AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	19 maart 2024	**Behandelend ambtenaar**	G. Hoekstra
Datum agendering	18 april 2024	**E-mailadres**	ge.hoekstra@waadhoeke.nl
Onderwerp	Beeldkwaliteitsplan Minnertsga	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting

Voor de ontwikkeling van 4 levensloopbestendige woningen aan De Houwen te Minnertsga is een wijzigingsplan opgesteld. Het is wenselijk te kunnen sturen op de beeldkwaliteit van deze ontwikkeling en Hûs en Hiem een passend kader voor de beoordeling van bouwplannen te bieden. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet daar in.

Voorstel

1. Het beeldkwaliteitsplan De Houwen- Minnertsga vast te stellen

Aanleiding
Voor de ontwikkeling van in totaal 12 woningen aan De Houwen en de P.B. Winsemiusstrjitte te Minnertsga is een wijzigingsplan opgesteld. Met dit wijzigingsplan maakt de gemeente de gewenste nieuwe invulling met woningen juridisch planologisch mogelijk. Voor de locatie P.B. Winsemiusstrjitte is de vaststelling van een separaat beeldkwaliteitsplan niet nodig, omdat de plannen voor dit gebied aansluiten op de bepalingen uit de huidige welstandsnota. Het ontwerp-wijzigingsplan, inclusief een daarin opgenomen beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Het vaststellen van het wijzigingsplan is een bevoegdheid van het college Een wijziging van de welstandsnota is een bevoegdheid van de raad. Met dit voorstel wordt voorzien in de uiteindelijke vaststelling van een beeldkwaliteitsplan voor de locatie De Houwen door de raad.

Beoogd (meetbaar) effect
Met een vastgesteld beeldkwaliteitsplan kan er een passende welstandbeoordeling plaats vinden. Daarnaast wordt de eenheid binnen het woningproject geborgd.

Motivering
Argumenten

1.1 Welstandstoezicht is gebaseerd op door de gemeenteraad vastgesteld beleid.
Het deelgebied De Houwen wordt ingericht met vier levensloopbestendige woningen, die twee aan twee geschakeld zijn. Twee woningen worden door middel van een half verharde gezamenlijke oprit ontsloten aan De Houwen, de andere twee woningen worden door middel van een eveneens half verharde gezamenlijke oprit ontsloten aan It String. De woningen bestaan, afhankelijk van de behoefte, uit één of deels twee bouwlagen met een plat dak en komen centraal in het deelgebied te staan. Alle woningen krijgen een ruime voor- en achtertuin. De woningen worden in dezelfde rooilijn met de naastgelegen woningen gebouwd. Het beeldkwaliteitsplan dient als gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen aan De Houwen en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota “Welstandsnota Waadhoeke 2022”. Het beeldkwaliteitsplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied en is opgesteld omdat de welstandsnota ter plaatse geen woningen toelaat met een plat dak.

1.2 Het document geeft duidelijke criteria voor de bebouwing en geeft aan welke ambitie van de openbare ruimte wordt voorgestaan.
De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn:

- De kavel moet verdeeld worden in 4 min of meer vergelijkbare percelen. Deze grootte past bij de al bestaande percelen.
- De ontwikkelingen op de afzonderlijke kavels vormen één samenhangend geheel.
- De bebouwing op de kavels vormen per twee kavels een optische grotere bouwmassa, dit als referentie naar de voormalige gymzaal.
- De randen van het perceel blijven onbebouwd. Tevens wordt de bestaande groene omzoming aan de voorkanten van de ontwikkeling richting de buurkavels doorgezet.
- Bestaande rooilijnen worden losgelaten.
- Ieder perceel krijgt een eigen inrit.
- Nieuwe woningen hebben de voorkant gericht op de Houwen of It String.
- Bestaande bomen op de kavel worden zoveel als mogelijk gehandhaafd.

1.3 Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingekomen.
Het ontwerp wijzigingsplan heeft inclusief het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter visie gelegen. Er zijn tegen het ontwerp wijzigingsplan geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de raad, kan het wijzigingsplan worden vastgesteld door het college.

Kanttekeningen/risico's
N.v.t.

Alternatieven
N.v.t.

Vervolg
De gemeenteraad is op grond van de Woningwet het bevoegd gezag om het beeldkwaliteitsplan als welstandskader vast te stellen. Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan is een wijziging van de welstandsnota. Dat betreft vaststelling van algemeen verbindende voorschriften en tegen de vaststelling daarvan staat op grond van de Algemene wet bestuursrecht geen beroep open.
Na de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de raad zal het wijzigingsplan door het college worden vastgesteld.

Participatie
Beide beoogde woningbouwlocaties zijn middels een inloopmiddag/-avond op woensdag 3 mei 2023 in de foyer van het MFA Minnertsga door dorpsbelang, ontwikkelaar en de gemeente gepresenteerd aan de direct omwonenden én daarna de overige inwoners van Minnertsga. Tijdens deze inloopmiddag/-avond zijn circa 80 mensen aanwezig geweest. Deze waren positief over de beoogde woningbouwinvulling van beide locaties.

Financiën
Het vaststellen van het BKP heeft geen financiële consequenties.

Bijlagen
Bijlage 1: het concept beeldkwaliteitsplan De Houwen - Minnertsga.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2023-106568

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 19 maart 2024 ;

B E S L U I T

het beeldkwaliteitsplan De Houwen – Minnertsga vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 18 april 2024,

Signed By: Waanders, Marga <m.waanders@waadhoeke.nl>
25/04/2024 16:56:29 CEST , voorzitter
ID: ea57f9f9-42e4-44ff-be94-7ec29a8b863d
Auth: Scribble

Signed By: Lyklema, Tinco <t.lyklema@waadhoeke.nl>
24/04/2024 11:28:12 CEST , griffier
ID: ea57f9f9-42e4-44ff-be94-7ec29a8b863d
Auth: Scribble

Dit document is digitaal ondertekend.