



Aan de gemeenteraad

Registratienummer: GF14.20016

Datum collegebesluit: 28 januari 2014
Agendapunt: 9

Portefeuillehouder:
De heer S. Siebenga

Behandelend ambtenaar:
Mevrouw A. Beekma

Onderwerp:
Beeldkwaliteitplan 'Project Molenlaan, Mildam'

Voorstel:

- Het Beeldkwaliteitplan 'Project Molenlaan, Mildam' vaststellen.
 - De van het Beeldkwaliteitplan deel uitmakende welstandscriteria opnemen in de Welstandsnota.
-

Aanleiding opstellen Beeldkwaliteitplan

De woningbouwcorporatie Accolade is voornemens aan de Molenlaan 28-66 te Mildam acht huurwoningen te slopen en veertien nieuwe woningen te bouwen (waarvan zes huurwoningen en acht koopwoningen). Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van Mildam en wordt begrensd door de Molenlaan, Verzetslaan en Dobbepaad.

Om sloop en nieuwbouw op deze locatie mogelijk te maken is het Wijzigingsplan 'Molenlaan' en bijbehorend Beeldkwaliteitplan 'Project Molenlaan, Mildam' opgesteld. Op 17 september 2013 heeft het college ingestemd met beide plannen en met het opstarten van de vaststellingsprocedures hiervoor.

Uitgangspunt van het vastgestelde nieuwe welstandsbeleid is alleen sturen daar waar de bebouwing bepalend is voor de kwaliteit van een gebied. Welstand wordt hier ingezet als 'beheersinstrument'. In het welstandsbeleid wordt een uitzondering gemaakt voor zogenaamde ontwikkelgebieden. Ontwikkelgebieden zijn gebieden waar sprake is van een verandering in de ruimtelijke situatie (zoals wijkvernieuwingsgebieden). In deze gebieden wordt 'sturing aan de voorkant' het meest effectief geacht. De sturing vindt plaats op basis van een beeldkwaliteitplan.

De toetsingscriteria voor de gewenste beeldkwaliteit van de nieuw te bouwen woningen aan de Molenlaan zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan 'Project Molenlaan, Mildam'. Na vaststelling wordt het beeldkwaliteitplan het toetsingskader voor de omgevingsvergunningen.

Procedure

Ter uitvoering van het collegebesluit van 17 september 2013 hebben het ontwerp-wijzigingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan gelijktijdig met ingang van 26 september 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden om een zienswijze kenbaar te maken op het ontwerp-wijzigingsplan danwel een reactie te geven op het ontwerp-beeldkwaliteitplan.

Toelichting Procedure Wijzigingsplan

Het vaststellen van het wijzigingsplan betreft een collegebevoegdheid. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp-wijzigingsplan, is dit plan vastgesteld in de collegevergadering van 12 november 2013 (na afloop van de ter inzageleggingstermijn, conform het collegebesluit van 17 september 2013). Inmiddels is de beroepstermijn verstreken en is het wijzigingsplan met ingang van 9 januari 2014 onherroepelijk.

Toelichting Procedure Beeldkwaliteitplan

Het ontwerp-beeldkwaliteitplan heeft overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Volgende stap in de procedure is het voorleggen van het beeldkwaliteitplan ter vaststelling aan de gemeenteraad. Daarnaast wordt de raad verzocht het beeldkwaliteitplan op te nemen in de Welstandsnota 2013.

Communicatie en participatie

Het stedenbouwkundig plan voor de wijkvernieuwing is op 7 mei 2013 samen met Accolade gepresenteerd aan de omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst is (op verzoek van omwonenden) toegezegd dat de omwonenden per brief door het college zouden worden geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan en het bijbehorende Beeldkwaliteitplan. Deze brief is verzonden op 19 september 2013.

Daarnaast zijn via publicaties in de Heerenveense Courant, de Staatscourant en op de website van de gemeente de bewoners of andere belanghebbenden in het plangebied gewezen op de terinzagelegging van het beeldkwaliteitplan en op de mogelijkheid om een reactie in te dienen.

Overwegingen

De toetsingscriteria voor de gewenste beeldkwaliteit van de nieuw te bouwen woningen aan de Molenlaan zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan "project Molenlaan, Mildam".

Bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan is rekening gehouden met het dereguleringsbesluit inzake welstand.

Na vaststelling wordt het beeldkwaliteitplan het toetsingskader voor de omgevingsvergunningen.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor:

- het Beeldkwaliteitplan 'Project Molenlaan, Mildam' vast te stellen;
- de van het Beeldkwaliteitplan deel uitmakende welstandscriteria op te nemen in de Welstandsnota.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Vervolproces

De Welstandsnota vormt het kader voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen van het project Molenlaan te Mildam.

Millenniumparagraaf

Er is aandacht voor vormgeving en landschappelijke inpassing (duurzaam milieu). Het plangebied ligt op de grens van het dorp naar het open landschap.

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is sprake van een bijzondere situatie: een zeer ruim opgezette verkaveling die een bijzonder fraaie setting als dorpsrand naar het open landschap oplevert. Inzet is om deze kwaliteiten zoveel mogelijk overeind te houden. De vormgeving van de nieuwbouw is bepalend voor het behoud van de kwaliteit van het gebied. De situering van de nieuwe bouwkeuzes is in gezamenlijk overleg bepaald. Getracht is om zoveel mogelijk groen (bomen) te behouden.

Ter inzage liggende stukken:

- Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan 'Project Molenlaan, Mildam';
- B&W besluit d.d. 28 januari 2014.

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris, de burgemeester,

de heer F.H. Perdok

de heer T.J. van der Zwan



Gemeenteraad

Onderwerp: Beeldkwaliteitsplan, 'Project Molenlaan, Mildam'
Registratienummer: GF14.20016

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 januari 2014;

BESLUIT:

1. het Beeldkwaliteitplan 'Project Molenlaan, Mildam' vast te stellen;
2. de van het Beeldkwaliteitplan deel uitmakende welstandscriteria op te nemen in de Welstandsnota.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 maart 2014.

De griffier,

De voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan