



JB

Conform voorstel,

*15 stemmen voor
(G&P, CPA, Lu-S&P,
GL, D&B en P&A)
2 stemmen tegen
(VUB)*

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
20 september 2010
Commissie Ruimte
30 augustus 2010

Afdeling en opsteller
Ruimte/A. Garretsen/(0578) 699 426
Portefeuille
H.G. van der Stege
Programma
Ruimte en economische ontwikkeling

Agendapunt
9

Onderwerp
Vaststellen beeldkwaliteitsplan De Kolk en toevoegen aan de welstandsnota

De raad besluit om:

1. het beeldkwaliteitsplan De Kolk vast te stellen.
2. het nieuwe woongebied De Kolk in Wapenveld aan te wijzen als deelgebied van de gemeentelijke welstandsnota voor een periode van 5 jaar, ingaande per 20 september 2010.
3. bouwplannen in dit deelgebied te toetsen op basis van de algemene welstandscriteria volgens toetsingsniveau 2 en het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan vast te stellen als voor dit gebied geldende "specifieke welstandscriteria".

Inleiding

In Wapenveld is de gemeente bezig met de voorbereidingen voor de nieuwe woonwijk De Kolk. In dit gebied zullen verschillende soorten woningen worden gebouwd. Dit wordt zowel projectmatig als in particulier opdrachtgeverschap gedaan. Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt door 19Het Atelier uit Zwolle. Zij hebben ook een beeldkwaliteitsplan voor het gebied gemaakt. Bij besluit van 24 mei 2004 heeft de raad de 'Welstandsnota gemeente Heerde' vastgesteld. Daarin is een groot deel van de gemeente aangewezen als welstandsvrij gebied en zijn 7 deelgebieden aangewezen waar bouwplannen wel op welstandsaspecten worden getoetst.

Bij besluit van 13 december 2004 heeft de raad de woongebieden Bovenkamp (Heerde) en Ossenkamp (Wapenveld) aangewezen als deelgebied van de gemeentelijke welstandsnota voor een periode van 5 jaar. In deze gebieden wordt getoetst op basis van de algemene welstandscriteria volgens toetsingsniveau 2 en zijn de betreffende beeldkwaliteitsplannen vastgesteld als voor dit gebied geldende "specifieke welstandscriteria".

In de vergadering van de Raadscommissie Ruimte, 10 mei 2010, is dit onderwerp besproken en zijn er onder andere vragen gesteld over de manier waarop het beeldkwaliteitsplan is voorbereid. Er was onduidelijkheid over of dit stuk wel of niet op de juiste manier bij burgers onder de aandacht is gebracht. Uit nadere bestudering bleek dat bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan niet expliciet aan de orde is geweest dat het beeldkwaliteitsplan ter inzage lag. Dit is alsnog gebeurd. Verder zijn er vragen gesteld over de afstemming tussen het bestemmingsplan De Kolk, het beeldkwaliteitsplan en het welstandsbeleid. Deze vragen zijn beantwoord in bijlage 1.

Beoogd effect

Het bereiken van een hoog esthetisch kwaliteitsniveau in een woongebied waarin een groot deel van de woningen in het betaalbare marktsegment wordt aangeboden.

Argumenten

1.1 *Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen is het duidelijk welke versie van het plan als toetskader fungeert.*

Op 1 juni 2010 is het voornemen van de raad om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota gepubliceerd in de "Schaapskooi". Het concept-plan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Dit concept-beeldkwaliteitsplan betreft de versie die ook in de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 10 mei 2010 is besproken. In deze versie waren nog niet de laatste wijzigingen van het bestemmingsplan meegenomen. Het betreft hier o.a. het wegvallen van de watergang aan de westzijde van het plan en het verplaatsen van het bouwblok van de noordelijke waterwoningen. De voor u liggende versie van het beeldkwaliteitsplan is hier wel op aangepast. Deze versie heeft ter inzage gelegen.

2.1 *De gemeenteraad kan (nieuwe) woongebieden aanwijzen als deelgebied van de welstandsnota.*

Tijdens de totstandkomingsprocedure van de gemeentelijke welstandsnota is afgesproken dat de gemeenteraad naast de reeds aangewezen gebieden (nieuwe) woongebieden kan aanwijzen waar permanent of tijdelijk welstandstoetsing zal plaatsvinden. Bijvoorbeeld op basis van een beeldkwaliteitsplan of specifieke welstandscriteria voor het betreffende gebied.

2.2 *Een hoog kwaliteitsniveau en een betaalbaar marktsegment levert een spanningsveld op.*

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is als uitgangspunt gehanteerd dat er sprake moet zijn van een woonwijk met een hoog ambitieniveau. Tegelijkertijd moet een groot deel van de woningen in het betaalbare marktsegment worden aangeboden. Het voldoen aan beide eisen levert een spanningsveld op. Een goede afstemming tussen architectuur en stedenbouw is daarom van groot belang. Het beeldkwaliteitsplan waarborgt deze afstemming.

2.3 *Bovenkamp en Ossenkamp zijn ook voor 5 jaar aangewezen als deelgebied van de gemeentelijke welstandsnota.*

Bij de woonwijken Ossenkamp in Wapenveld en Bovenkamp in Heerde is er ook voor gekozen om deze gebieden voor een periode van 5 jaar aan te wijzen als deelgebied van de welstandsnota. Dit heeft bijgedragen tot een hoog kwaliteitsniveau.

3.1 *Bij Bovenkamp en Ossenkamp vindt toetsing op dezelfde manier plaats.*

Bij de woonwijken Ossenkamp in Wapenveld en Bovenkamp in Heerde vindt toetsing ook plaats op basis van de algemene welstandscriteria volgens toetsingsniveau 2. De betreffende beeldkwaliteitsplannen zijn vastgesteld als voor dit gebied geldende "specifieke welstandscriteria".

Kanttekeningen

2.1 *Het bouwen in de gemeente Heerde is in principe welstandsvrij.*

In de gemeentelijke welstandsnota is het bouwen in de gemeente Heerde in principe welstandsvrij, tenzij er een aanleiding is die een welstandstoets rechtvaardigt. De opbouw en inrichting van een nieuw woongebied is zo'n aanleiding. Als de woonwijk gerealiseerd is en op een goede manier vorm heeft gekregen kan er vanuit worden gegaan dat welstandstoetsing niet langer nodig is en dat het aan bewoners kan worden overgelaten om op een verantwoorde wijze om te gaan met de uiterlijke verschijningsvormen van de gebouwen. Hierom wordt een periode van 5 jaar welstandstoetsing geadviseerd.

Financiën

Het aanwijzen van een gebied waar welstandstoetsing plaatsvindt, betekent dat de aanvragers van een bouwvergunning leges zullen moeten betalen voor de welstandstoets. Dit is geregeld in de legesverordening. Er wordt vanuit gegaan dat de leges kostendekkend zijn.

Communicatie

Het beeldkwaliteitsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Uitvoering

Het gebied wordt vanaf 20 september 2010 voor een periode van 5 jaar toegevoegd aan de welstandsnota. Alle bouwvergunningen (omgevingsvergunningen) die in deze periode voor dit gebied worden aangevraagd, worden getoetst aan de van toepassing zijnde welstandscriteria.

Advies commissie

De commissie Ruimte stelt behandeling voor als B-onderwerp.

Heerde, 17 augustus 2010

Het college van Heerde

drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen , burgemeester
F. Dijkstra MBA , gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit;

Ter inzage:

1. Beantwoording vragen commissievergadering 10 mei 2010;
2. Beeldkwaliteitsplan De Kolk;
3. Algemene welstandscriteria, niveau 2;
4. Collegebesluit 27 april en 17 augustus 2010.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Heerde;

gelezen het voorstel van het college d.d. 17 augustus 2010;

besluit:

1. het beeldkwaliteitsplan De Kolk vast te stellen;
2. het nieuwe woongebied De Kolk in Wapenveld aan te wijzen als deelgebied van de gemeentelijke welstandsnota voor een periode van 5 jaar, ingaande per 20 september 2010;
3. bouwplannen in dit deelgebied te toetsen op basis van de algemene welstandscriteria volgens toetsingsniveau 2 en het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan vast te stellen als voor dit gebied geldende "specifieke welstandscriteria";

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 20 september 2010.

griffier,

voorzitter,



Memo

bijlage 1

Datum

30 juli 2010

Van

A. Garretsen

Aan

Raadscommissie Ruimte

Onderwerp

Beantwoording vragen vergadering 10 mei 2010

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 10 mei 2010 zijn verschillende vragen gesteld. In deze memo wordt een antwoord gegeven op de gestelde vragen:

1. Beeldkwaliteitsplan 2.4: conform het bestemmingsplan is de watergang weggehaald en liggen de woningen niet aan het water, passage kan er derhalve uit.

Antwoord: Dit klopt. Dit is inmiddels aangepast in het beeldkwaliteitsplan.

2. Beeldkwaliteitsplan 3: hierin is heel concreet het materiaalgebruik en kleurgebruik opgenomen terwijl in de welstandsnota de criteria in hoofdlijnen zijn opgenomen. Dit komt niet met elkaar overeen.

Antwoord: Het beeldkwaliteitsplan is in samenwerking met de welstandscommissie tot stand gekomen. In dit geval is voor dit gebied het materiaal en de kleur specifiek.

3. Beeldkwaliteitsplan 4.1: één parkeerplaats per woning wijkt af van het bestemmingsplan.

Antwoord: In het inrichtingsplan is geregeld dat bij bepaalde categorieën woningen op eigen erf wordt geparkeerd. Overigens wordt het parkeren niet in dit beeldkwaliteitsplan geregeld.

4. Vier aannemers hebben een plan mogen presenteren waarvan er 1 is uitgekozen. Op basis van welke criteria heeft de besluitvorming plaatsgevonden? Is dit conform het beeldkwaliteitsplan geweest?

Antwoord: Het beeldkwaliteitsplan is meegewogen bij de selectie van de aannemer. De daadwerkelijke toets aan het beeldkwaliteitsplan wordt gedaan door de welstandscommissie.

5. Verzocht is om een overzicht hoe de planning rond De Kolk is, wanneer gebeurt wat (verloop proces).

Antwoord: Zie hiervoor de informatienotitie die ook op de agenda staat.

6. Verzocht is om inzicht in de duurzaamheidseisen.

Antwoord: Bij de selectiecriteria hebben duurzaamheidseisen een rol gespeeld en zijn hierover duidelijke afspraken gemaakt.

G5 recreatieparken en vakantiewoningen

In Heerde is in de bossen van de Veluwe alleen een gebied met bestemming bungalowpark te vinden bij de Filipsberg, ten zuiden van de Wapenveldse molenweg. Het park is op zichzelf gelegen en naar binnen gekeerd. In het algemeen is sprake van een ruime bebouwingsopzet in het groen.

Categorie: bijzondere thema's

Als bijzonder thema in de gemeente Heerde is onderscheiden het type T3, instituten. De gebiedstypen T1 (hoogbouw) en T2 (winkelcentrum) komen niet voor in de gemeente Heerde.

T3 instituten

Tot de instituten worden grotere bebouwingscomplexen gerekend die min of meer solitair gelegen zijn. Binnen de bebouwde kommen vallen voornamelijk scholen en bejaardencentra binnen dit gebiedstype. Ze zijn te vinden in de kernen Heerde, Wapenveld en Hoorn.

3.2.3

Hoofdpijnen ruimtelijk beleid

Beleid voor de kern Heerde

Het belangrijkste plan voor het centrum van Heerde is de centrumvisie, die een samenhangende visie en een ruimtelijk/ functioneel beleidskader geeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende functies in (de omgeving van) het centrum.

De uitgangspunten voor de toekomstige situatie zijn:

- aanwijzen van een echt 'kernwinkelgebied';
- aantrekkelijker maken van het centrum;
- aandacht voor verkeer en parkeren;
- verantwoord omgaan met bouwplannen;
- versterken van de woonfunctie.

Er zijn in het centrumplan verschillende deelgebieden onderscheiden waar op basis van bovenstaande uitgangspunten verbeteringen worden voorgesteld.

Voor het deelgebied 'Het Groene Hart' wordt kwaliteitsverbetering nagestreefd door het wegwerken van 'lelijke achterkanten' in de Dorpsstraat en door extra aandacht voor de stegen en voor het vergroten van de relatie tussen het parkeerterrein en het centrum. Vanwege het verdwijnen van parkeerplaatsen, wordt gedacht aan de aanleg van een parkeerkelder.

Voor de kruising Dorpsstraat-Bonenburgerlaan is een stedenbouwkundige visie opgesteld met als uitgangspunten het versterken van de relatie Dorpsstraat-Bonenburgerlaan, behoud van de kosterswoning en behoud en aantrekkelijker maken van het Dorpsplein. De locatie aan de Brinklaan is in beeld voor de ontwikkeling van voorzieningen in de zorgsector met de daarbij benodigde parkeervoorzieningen. Op de locatie van het voormalige postkantoor is ruimte voor de ontwikkeling van twee villa's.

Beleid voor het buitengebied

Voor het buitengebied is een visie in voorbereiding, waarin ook beleid voor het Apeldoorn Kanaal wordt meegenomen. Het ruimtelijk beleid, met name het Bestemmingsplan Buitengebied, zal de planologische mogelijkheden moeten creëren voor de gewenste ontwikkelingen.

3.2.4

Welstandsniveaus, de mate waarin welstand wordt ingezet

In de gemeente Heerde komen verschillende woon- en werkgebieden voor die qua beeld onderling sterk uiteen lopen. Zo zijn er de historische dorpskernen en de landgoederen, allen een hoogwaardig karakter hebben. Aan de andere kant zijn er ook meer rommelige bedrijventerreinen en woonwijken waar al veel aan is verbouwd en gewijzigd. De gemeente Heerde heeft ervoor gekozen om het instrument welstand bij deze uiteenlopende gebieden op een daarbij passende wijze in te zetten. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 4 welstandsniveaus die de mate van aandacht weergeven die aan de verschillende gebieden wordt gegeven.

welstandsniveau 1	zwaar
welstandsniveau 2	regulier
welstandsniveau 3	soepel
welstandsniveau 4	welstandsvrij

Bij de beoordeling door de welstandscommissie worden de bouwplannen, afhankelijk van het welstandsniveau, globaal of gedetailleerd bekeken. Bij een strenge toetsing - welstandsniveau 1- worden bijvoorbeeld bij bouwplannen in beschermde gebieden de detailleringen van de kozijnen expliciet meegenomen in de beoordeling. In gebieden met een lichte toetsing -welstandsniveau 3- wordt in principe alleen gekeken of het bouwplan de relatie met de omgeving niet verstoort. In dat geval wordt aan de detailleringen een beduidend minder zwaar belang toegekend; alleen in uitzonderlijke, en te motiveren gevallen zal dit een onderdeel vormen van de welstandstoets. Van belang is dan onder meer dat er een duidelijke samenhang bestaat met het omgevingsbeeld. De verschillende aandachtsvelden kunnen als volgt worden omschreven:

Relatie met de omgeving

Aansluiten bij de karakteristieken van de omgeving. Daarbij wordt onder meer gelet op:

- hoofdmassa (hoogte, breedte, kapvorm, etc.);
- positionering aan- en opbouwen (dakkapellen, serres, erkers, etc.);
- hoofd materiaal- en kleurgebruik.

Het bouwplan op zichzelf

- compositie van de hoofdmassa (verhoudingen hoofdvorm, dakvorm, etc.);
- compositie van gevelindeling (vlakken, openingen, onderlinge verhoudingen);
- vormgeving van 'ondergeschikte elementen' (dakkapellen, erkers, goten, etc.);
- materiaal en kleurgebruik.

De detaillering

- kozijnindeling en -detaillering;
- detaillering van karakteristieke bouw- en esthetisch belangrijke elementen (dakkapellen, erkers, goten, etc.).

Welstandsniveau 1

zware toetsing

Dit welstandsniveau is toegekend aan structuren gebieden en objecten die van cruciale betekenis zijn voor de dorpen en het landschap. Dit kunnen gebieden zijn die bijzondere waarden hebben op het gebied van cultuurhistorie, landschap of stedenbouw.

beleid

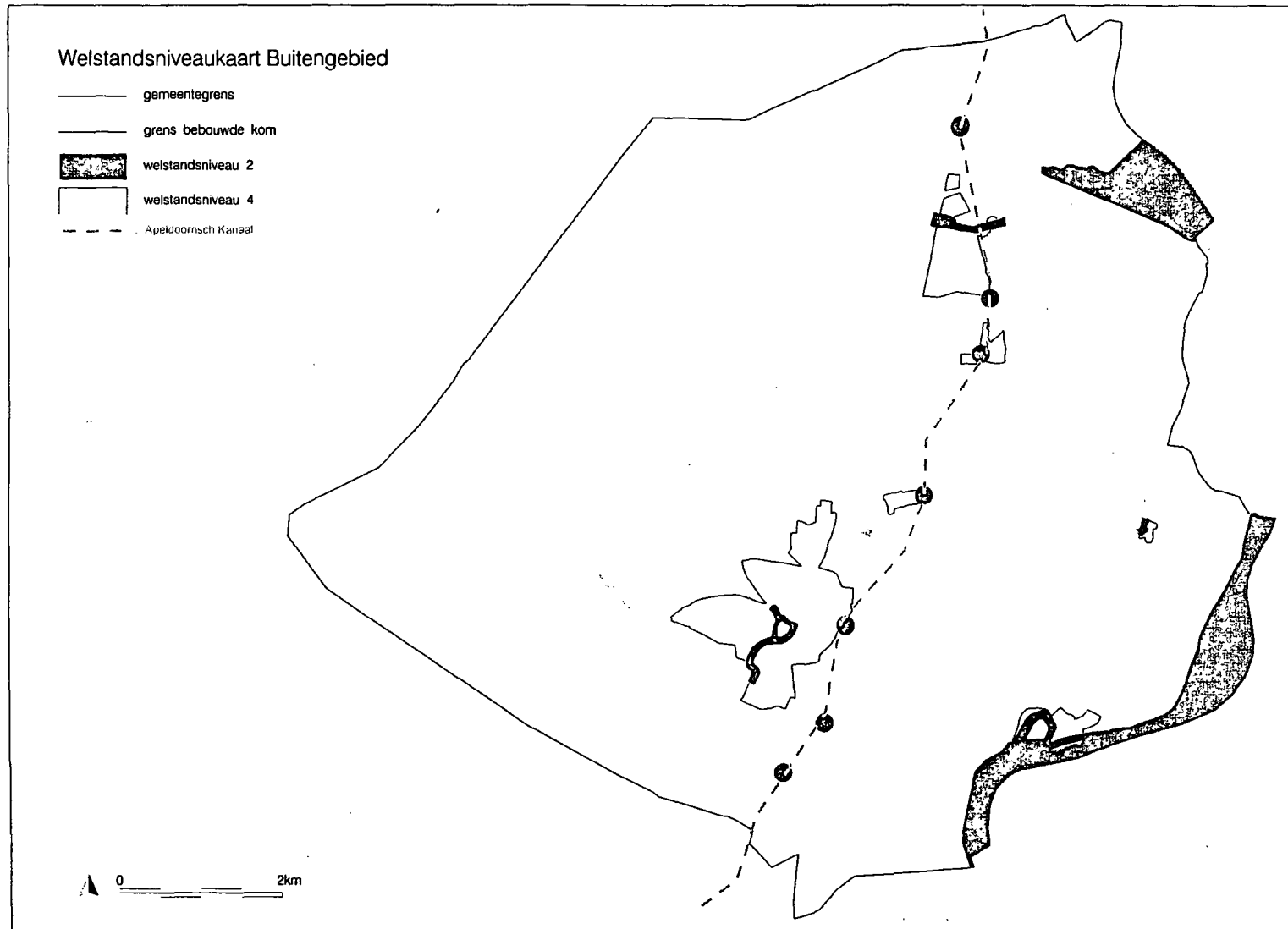
Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. In beheerssituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van de kwaliteit.

Bij deze beoordeling gelden de volgende aandachtsvelden:

- *Relatie met de omgeving.*
- *Het bouwplan op zichzelf.*
- *De detaillering.*

Gebieden met niveau 1

- Beschermde buitenplaatsen Bonenburg en Vosbergen;
- Gemeentelijke en rijksmonumenten en hun aangegeven directe omgeving;
- Beeldbepalende panden en hun aangegeven directe omgeving.



Welstandsniveau 2 reguliere toetsing

Hieronder vallen de gebieden die geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Het kunnen bijvoorbeeld gebieden zijn die een hoge mate van openbaarheid hebben, zoals de oude bebouwingslinten of de toegangswegen tot het dorp ("het visitekaartje").

beleid

De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken, behoudens in die voorkomende gevallen waarin deze onderdelen van essentieel belang voor het omgevingsbeeld worden ervaren.

Bij deze beoordeling gelden de volgende aandachtsvelden:

- *Relatie met de omgeving.*
- *Het bouwplan op zichzelf.*
- *Voorzijde van de woningen, en aan de openbare weg gelegen zijgevels.*
- *De detaillering (op hoofdlijnen, waar van essentieel belang).*

Gebieden met niveau 2

- de dorpscentra van Heerde en Wapenveld, te weten:
- Heerde: Eperweg vanaf "Wendhorst", Dorpsstraat, Soerelseweg en Stationsstraat, het groene hart uitgesloten;
- Wapenveld: vanaf de rotonde aan de westzijde, de Klapperdijk en de Stationsweg en de Kerkstraat tot aan de bocht Weverweg;
- het centrum van Veessen;
- het centrum van Vorchten;
- de bebouwing aan de IJsseldijk en in de uiterwaarden;
- bruggen over het Apeldoorns Kanaal en hun nabije omgeving.

Welstandsniveau 3 soepele toetsing

In deze gebieden worden de bouwplannen alleen op hoofdlijnen getoetst. Burgers worden gestimuleerd om mee te bouwen aan de ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving.

beleid

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De basiskwaliteiten worden per gebiedstype genoemd en vertaald in welstandscriteria. Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort. Een beoordeling van het bouwplan op zichzelf staand vindt alleen plaats indien dit van belang wordt geacht voor behoud van de bestaande kwaliteit cq. Basiskwaliteit van het gebied. Alleen in uitzonderlijke, en te motiveren gevallen zullen kozijnindelingen en detailleringen meegenomen worden in de beoordeling.

Bij deze beoordeling gelden de volgende aandachtsvelden:

- *Relatie met de omgeving*
- *Het bouwplan op zichzelf*
(alleen indien van belang voor behoud van de bestaande kwaliteit cq. basiskwaliteit)
- *De detaillering (alleen in uitzonderlijke, te motiveren gevallen)*

Gebieden met niveau 3 komen in de gemeente Heerde niet voor

Welstandsniveau 4 welstandsvrij

De gemeente kan in bepaalde gebieden besluiten helemaal niet op welstand te toetsen. In deze gebieden wordt een preventieve welstandsbeoordeling overbodig geacht. Hiervoor kunnen uiteenlopende redenen zijn, zoals een politieke keuze voor minder regels, op zichzelf staande gebieden die geen of nauwelijks invloed hebben op de omgeving, een experiment naar "wild wonen" of een functie van een gebied die geen welstandsregulering verdraagt. Het kan gaan om bestaande gebieden of nieuw te ontwikkelen gebieden die bijvoorbeeld in het kader van een stedenbouwkundig experiment welstandsvrij worden verklaard. Bouwplannen worden in deze gebieden overigens wel aan alle andere voorschriften getoetst, zoals het Bouwbesluit en het bestemmingsplan waarin zaken als rooilijnen en goot- en nokhoogte kunnen worden vastgelegd.

Voor alle gebieden die niet in niveau 1 of 2 vallen geldt welstandsniveau 4.



Advies aan het college

Datum

30 juli 2010

Portefeuillehouder

H.G. van der Stege

Besproken met pfh?

nee

Auteur(s)

A. Garretsen

Afdeling / team

Ruimte/Bouwen en Milieu

Commissievergadering

Ruimte 30 augustus 2010

Raadsvergadering

20 september 2010

Registratienummer Verseon**Onderwerp**

Vaststellen beeldkwaliteitsplan De Kolk en toevoegen aan welstandsnota

Openbaar

ja

Besluit college d.d. 17 AUG. 2010				Benodigde parafen			
S	Secretaris	<i>b.a.s.</i>		Afdelingshoofd BV	<i>[Signature]</i>	☐	J-adviseur
		Akkoord	Bespreken	Afdelingshoofd Ruimte	<i>[Signature]</i>	☐	F-adviseur
B	W.R.J.M. Pijnenburg	<i>JP</i>		Afdelingshoofd SL		☐	P-adviseur
W	A. Westerkamp			Teamcoördinator		☐	C-adviseur
W	H.G. van der Stege			Overig		☐	or
W	H.A.M. Bögemann						

Opmerkingen:

Het college besluit om:	Besluit
1. De raad voor te stellen om het beeldkwaliteitsplan De Kolk vast te stellen. 2. De raad voor te stellen om het nieuwe woongebied De Kolk in Wapenveld aan te wijzen als deelgebied van de gemeentelijke welstandsnota voor een periode van 5 jaar, ingaande per 20 september 2010. 3. De raad voor te stellen om bouwplannen in dit deelgebied te toetsen op basis van de algemene welstandscriteria volgens toetsingsniveau 2 en het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan vast te stellen als voor dit gebied geldende "specifieke welstandscriteria".	

Inleiding

In uw vergadering van 27 april 2010 heeft u besloten om de raad voor te stellen om het nieuwe woongebied De Kolk aan te wijzen als deelgebied van de gemeentelijke welstandsnota voor een periode van 5 jaar en hiervoor een bepaald toetsingskader vast te stellen. In de vergadering van de Raadscommissie Ruimte, 10 mei 2010, zijn onder andere vragen gesteld over de manier waarop het beeldkwaliteitsplan is voorbereid. Er was onduidelijkheid over of dit stuk wel of niet op de juiste manier bij burgers onder de aandacht is gebracht. In overleg met de wethouder is het voorstel aangehouden en dus niet behandeld in de raadsvergadering van 31 mei 2010.

Beoogd effect

Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan dat aan de welstandsnota is toegevoegd, zodat er een hoog esthetisch kwaliteitsniveau bereikt wordt in een woongebied waarin een groot deel van de woningen in het betaalbare marktsegment wordt aangeboden.

Argumenten

1.1 Door het beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen en vast te stellen zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze kenbaar te maken.

Op 1 juni 2010 is het voornemen van de raad om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota gepubliceerd in de "Schaapskooi". Het plan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

2.1 De gemeenteraad kan (nieuwe) woongebieden aanwijzen als deelgebied van de welstandsnota.

Tijdens de totstandkomingsprocedure van de gemeentelijke welstandsnota is afgesproken dat de gemeenteraad naast de reeds aangewezen gebieden (nieuwe) woongebieden kan aanwijzen waar permanent of tijdelijk welstandstoetsing zal plaatsvinden. Bijvoorbeeld op basis van een beeldkwaliteitsplan of specifieke welstandscriteria voor het betreffende gebied.

2.2 Een hoog kwaliteitsniveau en een betaalbaar marktsegment levert een spanningsveld op. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is als uitgangspunt gehanteerd dat er sprake moet zijn van een woonwijk met een hoog ambitieniveau. Tegelijkertijd moet een groot deel van de woningen in het betaalbare marktsegment worden aangeboden. Het voldoen aan beide eisen levert een spanningsveld op. Een goede afstemming tussen architectuur en stedenbouw is daarom van groot belang. Het beeldkwaliteitsplan waarborgt deze afstemming.

2.3 Bovenkamp en Ossenkamp zijn ook voor 5 jaar aangewezen als deelgebied van de gemeentelijke welstandsnota.

Bij de woonwijken Ossenkamp in Wapenveld en Bovenkamp in Heerde is er ook voor gekozen om deze gebieden voor een periode van 5 jaar aan te wijzen als deelgebied van de welstandsnota. Dit heeft bijgedragen tot een hoog kwaliteitsniveau.

3.1 Bij Bovenkamp en Ossenkamp vindt toetsing op dezelfde manier plaats.

Bij de woonwijken Ossenkamp in Wapenveld en Bovenkamp in Heerde vindt toetsing ook plaats op basis van de algemene welstandscriteria volgens toetsingsniveau 2. De betreffende beeldkwaliteitsplannen zijn vastgesteld als voor dit gebied geldende "specifieke welstandscriteria".

Kanttekeningen

2.1 *Het bouwen in de gemeente Heerde is in principe welstandsvrij.*

In de gemeentelijke welstandsnota is het bouwen in de gemeente Heerde in principe welstandsvrij, tenzij er een aanleiding is die een welstandstoets rechtvaardigt. De opbouw en inrichting van een nieuw woongebied is zo'n aanleiding. Als de woonwijk gerealiseerd is en op een goede manier vorm heeft gekregen kan er vanuit worden gegaan dat welstandstoetsing niet langer nodig is en dat het aan bewoners kan worden overgelaten om op een verantwoorde wijze om te gaan met de uiterlijke verschijningsvormen van de gebouwen. Hierom wordt een periode van 5 jaar welstandstoetsing geadviseerd.

Financiën

Het aanwijzen van een gebied waar welstandstoetsing plaatsvindt betekent dat de aanvragers van een bouwvergunning leges zullen moeten betalen voor de welstandstoets. Dit is geregeld in de legesverordening. Er wordt vanuit gegaan dat de leges kostendekkend zijn.

Communicatie

Het beeldkwaliteitsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Uitvoering

Het gebied wordt vanaf 20 september 2010 voor een periode van 5 jaar toegevoegd aan de welstandsnota. Alle bouwvergunningen (omgevingsvergunningen) die in deze periode voor dit gebied worden aangevraagd worden getoetst aan de van toepassing zijnde welstandscriteria.

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel+besluit
2. collegebesluit 27 april 2010
3. beeldkwaliteitsplan De Kolk
4. Algemene welstandscriteria, niveau 2



Advies aan het college

Datum

20 april 2010

Portefeuillehouder

H.G. van der Stege

Besproken met pfh?

nee

Auteur(s)

A. Garretsen

Afdeling / team

Ruimte / Bouwen en Milieu

Commissievergadering

Ruimte 10 mei 2010

Raadsvergadering

31 mei 2010

Registratienummer Verseon**Onderwerp**

toevoegen beeldkwaliteitsplan De Kolk aan welstandsnota

Openbaar

ja

Besluit college d.d. 27 APR 2010				Benodigde parafen			
S	Secretaris			Afdelingshoofd BV		☐	J-adviseur
		Akkoord	Bespreken	Afdelingshoofd Ruimte		☐	F-adviseur
B	W.R.J.M. Pijnenburg			Afdelingshoofd SL		☐	P-adviseur
W	H.A.M. Bögemann			Teamcoördinator		☐	C-adviseur
W	H.G. van der Stege			Overig		☐	or
W	A. Westerkamp						
Opmerkingen:							
Het college besluit om:						Besluit	
- De raad voor te stellen om het nieuwe woongebied De Kolk in Wapenveld aan te wijzen als deelgebied van de gemeentelijke welstandsnota voor een periode van 5 jaar, ingaande per 31 mei 2010. - De raad voor te stellen om bouwplannen in dit deelgebied te toetsen op basis van de algemene welstandscriteria volgens toetsingsniveau 2 en het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan vast te stellen als voor dit gebied geldende "specifieke welstandscriteria".							

Inleiding

In Wapenveld is de gemeente bezig met de voorbereidingen voor de nieuwe woonwijk De Kolk. In dit gebied zullen verschillende soorten woningen worden gebouwd. Dit wordt zowel projectmatig als in particulier opdrachtgeverschap gedaan. Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt door 19Het Atelier uit Zwolle. Zij hebben ook een beeldkwaliteitsplan voor het gebied gemaakt. Bij besluit van 24 mei 2004 heeft de raad de 'Welstandsnota gemeente Heerde' vastgesteld. Daarin is een groot deel van de gemeente aangewezen als welstandsvrij gebied en zijn 7 deelgebieden aangewezen waar bouwplannen wel op welstandsaspecten worden getoetst.

Bij besluit van 13 december 2004 heeft de raad de woongebieden Bovenkamp (Heerde) en Ossenkamp (Wapenveld) aangewezen als deelgebied van de gemeentelijke welstandsnota voor een periode van 5 jaar. In deze gebieden wordt getoetst op basis van de algemene welstandscriteria volgens toetsingsniveau 2 en zijn de betreffende beeldkwaliteitsplannen vastgesteld als voor dit gebied geldende "specifieke welstandscriteria".

Beoogd effect

Het bereiken van een hoog esthetisch kwaliteitsniveau in een woongebied waarin een groot deel van de woningen in het betaalbare marktsegment wordt aangeboden.

Argumenten

1.1 *De gemeenteraad kan (nieuwe) woongebieden aanwijzen als deelgebied van de welstandsnota.*

Tijdens de totstandkomingsprocedure van de gemeentelijke welstandsnota is afgesproken dat de gemeenteraad naast de reeds aangewezen gebieden (nieuwe) woongebieden kan aanwijzen waar permanent of tijdelijk welstandstoetsing zal plaatsvinden. Bijvoorbeeld op basis van een beeldkwaliteitplan of specifieke welstandscriteria voor het betreffende gebied.

1.2 *Een hoog kwaliteitsniveau en een betaalbaar marktsegment levert een spanningsveld op.*

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is als uitgangspunt gehanteerd dat er sprake moet zijn van een woonwijk met een hoog ambitieniveau. Tegelijkertijd moet een groot deel van de woningen in het betaalbare marktsegment worden aangeboden. Het voldoen aan beide eisen levert een spanningsveld op. Een goede afstemming tussen architectuur en stedenbouw is daarom van groot belang. Het beeldkwaliteitsplan waarborgt deze afstemming.

1.3 *Bovenkamp en Ossenkamp zijn ook voor 5 jaar aangewezen als deelgebied van de gemeentelijke welstandsnota.*

Bij de woonwijken Ossenkamp in Wapenveld en Bovenkamp in Heerde is er ook voor gekozen om deze gebieden voor een periode van 5 jaar aan te wijzen als deelgebied van de welstandsnota. Dit heeft bijgedragen tot een hoog kwaliteitsniveau.

2.1 *Bij Bovenkamp en Ossenkamp vindt toetsing op dezelfde manier plaats.*

Bij de woonwijken Ossenkamp in Wapenveld en Bovenkamp in Heerde vindt toetsing ook plaats op basis van de algemene welstandscriteria volgens toetsingsniveau 2. De betreffende beeldkwaliteitsplannen zijn vastgesteld als voor dit gebied geldende "specifieke welstandscriteria".

Kanttekeningen

1.1 *Het bouwen in de gemeente Heerde is in principe welstandsvrij.*

In de gemeentelijke welstandsnota is het bouwen in de gemeente Heerde in principe welstandsvrij, tenzij er een aanleiding is die een welstandstoets rechtvaardigt. De opbouw en inrichting van een nieuw woongebied is zo'n aanleiding. Als de woonwijk gerealiseerd is en op een goede manier vorm heeft gekregen kan er vanuit worden gegaan dat welstandstoetsing niet langer nodig is en dat het aan bewoners kan worden overgelaten om op een verantwoorde wijze om te gaan met de uiterlijke verschijningsvormen van de gebouwen. Hierom wordt een periode van 5 jaar welstandstoetsing geadviseerd.

Financiën

Het aanwijzen van een gebied waar welstandstoetsing plaatsvindt betekent dat de aanvragers van een bouwvergunning leges zullen moeten betalen voor de welstandstoets. Dit is geregeld in de legesverordening. Er wordt vanuit gegaan dat de leges kostendekkend zijn.

Communicatie

De beschrijving van de beeldkwaliteit maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan waarvoor diverse inspraakmomenten zijn geweest. Wij vinden het niet nodig om voor dit besluit een aparte inspraakprocedure te volgen. Indien men het inhoudelijk niet eens is met de geschetste beeldkwaliteit, kan men hiertoe zienswijzen indienen bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Uitvoering

Het gebied wordt vanaf 31 mei 2010 voor een periode van 5 jaar toegevoegd aan de welstandsnota. Alle bouwvergunningen (omgevingsvergunningen) die in deze periode voor dit gebied worden aangevraagd, worden getoetst aan de van toepassing zijnde welstandscriteria.

Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitsplan De Kolk
2. Algemene welstandscriteria, niveau 2
3. raads voorstel + besluit.