Raadsvoorstel

Zaaknummer: 30555-2023

Onderwerp: Beeldkwaliteitsplan Repelakker III

Auteur	:	Roel van Leendert
Domein/team	:	Ruimte/Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	:	Roel.vanLeendert@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☐Ja ☒Nee

Onderwerp

Beeldkwaliteitsplan Repelakker III

Voorstel

1. Het beeldkwaliteitsplan Repelakker III vast te stellen

Inleiding

In september 2023 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie 'Repelakker III Zeeland' vastgesteld, in oktober 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Repelakker III vastgesteld. Hiermee heeft de gemeenteraad kaders gesteld voor de ontwikkeling van 200 woningen in Zeeland.

Een volgende stap in de uitwerking van deze woningbouwontwikkeling is de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. Hiermee stelt de gemeenteraad kaders voor de beeldkwaliteit in de toekomstige woonwijk. Het beeldkwaliteitsplan is enkel van toepassing op de woningbouwontwikkeling binnen het plangebied van het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

Het is gebruikelijk om het beeldkwaliteitsplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan vast te stellen. Omdat het bestemmingsplan Repelakker III een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft, wordt het beeldkwaliteitsplan in dit geval later vastgesteld dan het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het borgen van de ruimtelijke kwaliteit van woningbouwontwikkeling Repelakker III in Zeeland, conform de gebiedsvisie en het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1. *Het beeldkwaliteitsplan borgt de ruimtelijke (beeld-)kwaliteit van de nieuwe wijk*
Bij het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk is een eenduidige en kwalitatieve uitstraling gewenst. Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan geldt als een kwaliteitskader voor de uitstraling van de toekomstige woningen en het openbaar gebied. Het beeldkwaliteitsplan is een verdere verfijning van eerdere ruimtelijke kaders en houdt rekening met de inbreng uit het participatieproces omtrent woningbouwontwikkeling Repelakker III. Het beeldkwaliteitsplan is beoordeeld door de welstandscommissie.

1.2. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan bij de gebiedsvisie en het bestemmingsplan
Eerder heeft de gemeenteraad een gebiedsvisie (2023) en een bestemmingsplan (2024) vastgesteld voor de woningbouwontwikkeling Repelakker III. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan bij deze stukken. Het beeldkwaliteitsplan borgt het dorpse karakter van de nieuwe wijk, zorgt voor een uitstraling die aansluit bij de omgeving en biedt ruimte voor het gebruik van natuurlijke (bouw-)materialen. Daarnaast borgt het beeldkwaliteitsplan het gebruik van materialen en plantsoorten die ten behoeven komen van de parkzone die tussen de bestaande en de nieuwe wijk wordt ingericht.

1.3. Het beeldkwaliteitsplan is een vereiste in het bestemmingsplan
Om de stedenbouwkundige ontwerpen van de verschillende fases van de ontwikkeling te kunnen uitwerken, is een eenduidig beeldkwaliteitskader gewenst. Daarom is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan als verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan Repelakker III is vastgelegd dat een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dient te worden door de gemeenteraad, alvorens de woningbouwontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1.4. Het beeldkwaliteitsplan houdt rekening met inbreng uit het participatieproces
Bij het tot stand komen van de gebiedsvisie en het bestemmingsplan is een uitvoerig participatieproces doorlopen. De inbreng uit dit proces is meegenomen in het beeldkwaliteitsplan. Zo borgt het plan het dorpse karakter, het gebruik van kwalitatieve en natuurlijke materialen en het planten van voornamelijk inheemse plantsoorten. Op 16 september 2025 heeft een informatieve inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het Dorpshuis in Zeeland, in een eerder stadium zijn Belangengroep Repelakker en Initiatief Zeeland gezamenlijk bijgepraat over de voortgang van de ontwikkeling.

1.5. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan maakt vervolgstappen in de ontwikkeling mogelijk
Door het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan ontstaat een compleet ruimtelijk kader. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gelden als toetsingskader voor het stedenbouwkundige ontwerp en de uiteindelijke vergunningen. Het vaststellen van het stedenbouwkundig ontwerp (en mogelijke deelontwerpen per bouwfase) en het verlenen van de benodigde vergunningen is een bevoegdheid van het College van B&W.

Kanttekeningen

1.1. Er loopt een beroepszaak bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan
Tegen het bestemmingsplan Repelakker III is door één partij beroep ingesteld bij de Raad van State. Het is nog niet bekend wanneer de Raad van State uitspraak doet in de beroepszaak, hoewel een zittingsdatum op korte termijn wordt verwacht. Om de eventuele vertraging zoveel mogelijk te

beperken, en daarmee de gevolgen voor woningzoekenden te verkleinen, werken gemeente en initiatiefnemer verder aan de ontwikkeling van het plan in afwachting van de uitspraak van de Raad van State.

1.2. Het beeldkwaliteitsplan geldt enkel voor het plangebied van bestemmingsplan
Het beeldkwaliteitsplan geldt alleen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Repelakker III. De gebiedsvisie Repelakker III omhelst een groter gebied dan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan uit 2024 maakt enkel de ontwikkeling van de zuidelijke helft van het totale gebied mogelijk. Voor een eventuele ontwikkeling van de noordelijke helft van het gebied zal in de toekomst een aparte planologische procedure doorlopen moeten worden, waarbij er ook een beeldkwaliteitskader wordt vastgesteld voor dat gebied. Dat kader dient aan te sluiten op het (voorliggende) beeldkwaliteitsplan Repelakker III.

Financiën
Ten behoeve van woningbouwontwikkeling Repelakker III is in 2023 een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. In deze overeenkomst is het kostenverhaal geborgd.

Duurzame ontwikkeling
Woningbouwontwikkeling Repelakker III voegt 200 woningen toe in een kwalitatief woongebied, met voldoende groene openbare ruimte zodat een gezonde leefomgeving ontstaat. Daarnaast wordt rekening gehouden met biodiversiteit door het diervriendelijk inrichten van de wijk en het planten van inheemse plantsoorten.



Participatie
Bij de planvorming (gebiedsvisie en bestemmingsplan) hebben veel belangstellenden input geleverd over de toekomstige wijk. In het beeldkwaliteitsplan zien we veel aspecten hiervan terug, zoals het dorpse en dynamische karakter, kwalitatieve en natuurlijke materialen, voldoende ruimte voor (inheems) groen en het behoud van de zichtlijn op de molen.

Op dinsdag 16 september 2025 heeft een algemene inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het Dorpshuis in Zeeland om belangstellenden bij te praten over de voortgang van de woningbouwontwikkeling. Tijdens deze bijeenkomst hebben ongeveer honderd geïnteresseerde

bezoekers een beeld gekregen van woningtypen, bouwmaterialen en uitstraling van de openbare ruimte. In een eerder stadium zijn Belangengroep Repelakker en Initiatief Zeeland gezamenlijk bijgepraat over de voortgang van de ontwikkeling.

Communicatie

Het beeldkwaliteitsplan wordt formeel gepubliceerd via de daarvoor gebruikelijke weg. Belangstellenden blijven op de hoogte van de voortgang van de woningbouwontwikkeling via de projectpagina op de website van de gemeente en de projectwebsite van de initiatiefnemers. Via de website van de initiatiefnemers kunnen belangstellenden zich ook inschrijven voor een nieuwsbrief.

Vervolg

Het beeldkwaliteitsplan wordt formeel gepubliceerd via de daarvoor gebruikelijke weg. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan werkt de initiatiefnemer een stedenbouwkundig ontwerp uit op basis van de gebiedsvisie, het bestemmingsplan, en het beeldkwaliteitsplan. Dit ontwerp wordt ter vaststelling aangeboden aan het College van B&W, waarna de initiatiefnemer de benodigde vergunningen kan aanvragen om te starten met de bouw (in afwachting en afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State).

Naar verwachting start de bouw op zijn vroegst in het tweede kwartaal van 2026.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Beeldkwaliteitsplan Repelakker III

Bijlagen ter informatie

2. Gebiedsvisie Repelakker III
3. Bestemmingsplan Repelakker III
   a. Bestemmingsplan regels Repelakker III
   b. Bestemmingsplan verbeelding Repelakker III
   c. Bestemmingsplan toelichting Repelakker III

Maashorst, 30 september 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A. van der Pas