

RAADSVOORSTEL MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 30 september 2024
Agendapunt	:
Onderwerp	: Beeldkwaliteitsplan Moai Wenplak Terwispel
Portefeuillehouder	: Marcel Opzeeland

Beetsterzwaag, 07 mei 2024

Voorstel

1. Het beeldkwaliteitsplan Moai Wenplak Terwispel vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan van toepassing te verklaren als welstandskader voor het plangebied;
3. Het beeldkwaliteitsplan als bijlage toe te voegen aan de Welstandsnota gemeente Opsterland.

Inleiding

In Terwispel is door de Stichting Moai Wenplak Terwispel een plan opgevat om een kleine woonwijk te ontwikkelen. Bij vaststelling van het geldende bestemmingsplan Terwispel Kom, in 2016, heeft uw raad al vastgesteld dat woningbouw op deze plek gerealiseerd mag worden. Dat is geregeld door een wijzigingsbepaling op te nemen in het plan. Het vaststellen van dit wijzigingsplan is daarmee een bevoegdheid van het college.

Het welstandsbeleid van de gemeente Opsterland is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Opsterland uit 2009. Het plangebied ligt nu in deelgebied 8 'Buitengebied' (open landschap). Dit beleid is niet passend voor de nieuwe situatie. Daarom is het nuttig een beter passend beleid vast te stellen voor het gebied. Ten behoeve van dit uitbreidingsplan is daarom een zelfstandig beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit zal als kader voor de welstandstoets worden gebruikt.

Het vaststellen van welstandsbeleid, in casu het Beeldkwaliteitsplan is een bevoegdheid van de raad.

Beoogd effect en/of resultaat

Met het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan komt er een passend kader waaraan de woningen in het plan Kolderveen kunnen worden getoetst. De bouw van de woningen is voorzien in 2025 tot 2027. De toetsing zal plaatsvinden door de welstandcommissie.

Argumenten

1.1 Er is een kader dat past bij de specifieke situatie van een woonwijk;

Het welstandsbeleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Het wordt aangepast wanneer ook duidelijk is dat het bestemmingsplan daadwerkelijk wordt gewijzigd. De welstandsnota neemt al een voorschot op de toekomstige plannen in Terwispel. Hij geeft al aan dat voor dit nieuwe woongebied een uitwerking moet plaatsvinden, aansluitend bij de bestaande categorieën "3. nieuwbouw seriematig" en "4. nieuwbouw individueel". Deze categorieën zijn beter toegesneden op de nieuwe situatie. Een uittreksel van de huidige welstandsnota is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota.

Bouwaanvragen worden getoetst aan de welstandsnota. Dit is wettelijk vastgelegd in het tijdelijke deel van ons Omgevingsplan (art. 22.7 en 22.29). Door te bepalen dat het Beeldkwaliteitsplan onderdeel uit zal maken van de welstandsnota, is er een juridische grondslag: de woningen moeten worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Kantttekeningen

1.1 Welstandsnormen houden per definitie een beperking in

Welstandsnormen houden per definitie een beperking in van hetgeen gebouwd mag worden. De gemeente legt immers normen op over het uiterlijk van de bebouwing. De nieuwe normen passen echter wel beter bij de nieuwe situatie, zodat hier beter aan voldaan kan worden.

Middelen

Het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan is uit de lopende exploitatie bekostigd.

SDG's

11.1 Tegen 2030 voor iedereen toegang voorzien tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting en basisdiensten, en sloppenwijken verbeteren.

Door de woningen kwaliteitseisen mee te geven is er sprake van duurzamere woningen.

Inspraak

De inspraakverordening bepaalt in artikel 2.3 dat geen inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen.

De wijzigingsbevoegdheid is al eerder opgenomen in het bestemmingsplan en de welstandsnota geeft al aan dat uit te werken welstandsbeleid dient aan te sluiten bij de bestaande categorieën 3 en 4.

Wij zijn van oordeel dat sprake is van een ondergeschikte herziening.

Evaluatie

Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van het welstandsbeleid. Een eventuele evaluatie zal plaatsvinden wanneer de gehele welstandsnota wordt geëvalueerd.

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan Moai Wenplak Terwispel
2. Uitsnede welstandsnota

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

1. Geen

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team : Wonen en Werken

Behandelend ambtenaar : Maarten Breukers / Henk Lahuis

Telefoonnummer : 2371 / 0610843911

Emailadres : maarten.breukers@opsterland.n / henk.lahuis@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering : 30-09-2024
Agendapunt :
Onderwerp : Beeldkwaliteitsplan Moai Wenplak Terwispel

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 mei 2024,

gelet op het bepaalde in artikel 4.19 Omgevingswet,

gelet op het bepaalde in artikel 2.3 Inspraakverordening,

gelet op het bepaalde in artikel 22.7 en 22.29 van de Bruidsschat omgevingsplan, tijdelijk deel van het omgevingsplan,

overwegende dat:

- voor het uitbreidingsgebied Kolderveen welstandsnormen moeten worden vastgesteld;
- deze normen zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Moai Wenplak Terwispel;
- het beeldkwaliteitsplan onderdeel zal uitmaken van de Welstandsnota gemeente Opsterland,

besluit:

1. Het beeldkwaliteitsplan Moai Wenplak Terwispel vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan van toepassing te verklaren als welstandskader voor het plangebied;
3. Het beeldkwaliteitsplan als bijlage toe te voegen aan de Welstandsnota gemeente Opsterland.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 30 september 2024

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman