nog steeds richtinggevend voor de aldaar toegestane woningtypologie en beeldkwaliteit. Na enkele jaren van recessie in de bouw wordt er nu weer gebouwd en blijkt het BKP niet op alle punten meer te voldoen. Tijd voor een (beperkte) actualisatie. Daarover gaat dit advies.

Probleemstelling

Enkele maanden geleden heeft de raad op uw voorstel en mijn advies al een aangepast BKP voor een deelgebied van De Boech-zuid vastgesteld. Nu ligt er wederom een vraag naar een aanpassing, om precies te zijn de vraag of er vrijstaande in plaats van 2/1-kapwoningen gebouwd mogen op de locatie linksvoor zoals weergegeven op onderstaande luchtfoto. Het huidige BKP (bijlage 1) staat dat niet toe.



Ruimtelijk en stedenbouwkundig is daar geen bezwaar tegen; de wijk kent al een afwisseling van beide woningtypen. Medewerking aan deze vraag vergt aanpassing van het BKP en dat was intern aanleiding om het gehele plan tegen het licht te houden. In eigen beheer en met toepassing van het bestaande materiaal is bijgaand opgefrist BKP (bijlage 2) in elkaar gezet. De wijzigingen ten opzichte van het bestaande zijn als volgt:

1. De beeldkwaliteitseisen voor de deelgebieden 1, 2, 4 en 6 zijn ongewijzigd.
2. De beeldkwaliteitseisen voor deelgebied 3 zijn komen te vervallen. Deze hadden betrekking op een appartementengebouw dat daar ooit voorzien was. Al eerder, in het bestemmingsplan Menaam 2015 is hiervoor een voorstel gedaan en dat is nu hier verwerkt.
3. De beeldkwaliteitseisen voor deelgebied 5 zijn enkele maanden geleden aangepast in een afzonderlijk deelplan. Deze zijn nu ook verwerkt.
4. De beeldkwaliteitseisen voor deelgebied 6 worden ook op een deel van deelgebied 7 van toepassing verklaard.
5. De rest van deelgebied 7 blijft ongewijzigd.

Argumenten

De opvatting over de toe te voegen woningvoorraad is de afgelopen jaren behoorlijk veranderd, zowel kwalitatief als kwantitatief. Zonder dat de karakteristieken van de wijk helemaal op de kop worden gezet is het beeldkwaliteitskader weer even opgefrist. Naar mijn opvatting (gedeeld met collega Eisenga) kunnen met dit kader plannen worden ontwikkeld die aansluiten bij de huidige marktvraag en voldoende ruimtelijke kwaliteit bieden.

Kanttekeningen

De nu door Ligthart ingediende schetsen voldoen (nog) niet aan de hierboven genoemde voorwaarden. Hier is dus nog wat werk aan de winkel.

Aanpak/organisatie

Het opgefriste BKP zal door de raad vastgesteld moeten worden, zodat Hûs&Hiem kan beschikken over een aangepast kader voor welstandstoetsing. Alvorens dit te doen zal de aanpassing in het kader van de inspraak ter inzage gelegd moeten worden, zodat bijvoorbeeld buurtbewoners hun opvatting kunnen geven. Zo nodig leidt dit tot een bijstelling, waarna de raad via tussenkomst van uw college de aanpassing kan vaststellen. Wanneer de terinzageligging plaatsvindt van 6 juni tot 5 juli kan de raad het aangepaste BKP op 28 september 2017 vaststellen.

Zoals gezegd was de aanleiding van deze aanpassing de vraag naar de bouw van een vrijstaande woning op de plaats waar volgens het huidige BKP alleen 2/1-kapwoningen zijn toegestaan. In het licht van de voorgenomen aanpassing kan de initiatiefnemer worden meegedeeld dat uw college voornemens is dit bouwplan mogelijk te maken. Hiermee kunnen de voorbereidingen alvast in gang worden gezet. Verlening kan uiteraard niet eerder plaats vinden dan nadat de raad het aangepaste BKP heeft vastgesteld.

Financiën

Het BKP is in eigen beheer aangepast. Er zijn dus anders dan tijd geen andere kosten mee gemoeid.

Juridische grondslag

Een BKP is een uitvloeisel van de gemeentelijke welstandsnota. Dit is een door de raad vastgestelde verordening en daarmee een algemeen verbindend voorschrift zoals benoemd in de Algemene wet bestuursrecht. Bezwaar of beroep is niet mogelijk.

Communicatie

Met de als bijlage 3 opgenomen publicatie kan de aanpassing van het BKP ter inzage worden gelegd.

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan De Boech-zuid Menaam 2003
2. Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan De Boech-zuid Menaam 2017
3. Publicatie