

Portefeuillehouder

S. Siebenga]

Datum collegebesluit

22 mei 2018]

Opsteller

Anke Beeksma]

Registratie

]]

Agendapunt

]]

Onderwerp

Vaststellen beeldkwaliteitplan De Lanen Skoatterwâld (3^e fase zuid).

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de inspraakreactie;
2. De 'Aanvulling op Beeldkwaliteitplan 3^e fase Skoatterwâld' vast te stellen;
3. Deze aanvulling op te nemen in de Welstandsnota.

Aanleiding

Op 18 december 2017 is de ontwikkelstrategie Skoatterwâld en de verkaveling van plangebied De Lanen vastgesteld. In de ontwikkelstrategie is aangegeven dat er aanleiding is om de vastgestelde beeldkwaliteiteisen voor dit plangebied aan te passen.

Het vigerende beeldkwaliteitsplan is vastgesteld in 2014. Dit plan biedt redelijk veel vrijheid qua invulling. De nieuwe verkaveling is aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen. Het vigerende beeldkwaliteitsplan is zo ingericht dat er aan de ene zijde van de straat andere eisen aan de beeldkwaliteit worden gesteld dan de andere kant van de straat. In het nieuwe beeldkwaliteitsplan is dit aangepast. Er worden meer eisen gesteld aan de bebouwing aan beide zijden van de Regentesselaan en is er met name in de zijstraatjes van de Stadhouderslaan juist meer vrijheid in het bouwen.

Bij het opstellen van dit beeldkwaliteitplan is rekening gehouden met het dereguleringsbesluit inzake welstand, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juli 2012.

Overwegingen

Een eenduidig beeld aan beide zijden van de Regentesselaan

Een evaluatie van de bestaande beeldkwaliteit heeft geleid tot een andere kijk op fasering en vormgeving van sfeergebieden in het zuidelijke deel van fase 3, het gedeelte ten zuiden van de Oranje Nassaulaan. In het 'Beeldkwaliteitplan 3e fase Skoatterwâld' dat door de gemeenteraad op 20 oktober 2014 is vastgesteld, wordt dit gebied nog verdeeld in 5 verschillende sfeergebieden, te weten:

1. Parkzoom
2. De Strip
3. Veldrand
4. Het Paviljoen
5. Het Landgoed

Deze verdeling van sfeergebieden leidt er toe dat aan weerszijden van zowel de Regentesselaan als aan de Stadhouderslaan verschillende richtlijnen voor de beeldkwaliteit gelden. Deze situatie is van kracht in het noordelijk deel van Fase 3 en zou

ook voor het zuidelijk deel van fase 3 gelden. De praktijk heeft in het noordelijk deel uitgewezen dat de gekozen opzet in combinatie met de vele vrijheden die zijn toegekend per sfeergebied, er toe heeft geleid dat de gewenste samenhang in het straatbeeld niet overall is bereikt. In Fase 3 Zuid vormt de Regentesselaan de toegangsweg tot het *Landgoed*. Het *Landgoed* wordt een exclusief woongebied met woningen in een duurder segment. Het is van belang dat de woningen aan deze toegangsweg een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgen. Om de gewenste samenhang in het zuidelijk deel van Fase 3 te bereiken is er voor gekozen de bebouwing langs de Regentesselaan volledig te scharen onder het deelgebied 'Veldrand'. De gestelde beeldkwaliteitseisen zijn hier hoger geworden vergeleken met het eerder vastgestelde beeldkwaliteitplan, waardoor sterker gestuurd kan worden op het eindbeeld. De bebouwing langs de 'Stadhouderslaan' is daarnaast in zijn geheel onderdeel geworden van het deelgebied 'Parkzoom Zuid'. De richtlijnen voor de beeldkwaliteit borduren in dit deelgebied voort op de richtlijnen zoals die voor het deelgebied Parkzoom ten noorden van de Oranje Nassaulaan gelden. Deelgebied 'De Strip' verdwijnt hierdoor als beeldthema in het zuidelijk deel van Fase 3 (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding Links: oude verdeling van deelgebieden. Rechts: nieuwe verdeling van deelgebieden

In de zijstraatjes van de Stadhouderslaan is ruimte voor meer vrijheid in bouwen

Een aantal potentiële kavelkopers heeft de behoefte zoveel mogelijk naar eigen wens een woning te bouwen. Die ruimte wordt geboden in de zijstraatjes van de Stadhouderslaan. Hier geven wij meer vrijheid in materiaalkeuze, bouwhoogte etc. (deelgebied 'Parkzoom Zuid').

Een eigen identiteit voor bijzondere woonlocaties

Binnen het plangebied liggen twee bijzondere woonlocaties: Het landgoed en het Paviljoen. Voor beide locaties zijn beperkte beeldkwaliteitseisen omschreven. In de verdere ontwikkeling van deze locaties is het de bedoeling dat er alsnog specifiek voor deze locaties eisen worden opgesteld.

Uitgangspunt beeldkwaliteitplan

Hiervoor genoemde aanpassingen in het beeldkwaliteitplan vormen na de vaststelling het uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte en het toetsingskader voor de welstandsadviesering voor aanvragen voor omgevingsvergunningen binnen het zuidelijke deel van Fase 3. Kortom, sturen waar nodig en meer vrijheid waar dat kan. Uitgangspunt is verder dat de voor Skoatterwâld gebruikelijke aanpak wordt toegepast, met een supervisor die in contact treedt met ontwikkelaars en individuele bouwers over de

toepassing van het beeldkwaliteitplan op concrete ontwikkelingen.

Inspraak:

Op 16 januari 2018 heeft het college besloten het voorontwerp-beeldkwaliteitplan gedurende 4 weken ter inzage te leggen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Hierover hebben wij u schriftelijk geïnformeerd bij brief van 18 januari 2018 (zie bijlage 2). Er is één inspraakreactie ingediend (zie bijlage 3). De beantwoording van deze reactie is te lezen in bijgevoegde antwoordnota (zie bijlage 4). Zoals blijkt uit de antwoordnota, geeft de ingediende reactie aanleiding tot het aanpassen van het beeldkwaliteitplan. De wijzigingen zijn nader toegelicht in de antwoordnota en zijn tevens (geel) gemarkeerd in bijgevoegd beeldkwaliteitplan, zoals opgenomen in bijlage 1.

Ambtelijke wijzigingen:

In het voorontwerp-beeldkwaliteitplan is daarnaast een aantal ambtelijke wijzigingen aangebracht. Naast een aantal tekstuele wijzigingen en het ter verduidelijking toevoegen van een kaartje met straatnamen (in paragraaf 4.3.1.) betreft dit ook een aantal toevoegingen in de criteria per deelgebied. Deze (ambtelijke) toevoegingen behelzen geen wijziging in de beoogde beeldkwaliteit, maar zijn opgenomen ter verduidelijking van de criteria aan (potentiële) kopers van een kavel in fase 3 (zuid).

Effecten

Het aanpassen van de welstandscriteria voor het plangebied De Lanen in de 3^e fase van Skoatterwâld ten behoeve van de ontwikkeling van de kavels in fase 3 ten zuiden van de Oranje Nassaulaan.

Beleid en regelgeving

Artikel 12 e.v. van de woningwet.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Niet van toepassing.

Vervolgaanpak

Het beeldkwaliteitplan vormt na de vaststelling uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte en het toetsingskader voor de welstandsadvisering voor aanvragen voor omgevingsvergunningen binnen het zuidelijke deel van Fase 3.

Communicatie

De aanpassing van het beeldkwaliteitplan is aangekondigd in de vastgestelde ontwikkelstrategie (raadsbesluit van 18 december 2018) en via de nieuwsbrief voor de inwoners van Skoatterwâld. Eind november 2017 is daarnaast een brede informatieavond georganiseerd voor de inwoners van de wijk Skoatterwâld. De aanwezigen zijn op hoofdlijnen geïnformeerd over de inhoud van het aangepaste beeldkwaliteitplan.

Het voorontwerp-beeldkwaliteitplan is vervolgens op 31 januari 2018 bekend gemaakt in de Heerenveense Courant (Crackstate Nijs) en op de gemeentelijke website geplaatst.

Na vaststelling wordt het raadsbesluit wederom bekend gemaakt in de Heerenveense Courant. Daarnaast wordt de indiener van de inspraakreactie schriftelijk geïnformeerd over het vaststellingsbesluit en het opnemen van de criteria in de Welstandsnota.

Relevante informatie

1. Aanvulling op 'Beeldkwaliteitplan 3^e fase Skoatterwâld', Herziening van de richtlijnen voor het zuidelijk deel van Fase 3;
2. Informerende brief aan gemeenteraad d.d. 18 januari 2018 (kenmerk 18.3000459);
3. Ingediende inspraakreactie d.d. 27 februari 2018;
4. Antwoordnota Inspraak.

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

de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Vaststellen beeldkwaliteitplan De Lanen Skoatterwâld (3^e fase zuid).

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 mei 2018;

gelet op,
artikel 12 e.v. van de Woningwet

overwegende dat, het wenselijk is te komen tot het aanpassen van de welstandscriteria voor het plangebied De Lanen in de 3^e fase van Skoatterwâld, de te ontwikkelen kavels in fase 3 ten zuiden van de Oranje Nassaulaan,

Besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de inspraakreactie;
2. De 'Aanvulling op Beeldkwaliteitplan 3^e fase Skoatterwâld' vast te stellen;
3. Deze aanvulling op te nemen in de Welstandsnota.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 juli 2018.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw M.A.J. Yska

de heer T.J. van der Zwan