Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000181630
Datum:	17 september 2024
Opsteller:	M.F. den Braven
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Vaststelling beeldkwaliteitplan Drielanden - Harderweide onderwijslocatie

Het college van B&W besluit:
De raad voor te stellen om de Welstandsnota Harderwijk 2017 in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk aan te vullen met het beeldkwaliteitsplan Drielanden - Harderweide onderwijslocatie.

Inleiding
Aanleiding
In het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan Drielanden – Harderweide deelplan 2) is op de gronden ten oosten van de Hooischudderdreef de mogelijkheid tot de bouw van een onderwijsgebouw opgenomen (functieaanduiding maatschappelijk). Ten noorden van dit onderwijsgebouw zullen twee kleinschalige appartementengebouwen met sociale huurwoningen gebouwd gaan worden. De directe aanleiding om op deze locatie de appartementengebouwen te ontwikkelen komt uit een in 2021 door de raad aangenomen amendement. In dit amendement is besloten om in de wijk Harderweide 100 sociale huurwoningen toe te voegen aan het aantal te realiseren woningen. Om deze 100 extra woningen in te kunnen passen is op een aantal plekken de oorspronkelijk bedachte verkaveling aangepast en zijn op vier plekken in het stedenbouwkundig plan voor Harderweide appartementen aan het programma toegevoegd. Uitgangspunt daarbij was dat de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan (bouwvlak, bouwhoogte) onveranderd blijven.

Voor Drielanden Harderweide – deelplan 2 is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitplan zijn criteria opgesteld voor de bouw van eengezinswoningen. Er zijn geen criteria gesteld voor appartementengebouwen en een onderwijsgebouw. Het belangrijkste verschil zit in de kapvorm. In het huidige beeldkwaliteitplan wordt voorgeschreven dat de bebouwing een kap dient te krijgen. Voor de appartementen en het onderwijsgebouw levert dat kostentechnische en ruimtelijke (capaciteits)problemen op.

Het college heeft op 18 juni 2024 besloten in te stemmen met het Beeldkwaliteitplan Drielanden – Harderweide onderwijslocatie en deze vrij te geven voor participatie. Het beeldkwaliteitplan heeft van 28 juni tot en met 9 augustus 2024 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Kader
Gebiedsontwikkeling Harderweide

Alternatieven
De raad niet voor te stellen de Welstandsnota Harderwijk 2017 in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk aan te vullen met het beeldkwaliteitsplan Drielanden - Harderweide onderwijslocatie en het huidige beeldkwaliteitplan Drielanden - Harderweide - Deelplan 2 als toetsingskader te hanteren. Dat heeft invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwbouw van het onderwijsgebouw en de twee kleinschalige appartementengebouwen.

Beoogd effect
Het creëren van een actueel toetsingskader voor de ontwikkeling van twee kleinschalige appartementengebouwen en een onderwijsgebouw in Harderweide.

Argumenten

1. Stedenbouwkundig bezien is het akkoord om voor de ‘onderwijslocatie’ qua beeldkwaliteit aan te sluiten bij de net ten zuiden van het plangebied gelegen bebouwing rondom het Biezenplein;
2. Het voorstel is inhoudelijk besproken met de commissie omgevingskwaliteit en de architecten van de gebouwen. Zij gaan akkoord met de inhoud van het beeldkwaliteitplan;
3. Zowel voor de appartementen als voor het onderwijsgebouw is het efficiënter om te werken met een plat dak. Hierdoor kan het gewenste aantal sociale huurwoningen worden gerealiseerd en kan het onderwijsgebouw op termijn eventueel nog worden uitgebreid;
4. De ruimtelijke kaders (bouwvlak en bouwhoogte) uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk blijven onveranderd;
5. Het beeldkwaliteitplan heeft voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Omgevingswet

De bestaande welstandsnota en de beeldkwaliteitsplannen die zijn vastgesteld als welstandsnota worden op grond van het overgangsrecht gezien als beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet (zie artikel 4.114 lid 1 Invoeringswet Omgevingswet). Het beeldkwaliteitsplan Drielanden - Harderweide onderwijslocatie vormt een aanvulling hierop.

Financiën

Het voorstel heeft geen financiële consequenties.

Duurzaamheid

Het beeldkwaliteitplan geeft aan dat in de gevels bio composiet of gerecycled plastic toegepast kan worden. Ook wordt gestreefd een zo groen mogelijk schoolplein te maken.

Communicatie

Op woensdag 26 juni heeft er een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden waarin de buurt over de plannen is geïnformeerd.

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitplan Drielanden – Harderweide onderwijslocatie.