Raadsvoorstel

Onderwerp:	portefeuillehouder: Marcel Roelofs/Anouk Huijs
Vaststelling beeldkwaliteitsplannen woningbouw Heijackerstraat en uitbreiding bedrijventerrein Roversheide als onderdeel van de welstandsnota	datum vergadering: 5 juni 2023 zaaknummer: 316519

Samenvatting
Er zijn twee wijzigingsplannen opgesteld voor het realiseren van woningbouw aan de Heijackerstraat en een uitbreiding van het bedrijventerrein Roversheide. De geldende bestemmingsplannen voor deze locaties bevatten wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan de voorliggende ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden. De ontwikkelingen zijn passend binnen de wijzigingsvoorwaarden die de Raad heeft vastgesteld. De vaststelling van deze plannen is een bevoegdheid van het college.

Bij beide ontwikkelingen is een goede beeldkwaliteit van de bebouwing en de omliggende ruimte van groot belang. De welstandsnota voorziet voor deze twee gebieden echter niet in welstandscriteria om de beeldkwaliteit te kunnen beoordelen bij omgevingsvergunningaanvragen. Voor beide ontwikkelingen is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beeldkwaliteitsplannen kunnen echter alleen als toetsingskader gebruikt worden door de welstandscommissie als deze zijn vastgesteld als bijlage bij de welstandsnota. Dit is een bevoegdheid van de Raad. Dit voorstel betreft één aanpassing aan de welstandsnota waarbij beide beeldkwaliteitsplannen aan de nota worden toegevoegd.

Na het vaststellen van de beeldkwaliteitsplannen als onderdeel van de welstandsnota, worden ze gebruikt als toetsingskader voor de welstandscommissie bij omgevingsvergunningaanvragen. Dit zorgt ervoor dat bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwplannen op deze locaties een goede ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van bebouwing en de inrichting van ruimte wordt gewaarborgd. Het draagt bij aan het toevoegen van plannen met hoogwaardige kwaliteit.

Voorstel

1. Vaststellen van het Beeldkwaliteitplan Heijackerstraat Beesel als bijlage bij de welstandsnota ‘Visie welstandsbeleid gemeente Beesel’,
2. Vaststellen van de beeldkwaliteitsparagraaf van het wijzigingsplan Bedrijventerrein Roversheide als bijlage bij de welstandsnota ‘Visie welstandsbeleid gemeente Beesel’.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding
Dit voorstel gaat over twee locaties waarvoor het college recent een wijzigingsplan heeft vastgesteld of nog wordt vastgesteld:

1. Woningbouw aan de Heijackerstraat in Beesel: ter plaatse van een deel van de bestaande groen- en speelvoorziening is de bouw van maximaal 20 woningen voorzien;
2. De uitbreiding bedrijventerrein Roversheide: op de gronden ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein vindt uitbreiding van het bedrijventerrein Roversheide plaats.

De geldende bestemmingsplannen voor deze locaties bevatten wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan de voorliggende ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden. De ontwikkelingen zijn passend binnen de wijzigingsvoorwaarden die uw Raad heeft vastgesteld. Hierdoor is het college bevoegd voor de vaststelling van beide wijzigingsplannen.

Het wijzigingsplan voor de locatie Heijackerstraat is op 7 maart 2023 vastgesteld door het college. Het ontwerp-wijzigingsplan Uitbreiding Roversheide heeft van 22 september 2022 t/m 2 november 2022 ter inzage gelegen. De vaststelling van dit wijzigingsplan is gepland vóór het zomerreces. De vaststelling is een bevoegdheid van het college.

Bij beide ontwikkelingen is een goede beeldkwaliteit van de bebouwing en de omliggende ruimte van groot belang. De welstandsnota voorziet voor deze twee gebieden echter niet in welstandscriteria om de beeldkwaliteit te kunnen beoordelen bij omgevingsvergunningaanvragen. Voor beide ontwikkelingen is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beeldkwaliteitsplannen kunnen echter alleen als toetsingskader gebruikt worden door de welstandscommissie als deze zijn vastgesteld als bijlage bij de welstandsnota. Dit is een bevoegdheid van uw Raad.
Voorliggend voorstel heeft betrekking op die besluitvorming.

2. Doelstelling
Het bieden van een toetsingskader voor de welstandscommissie, waarmee de gewenste hoge beeldkwaliteit van de te ontwikkelen gebieden gewaarborgd wordt.

3. Uitgangssituatie
De vastgestelde wijzigingsplannen voor de Heijackerstraat en de uitbreiding van Roversheide maken nieuwe bebouwing en inrichting van de gronden mogelijk. Een kwalitatief hoogwaardige inrichting van deze gebieden is daarbij van groot belang. De huidige welstandsnota voorziet niet in welstandscriteria voor deze plangebieden. Middels de vaststelling van de opgestelde beeldkwaliteitsplannen als bijlage bij de welstandsnota gelden de beeldkwaliteitsplannen als toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen.

4. Rol gemeente
De gemeente dient de beeldkwaliteit van bebouwing en inrichting van gronden te waarborgen. Hiertoe heeft uw Raad een welstandsnota vastgesteld in de vorm van de ‘Visie Welstandsbeleid gemeente Beesel’. Deze welstandsnota voorziet echter niet in welstandscriteria voor de nieuw te ontwikkelen gebieden aan de Heijackerstraat en de uitbreiding van het bedrijventerrein Roversheide. Bij beide ontwikkelingen is een hoge ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Hiertoe is voor de betreffende gebieden een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Echter dient ook juridisch geborgd te worden dat die kwaliteit ook feitelijk wordt gerealiseerd,

door het vaststellen van de beeldkwaliteitsplannen als bijlage bij de welstandsnota. Daarmee maken de beeldkwaliteitsplannen deel uit van het toetsingskader van de welstandscommissie.

5. Toelichting

Korte beschrijving inhoud wijzigingsplannen
Woningbouw Heijackerstraat Beesel
Ter plaatse van een gedeelte van de bestaande groen- en speelvoorziening aan de Heijackerstraat is de bouw van maximaal 20 grondgebonden woningen voorzien, inclusief de inrichting van de omliggende openbare ruimte. Het plan voorziet daarnaast in de herinrichting van de resterende groenvoorziening met openbaar groen, speelvoorzieningen en hemelwaterberging.

Binnen de bestemmingsplannen ‘Bebouwde gebieden Beesel’ en ‘Bebouwde gebieden, veegplan 2019’ is voor het betreffende plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis hiervan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming van de betreffende locatie te wijzigen indien wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden. De beoogde ontwikkelingen zijn passend binnen de genoemde en door uw Raad vastgestelde wijzigingsvoorwaarden, waardoor het college voor deze ontwikkeling op 7 maart 2023 het wijzigingsplan heeft vastgesteld op basis waarvan deze ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Uitbreiding bedrijventerrein Roversheide
Ter plaatse van de bestaande agrarische percelen, gelegen op de hoek van de Rijksweg en de Bergerhofweg, is de ontwikkeling van 4 bedrijfskavels met hierbij behorende bebouwing voorzien. Het plan voorziet daarnaast in de herinrichting van de bestaande Klokweg, het groen en hemelwaterberging.

Binnen het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019', is in artikel 39.8 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10 voor het betreffende plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis hiervan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming van de betreffende locatie te wijzigen indien wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden. De beoogde ontwikkelingen zijn passend binnen de genoemde en door uw Raad vastgestelde wijzigingsvoorwaarden, waardoor het college voor deze ontwikkeling op 22 september 2022 het wijzigingsplan ter inzage heeft gelegd. Na het verwerken van zienswijzen en neemt het college een besluit over de vaststelling van dit wijzigingsplan.

Zoals eerder aangegeven zijn/worden de wijzigingsplannen voor beide ontwikkelingen vastgesteld door het college. Uw Raad heeft middels de vaststelling van de bestemmingsplannen ‘Bebouwde gebieden Beesel’ en ‘Bebouwde gebieden, veegplan 2019’ ingestemd met de wijzigingsbevoegdheden die deze ontwikkelingen (onder voorwaarden) mogelijk maken. Aangezien de twee ontwikkelingen passen binnen de door uw Raad vastgestelde wijzigingsbevoegdheden, is het college bevoegd om te besluiten over de twee wijzigingsplannen.

Het vaststellen en/of wijzigen van de welstandsnota is een bevoegdheid van de Raad. Voorliggende voorstel voor het toevoegen van de beeldkwaliteitsplannen aan de welstandsnota wordt om die reden dan ook voorgelegd aan de Raad.

Korte beschrijving doel en inhoud beeldkwaliteitplannen

Heijackerstraat Beesel, Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van de woningbouw aan de Heijackerstraat geeft de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de aspecten van vormgeving van de bebouwing, die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte en overgang openbaar-privé) in het plangebied. Het gaat in op zaken als massa, ruimtelijke eenheden, architectuur, rooilijnen, vormgeving erfgrenzen, sfeer, kleur- en materiaalgebruik van bebouwing en buitenruimte. Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor ontwerpers van bebouwing en buitenruimte en een toetsingskader voor de welstandscommissie. Het wordt gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen voor de bouwplannen.

Beeldkwaliteitsparagraaf van het wijzigingsplan Bedrijventerrein Roversheide

De beeldkwaliteitsparagraaf van het wijzigingsplan voor de ontwikkeling van een uitbreiding van het Bedrijventerrein Roversheide geeft uitgangspunten aan voor de ruimtelijke kwaliteit van de inrichting, evenals de stedenbouwkundige ontwerpen van de te ontwikkelen bedrijfsgebouwen. De paragraaf is een onderdeel van de toelichting van het wijzigingsplan, en geeft daarmee richting aan de invulling van de beoogde bedrijfskavels. Als onderdeel van de toelichting is de beeldkwaliteitsparagraaf geen wettelijk toetsingskader.

Bij de vaststelling van de beeldkwaliteitsparagraaf als onderdeel van de welstandsnota vormt het wel een wettelijk toetsingskader voor de welstandscommissie. Bij de aanvraag van omgevingsvergunningen wordt dit als toetsingskader gebruikt voor de beoordeling. Op deze manier wordt onder andere een groene inpassing aan de wegzijde van de Reuverboulevard gewaarborgd, passend in de Poort van Reuver. De groenstrook aan deze wegzijde wordt tevens gebruikt voor de berging van het hemelwater. Ook de Klokbeek aan de achterzijde wordt in het plangebied geïntegreerd en gebruikt voor waterberging.

Relatie met welstandsnota

De welstandsnota ‘Visie welstandsbeleid gemeente Beesel’ is op 11 april 2011 geactualiseerd vastgesteld. In deze vastgestelde nota zijn geen welstandscriteria opgenomen voor deze twee ontwikkelingsgebieden. Op deze manier is er, zonder vaststelling van de twee beeldkwaliteitsplannen als onderdeel van de welstandsnota, geen toetsingskader voor de welstandscommissie bij omgevingsvergunningsaanvragen op deze locaties. Op deze manier is er ook geen kader om de beloofde kwaliteit van beide plannen te kunnen waarborgen.

Gevolg voor aanvragen

Door het vaststellen van beide beeldkwaliteitsplannen maken ze deel uit van de geldende welstandsnota en dient de welstandscommissie dit te gebruiken als toetsingskader bij de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen.

Resultaat

Na het vaststellen van de beeldkwaliteitsplannen als onderdeel van de welstandsnota, worden ze gebruikt als toetsingskader voor de welstandscommissie bij omgevingsvergunningaanvragen. Dit zorgt ervoor dat bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwplannen op deze locaties een goede ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van bebouwing en de inrichting van ruimte wordt gewaarborgd. Het draagt bij aan het toevoegen van plannen met hoogwaardige kwaliteit.

a. Financieel
Geen financiële gevolgen.

b. Juridisch
De beeldkwaliteitplannen maken na vaststelling deel uit van de welstandsnota en gelden daarmee als toetsingskader voor de welstandscommissie.

c. Risico's
n.v.t.

6. Visie Blij in Beesel
Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk.

Het vaststellen van de beeldkwaliteitsplannen als onderdeel van de welstandsnota draagt bij aan de speerpunten 'fijn wonen' en 'bedrijvigheid' uit de visie. Het draagt bij aan een hoge kwaliteit van voorzieningen zoals bedrijven en woningen.

7. Toegankelijkheid
n.v.t.

8. Duurzaamheid
n.v.t.

Bijlagen
1. Raadsbesluit vaststelling beeldkwaliteitsplannen Heijackerstraat en bedrijventerrein Roversheide
2. Beeldkwaliteitsplan Heijackerstraat Beesel
3. Beeldkwaliteitsparagraaf van het wijzigingsplan Bedrijventerrein Roversheide