



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

17 juni 2019

Commissie Ruimte

3 juni 2019

Afdeling en opsteller

ROW/ W. Buiten / 0578 – 699494/ w.buiten@heerde.nl

Portefeuille

H.J. Berkhoff

Programma

[Programma-onderde(e)l(en) volgens begroting]

Opnemen in Bestuursagenda

Nee

Agendapunt

10.

Onderwerp

Verlengen periode welstandstoetsing de Kolk

De raad besluit om:

1. De periode dat woonwijk De Kolk als deelgebied van de gemeentelijke welstandsnota is aangewezen te verlengen met terugwerkende kracht tot 20 september 2015 en te beëindigen vijf jaar nadat de laatste voorziene woning in de wijk is opgeleverd.

Inleiding

Het grootste deel van onze gemeente is welstandsvrij maar er zijn in onze welstandsnota een paar specifieke gebieden aangewezen, waaronder de centra van Heerde en Wapenveld, waarvan we vinden dat welstandstoetsing bij ontwikkelingen hier wenselijk is. Dit is bedoeld om bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken. De gemeenteraad kan desgewenst ook tijdelijke of permanente deelgebieden aanwijzen waarvoor toetsing aan algemene of specifieke welstandscriteria gewenst is. Als tijdelijk deelgebied voor welstand zijn in de afgelopen jaren onder andere de uitbreidingswijken Bovenkamp, Ossenkamp en de Kolk aangewezen.

In 2010 heeft uw raad het beeldkwaliteitsplan voor woonwijk De Kolk in Wapenveld vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om het kwaliteitsniveau van de nieuw te bouwen woningen te borgen. In 2010 heeft uw raad met beslispunt 2 tevens besloten om woonwijk de Kolk voor een periode van 5 jaar te beschouwen als deelgebied waarop welstandstoetsing van toepassing is (zie bijlage 2). Bouwaanvragen in deze periode worden getoetst op basis van algemene welstandscriteria en op basis van de specifieke criteria in het beeldkwaliteitsplan.

Een groot deel van de wijk is inmiddels gebouwd. Helaas werden door teruglopende vraag, grotendeels als gevolg van de economische crisis, ook een aantal kavels nog niet verkocht en bebouwd. Onlangs is geconstateerd dat de vastgestelde periode van 5 jaar voor het deelgebied is geëxpireerd. Dit betekent dat weliswaar het beeldkwaliteitsplan nog van kracht is, maar dat de wijk formeel niet meer aangewezen is als gebied waar welstandstoetsing aan de orde is. Met dit voorstel wordt verzocht de welstandstoetsing met terugwerkende kracht te verlengen.

Beoogd effect

Het met terugwerkende kracht verlengen van het deelgebied De Kolk in het kader van de gemeentelijke welstandsnota en bijbehorende toetsing van bouwplannen aan algemene

welstandscriteria volgens toetsingsniveau 2 en de specifieke welstandscriteria op basis van het beeldkwaliteitsplan.

Bevoegdheid / Juridisch kader

De gemeenteraad is bevoegd om voor gebieden in de gemeente toetsing aan welstandscriteria te verbinden.

Eerdere besluitvorming en kaders

20 september 2010: uw gemeenteraad heeft het beeldkwaliteitsplan De Kolk vastgesteld en toe laten voegen aan de welstandsnota. De Kolk geldt als deelgebied voor welstand voor 5 jaar.

Argumenten

1. Het huidige voorstel betreft een administratieve handeling

Recent is gebleken dat woonwijk De Kolk niet meer als deelgebied van onze gemeentelijke welstandsnota is aangewezen. De periode van 5 jaar die de raad hiervoor gesteld heeft is onvoldoende lang gebleken om de volledige woonwijk te realiseren. Bij de besluitvorming in 2010 is onvoldoende rekening gehouden met tegenvallende verkopen van kavels en vertraging van de bouwactiviteiten in de woonwijk. Door de wijk langer als deelgebied voor de welstandsnota aan te wijzen is het mogelijk om ook het restant te bouwen woningen te laten toetsen op de voor dit gebied geldende welstandscriteria.

2. Het beeldkwaliteitsplan is nog steeds actueel

Het beeldkwaliteitsplan de Kolk is bedoeld om samenhang en esthetische kwaliteit in de nieuwbouwwijk aan te brengen. Mede vanwege het grote aandeel woningen in het betaalbare segment dat in deze wijk gerealiseerd moet worden is sturen op beeldkwaliteit aan de voorkant gewenst. De uitgangspunten om te komen tot een stedenbouwkundige samenhang van de wijk, woningtypen en de bijbehorende criteria voor de verschijningsvorm van de woningen zijn nog steeds actueel. Voor het beeldkwaliteitsplan geldt geen termijn. Om de doelen van het beeldkwaliteitsplan te kunnen realiseren is het wenselijk dat formeel vastligt dat er getoetst zal worden aan de welstandscriteria.

3. Gelijke behandeling

Voor elke kavel die de gemeente in de Kolk verkoopt of verkocht heeft is een kavelpaspoort opgesteld. Hierin zijn onder andere de kosten voor de kavel en de ontwikkelprincipes benoemd. Ook zijn hierin de eisen uit het beeldkwaliteitsplan benoemd. Kopers weten dus aan welke voorwaarden de nieuw te bouwen woning moet voldoen. Om rechtsongelijkheid tussen kopers uit het verleden en toekomstige kopers van kavels te voorkomen vanwege het ontbreken van welstandstoetsing is het zaak om het deelgebied langer te behouden en met terugwerkende kracht te verlengen. Totdat de periode is verlengd worden tijdelijk geen kavels verkocht in de Kolk.

Kanttekeningen

1. Woningen voor apart plandeel 'de Kolk' vallen buiten beeldkwaliteitsplan.

De beoogde 36 woningen in het gelijknamige plandeel 'de Kolk', waarvoor uw raad op 14 mei 2018 het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt in eerste instantie uitgesloten van het beeldkwaliteitsplan uit 2010. Dit kan omdat er voor dit plandeel onlangs een aparte bestemmingsplanprocedure is doorlopen met een eigen ruimtelijke afweging. De beoogde nieuwe woningen zorgen tezamen voor een op zichzelf staand ensemble van bebouwing in de wijk. Op dit moment ligt het betreffende bestemmingsplan ter beoordeling bij de Raad van State. De definitieve uitspraak zal uitsluitend geven of de 36 woningen gebouwd kunnen worden op basis van het nieuwe bestemmingsplan.

2. Voor uitbreidingswijk de Bovenkamp is verlenging van de periode niet aan de orde

Voor woonwijk de Bovenkamp in Heerde is ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De welstandstoetsing in het deelgebied de Bovenkamp is ingegaan per 1 juli 2011 en eveneens voor een periode van 5 jaar. Hierbij is, in tegenstelling tot de Kolk, echter expliciet aangegeven dat de periode langer mag duren voor zover realisering van het voorziene woningbouwprogramma nog aan de orde is. Aangezien in deze wijk nog niet alle woningen zijn gerealiseerd blijft welstandstoetsing aan de orde.

Geld

De legesverordening is van toepassing wanneer een deelgebied is aangewezen voor welstandstoetsing. Aanvragers van een omgevingsvergunning in dit gebied zullen deze leges moeten betalen om de kosten van welstandstoetsing te dekken.

Communicatie

Het gaat in dit voorstel om een administratieve handeling. Er is geen sprake van vernieuwde uitgangspunten waarover gecommuniceerd dient te worden.

Uitvoering

Op de gemeentelijke website en bij informatiegesprekken met geïnteresseerden zullen de criteria voor welstandstoetsing worden getoond. Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning zal de daadwerkelijke toetsing plaatsvinden.

Advies commissie(s)

Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering.

Heerde, 7 mei 2019

Het college van Heerde

mr. J.A. Koops-Scheele

B. van Zuthem

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit verlengen welstandstoetsing De Kolk
2. Raadsvoorstel en besluit BKP de Kolk 20 september 2010 met bijlagen

Ter inzage:

geen