

Agendapunt: 7.2

Meppel, 20 april 2021.

Aan de Gemeenteraad.

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Raadsvoorstel nr.
1487300

Onderwerp:

Vaststellen Beeldkwaliteitplannen Nieuwveense Landen

Voorgesteld besluit:

1. Akkoord te gaan met de reactienota zienswijzen voor beide beeldkwaliteitplannen;
2. De beeldkwaliteitplannen 'Nieuwveense Landen' en 'Weideblick - Nieuwveense landen' ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding:

De ontwerp beeldkwaliteitplannen voor Nieuwveense Landen hebben voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp beeldkwaliteitplan 'Nieuwveense Landen' vormt het overkoepelend, inspirerend beeldkwaliteitskader voor het totale plangebied van de nieuwste woonwijk van Meppel. Het ontwerp beeldkwaliteitplan 'Weideblick - Nieuwveense Landen' betreft een specifieke uitwerking dat wordt gehanteerd voor de toetsing van bouwplannen in het volgende deelplan van Nieuwveense Landen.

Het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020' is door de gemeenteraad op 17 december 2020 vastgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan maakt de toekomstige woningbouwontwikkeling van Nieuwveense Landen mogelijk. In het bestemmingsplan zijn de bouwregels opgenomen, maar worden geen voorschriften of kwaliteitseisen gesteld ten aanzien van de te realiseren bebouwing. De na te streven beeldkwaliteit, verschijningsvorm en architectuur worden vastgelegd in beeldkwaliteitplannen.

Voor de eerste woonbuurten 'Centrumwonen 1' en 'Broeklanden 4' is een beeldkwaliteitplan vastgesteld waaraan bouwplannen zijn getoetst, maar voor de verdere ontwikkeling is nog geen beeldkwaliteitskader vastgesteld. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan het totale plangebied van Nieuwveense Landen beslaat, is het nodig om ook een beeldkwaliteitplan te hebben dat hierop aansluit.

Het beeldkwaliteitplan 'Nieuwveense Landen' vormt het overkoepelende, globale beeldkwaliteitskader waaraan ontwikkelende partijen moeten voldoen bij de verdere planuitwerking van deelgebieden. In dit beeldkwaliteitplan wordt per woon- en leefmilieu in het plangebied van Nieuwveense Landen een inspirerend beeld geschetst van de bebouwing in relatie tot de omliggende openbare ruimte, de na te streven beeldkwaliteit en architectuur. Voor alle nog te ontwikkelen deelplannen wordt een nieuw beeldkwaliteitplan ontwikkeld waarbij het beeldkwaliteitplan 'Nieuwveense Landen' als leidraad wordt gebruikt.

Het beeldkwaliteitplan 'Weideblick - Nieuwveense Landen' heeft betrekking op het eerstvolgende deelgebied dat in ontwikkeling wordt genomen aan de noordkant van de eerste woonbuurten van Nieuwveense Landen. Deze locatie is grotendeels in eigendom van marktpartijen. In samenwerking met marktpartijen is uitvoering gegeven aan een stedenbouwkundig plan en meer specifiek beeldkwaliteitplan.

Bouwplannen in dit deelgebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan door het kwaliteitsteam Nieuwveense Landen.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het ruimtelijke kader aanvullen waardoor de verdere ontwikkeling van Nieuwveense Landen kan plaatsvinden, en de toekomstige kwaliteit wordt gewaarborgd.

Argumenten

1.1 Ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassingen

Conform de gemeentelijke inspraakverordening hebben de beeldkwaliteitplannen als ontwerpplan ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de reactienota zienswijzen. De gemeenteraad moet zowel de reactienota als de beeldkwaliteitplannen vaststellen voor het in werking laten treden van deze beeldkwaliteitplannen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van de beeldkwaliteitplannen.

Deze zienswijzen gingen bijvoorbeeld in op al gerealiseerde bebouwing of bijvoorbeeld zaken die al zijn geregeld in het CHW bestemmingsplan 'Meppel – Nieuwveense Landen 2020'

2.1 Beeldkwaliteitplannen borgen de ruimtelijke kwaliteiten van de toekomstige bebouwing in relatie tot de omgeving

In het bestemmingsplan zijn bouwregels opgenomen, maar worden geen voorschriften of kwaliteitseisen gesteld ten aanzien van de te realiseren bebouwing. De na te streven beeldkwaliteit, verschijningsvorm, plaatsbepaling van stedenbouwkundige accenten en architectuur etc. worden vastgelegd in een beeldkwaliteitplan.

2.2 Het beeldkwaliteitskader voor het totale plangebied van Nieuwveense Landen is nog niet vastgesteld

Voor de eerste buurten 'Centrumwonen 1' en 'Broeklanden 4' (Deelplan 1) is een beeldkwaliteitplan vastgesteld waaraan bouwplannen zijn getoetst, maar voor de verdere ontwikkeling van Nieuwveense Landen is nog geen beeldkwaliteitskader vastgesteld. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan het totale plangebied van Nieuwveense Landen beslaat, is het nodig om ook een beeldkwaliteitplan te hebben dat hierop aansluit.

Kanttelingen

1.1 Indieners van zienswijzen kunnen niet in bezwaar of beroep

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van de beeldkwaliteitplannen is geen bezwaar en beroep mogelijk. Dit houdt in dat de gemeenteraad de juiste afweging moet maken of een zienswijze gegrond is of niet.

2.1 De beeldkwaliteitplannen gelden ook voor gronden welke niet in eigendom zijn van de gemeente Meppel

De gemeente heeft niet alle gronden in eigendom binnen het plangebied van Nieuwveense Landen. Dit geldt ook voor de eerstvolgende bouwlocatie aan de noordkant van de woonbuurten 'Centrumwonen 1' en 'Broeklanden 4'. In nauwe samenspraak met marktpartijen (grondeigenaren) is het beeldkwaliteitplan 'Weideblik - Nieuwveense Landen' uitgewerkt.

Integrale afstemming

- Stadsbouwmeester Nieuwveense Landen
- Uitvoeringsregisseur fysiek domein
- Adviseur wonen
- Stedenbouwkundige
- Adviseur ruimtelijke ontwikkelingen
- Projectleider Nieuwveense Landen

Financiën

De kosten voor de totstandkoming van de beeldkwaliteitplannen worden gedekt door de grondexploitatie Nieuwveense Landen fase 1.

Effecten overige programma's

Dit voorstel heeft geen (nadelige) effecten voor overige programma's.

Communicatie

De vastgestelde beeldkwaliteitplannen worden gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en in de huis-aan-huis uitgave van de Meppeler Courant.

Uitvoering

Na besluit tot vaststelling worden de vastgestelde beeldkwaliteitplannen gepubliceerd. Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van de beeldkwaliteitplannen is geen bezwaar en beroep mogelijk. De beeldkwaliteitplannen zullen zodoende na vaststelling en publicatie onderdeel uitmaken van het ruimtelijk ontwikkelingskader van Nieuwveense Landen.

Energietransitie

De beeldkwaliteitplannen hebben geen (negatieve) effecten op de energietransitie.

Bijlagen

- Raadsbesluit
- Beeldkwaliteitplan 'Nieuwveense Landen'
- Beeldkwaliteitplan 'Weideblick - Nieuwveense Landen'
- Reactienota Zienswijzen Beeldkwaliteitplannen Nieuwveense Landen

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,
A.J. Kastelein

de burgemeester,
R.T.A. Korteland