

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 4 juni 2015
Agendanummer:
Team: AO
Zaaknr: 67767-2015

Onderwerp: Beeldkwaliteitsplan 'De Rooye Asch' onderdeel uit laten maken van welstandsnota

Aan de raad

Inleiding

De ambitie van de gemeente is gericht op een duurzame ontwikkeling van het gebied 'de Rooye Asch'. Landschap, recreatie en bedrijvigheid gaan hand-in-hand. Voor het streefbeeld van het recreatiepark geldt dat de gemeente kiest voor versterking van de streekeigen architectonische kwaliteiten en karakteristieken. Hiervoor is op 10 juli 2014 het bestemmingsplan "De Rooije Asch 2013" vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan 'De Rooye Asch' maakt reeds onderdeel uit van het bestemmingsplan. Abusievelijk is op 10 juli 2014 niet bepaald dat ditzelfde beeldkwaliteitsplan 'De Rooye Asch' onderdeel uitmaakt van de in 2008 reeds vastgestelde gemeentelijke welstandsnota. Dit dient nu alsnog te gebeuren om een toets aan de redelijke eisen van welstand mogelijk te maken.

Beslispunten

Op grond van artikel 12a Woningwet op 10 juli 2014 reeds vastgestelde beeldkwaliteitsplan 'de Rooye Asch' onderdeel uit te laten maken van de op 9 oktober 2008 vastgestelde gemeentelijke welstandsnota;

Dit onderwerp komt aan de orde in:

- Commissie Ruimte 7 mei 2015
- Raadsvergadering 4 juni 2015

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- Raadsvergadering vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening d.d.10 juli 2014.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Bestemmingsplan Rooije Asch 2014;
- Welstandsnota Gemert-Bakel;
- Recreatiebeleid.

Beoogd effect

De eigenaren-ontwikkelaars van het grootste deel van het park beogen een kwaliteitsimpuls voor dit park. De genoemde kwaliteitsimpuls heeft ook betrekking op een verbetering van zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving en landschappelijke inpassing van het recreatiepark. Een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig recreatiepark met de daarin gelegen recreatiewoningen is immers van groot belang voor de toekomstige exploitant van het park en is ook voor de gemeente van belang als toeristische locatie voor Handel in het kader van het gemeentelijk toeristisch-recreatief beleid. De huidige recreatieve gebruikers van het gebied zijn ook gebaat bij een mooie recreatieve omgeving.

Beeldkwaliteit en Welstand bepalen de aanzichten en bouwuitstraling van de bouwwerken en de omgeving waarin zij zijn gelegen.

Argumenten

1.1 Bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan bouwvoorvragen in het kader van de bestemmingsplantoets moet worden getoetst;

Op 10 juli 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Recreatiepark Rooije Asch 2013' vastgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan 'de Rooye Asch' maakt deel uit van het vastgestelde bestemmingsplan.

De ambitie van de gemeente is gericht op een duurzame ontwikkeling van het gebied 'de Rooye Asch'. Landschap, recreatie en bedrijvigheid gaan hand-in-hand. Voor het streefbeeld van het recreatiepark geldt dat de gemeente kiest voor versterking van de streekeigen architectonische kwaliteiten en karakteristieken. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling een monocultuur te realiseren door een zich herhalend gebouwtype.

De belangrijkste principes zijn:

- een informele setting van hoofd- en bijgebouwen geclusterd rond een erf;
- het omringende landschap en de natuurlijke corridors in het terrein zijn tot op de voordeur zichtbaar en voelbaar.

Zoals aangegeven worden bouwvoorvragen in het kader van de bestemmingsplantoets getoetst aan (de stedenbouwkundige aspecten uit) het beeldkwaliteitsplan.

1.2 Om de kwaliteitsimpuls te waarborgen is een welstandstoetsing noodzakelijk voor dit park;

Om bouwvoorplannen ten volle te kunnen toetsen aan het beeldkwaliteitsplan is het noodzakelijk dat het plan onderdeel gaat uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. Abusievelijk is op 10 juli 2014 niet voorgelegd het op diezelfde dag vastgestelde beeldkwaliteitsplan onderdeel te laten uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. Dit kan nu alsnog gebeuren, om de toetsing van bouwvoorplannen aan de welstandsnota mogelijk te maken. Zonder deze formele koppeling kunnen de welstandstechnische aspecten uit de welstandsnota niet worden afgedwongen. Hierdoor zou het beeldkwaliteitstechnisch beoogde doel niet gehaald kunnen worden.

1.3 Deze welstandstoetsing zal ambtelijk worden uitgevoerd

In het beeldkwaliteitsplan zijn dusdanige concrete normen opgenomen dat deze ambtelijke toetsbaar worden geacht. Hierdoor is geen beoordeling van de welstandscommissie noodzakelijk. Dit is conform het ingezette beleid van de gemeente om geen welstandstoetsing door de welstandscommissie te laten uitvoeren.

Uitvoering

Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen op grond van artikel 12a Woningwet.

Bijlagen

- Vastgesteld Beeldkwaliteitsplan Rooije Asch 2013

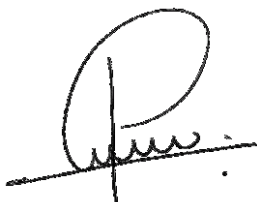
Ter inzage gelegde stukken

- Vastgesteld Beeldkwaliteitsplan Rooije Asch 2013

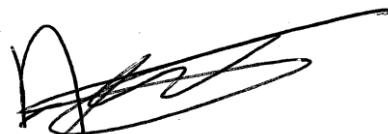
Gemert, 28 april 2015

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester i.b.,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital letter 'P' followed by a horizontal line and a small flourish.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital letter 'A' followed by several horizontal strokes and a long, sweeping flourish extending to the right.

mevrouw A.A.H.C.M. van Extel - van Katwijk