

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Haanstra, Gerrit

Kenmerk

Z.22.378014 / D.22.1573865

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Raadsvoorstel vaststelling BKP

Onderwerp

Beeldkwaliteitsplan De Middenzone & De Singels, Skoatterwâld

Voorgesteld besluit

1. Antwoordbrief op de zienswijze vast te stellen;
2. Beeldkwaliteitsplan De Middenzone & De Singels, Skoatterwâld gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het gestelde in de antwoordbrief op de zienswijze;
3. Beeldkwaliteitsplan op te nemen in de Welstandsnota

Inleiding

In de raadsvergadering van 22 april 2021 behandelde u de ontwikkeling van het gebied Middenzone - de Singels – Park Skoatterwâld. Wij hebben in vervolg hierop een beeldkwaliteitsplan voorbereid.

Het conceptbeeldkwaliteitsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Hierover informeerden wij u bij brief van 1 juni 2022 (kenmerk D.22.1546457).

Dit voorstel behandelt de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan De Middenzone & De Singels, Skoatterwâld.

Inspraak

Wij hebben inspraak gegeven op het stedenbouwkundig plan Middenzone - de Singels – Park. Het gesprek tijdens de inspraak ging voornamelijk over de inrichting van het parkgebied / de bufferzone tussen de oostelijke bouwgrens van Skoatterwâld en de woningen aan de Woudsterweg.

Het beeldkwaliteitsplan gaat primair om de welstandseisen voor de bebouwing en kwaliteitseisen van de openbare ruimte in het woongebied. De inspraak had daarom geen gevolgen voor de inhoud van het beeldkwaliteitsplan.

Beoogd effect

De realisering van ruimtelijke kwaliteit binnen het werkingsgebied van het beeldkwaliteitsplan.

Argumenten

1. De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan

Het conceptbeeldkwaliteitsplan werd bekend gemaakt op 21 oktober 2021 en daarna zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kwam één mondelinge zienswijze binnen. Hierop werd naderhand een aanvulling gegeven.

De kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte zijn kenmerkend voor Skoatterwâld. Deze kwaliteit wordt bereikt door de toepassing van beeldkwaliteitsplannen voor te ontwikkelingen deelgebieden van Skoatterwâld. Het beeldkwaliteitsplan wordt ingezet bij het uitbrengen van welstandsadviezen en tevens wordt het beeldkwaliteitsplan toegepast bij de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte.

De indiener vraagt aanpassing van de criteria van de Parkzoom in het beeldkwaliteitsplan. Hieraan kan deels worden tegemoetgekomen. Dit betreft met name het materiaalgebruik. Hiervoor worden enkele aanpassingen voorgesteld.

Tevens wordt voorgesteld de tekst op onderdelen te verbeteren.

In de zienswijze wordt gevraagd in de Parkzoom de verplichte kap te laten vervallen. De zienswijze geeft echter geen aanleiding deze verplichting te wijzigen. We willen in dit gebied vasthouden aan een samenhangend beeld, waarin de kappen een belangrijke rol spelen. Uit een eerdere evaluatie van beeldkwaliteitsbeleid in Skoatterwâld, die met de gemeenteraad is gedeeld, kwam naar voren dat met name de samenhang in het bebouwingsbeeld wordt gezien als een belangrijk aspect van de ruimtelijke kwaliteit van Skoatterwâld.

In de antwoordbrief op de zienswijze wordt hierop meer uitgebreid ingegaan.

2. Overige wijzigingen

Na een laatste controleslag is gebleken dat het beeldkwaliteitsplan nog een aantal onderdelen bevat die om een aanpassing vragen. Deze aanpassingen zijn noodzakelijk omdat in een aantal gevallen bij eerste planuitwerkingen door derden/ontwikkelaars, bepaalde criteria niet haalbaar zijn gebleken, of dit zeer waarschijnlijk niet zullen zijn.

De wijzigingen zijn zodanig beperkt dat het beeld dat wordt beoogd hiermee niet structureel wijzigt. Het doel is enkel om de uitvoerbaarheid van plannen te vergroten waar dit nodig is gebleken / wordt geacht.

Wij stellen voor deze aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan te verwerken.

Pagina 21: rechterkolom, onder Bijgebouwen, erfafscheidingen, parkeren:
"Dakhelling bijgebouwen minimaal 45 graden."

Wijzig in: "Dakhelling bijgebouwen maximaal 60 graden".

"De erfgrans aan de voorzijde van de woning en de zij-erfgransen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, zijn in architectonische samenhang met de woning ontworpen. Eventuele beplanting (soortenkeuze) past bij het landschap. Zorgvuldig vormgegeven erfafscheiding aan de voorzijde van de woning als overgang tussen openbaar en privé met bijvoorbeeld een gecombineerde gemetselde lage tuinmuur/penanten met groene hagen."

Wijzig in:

"De erfgrans aan de voorzijde van de woning en de zij-erfgransen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn zorgvuldig vormgegeven als overgang tussen openbaar en privé, met bijvoorbeeld een gecombineerde gemetselde lage tuinmuur/penanten met groene hagen. Beplanting (soortenkeuze) past bij het landschap."

Pagina 28, linkerkolom onder Hoofdvorm:

"Maximale goothoogte 3 meter."

Wijzigen in:

"Maximale goothoogte 4,5 m"

Pagina 28, linkerkolom onder Opmaak:

"In de gevels en/of daken zijn metaal, natuursteen, hout, etc. toegestaan. De materialen dienen een natuurlijke structuur, textuur en uitstraling te hebben."

Wijzigen in:

"In de gevels en/of daken zijn baksteen, metaal, natuursteen, hout, etc. toegestaan. De materialen dienen een natuurlijke structuur, textuur en uitstraling te hebben."

Pagina 34, rechterkolom, onder Vlonder:

"De vlonder vormt de overgang tussen woning en het water. De vlonder reikt maximaal 1 meter uit de gevellijn."

Wijzigen in:

"De vlonder vormt de overgang tussen woning en het water. De vlonder reikt maximaal 1,8 meter uit de gevellijn."

"Beperkt hoogteverschil (eventueel gedeeltelijk) tussen vlonder en waterpeil (maximaal 1 meter; verschil winter- en zomerpeil 0,20 meter valt hier binnen)."

Wijzigen in:

"Beperkt hoogteverschil (eventueel gedeeltelijk) tussen vlonder en waterpeil (maximaal circa 1 meter)."

Risico's of kanttekeningen

-

Communicatie en participatie

Het stedenbouwkundig plan Middenzone-Singels-Park Skoatterwâld heeft met ingang van 2 april 2021 tot 30 april 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling inspraakreacties in te dienen. Eén en ander is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Heerenveense Courant op 1 april 2021, alsmede op de website van de gemeente. Daarnaast zijn er digitale spreekuren gehouden waar er een korte toelichting gegeven is op de plannen en waar ruimte was om vragen te stellen en op de plannen te reageren.

De inspraak op het stedenbouwkundig plan had geen gevolgen voor het beeldkwaliteitsplan.

Het conceptbeeldkwaliteitsplan werd op 21 oktober 2021 bekend gemaakt in de Heerenveense Courant en het Gemeenteblad. Hierin werd aangekondigd dat het concept zes weken ter inzage lag voor zienswijzen.

Tijdens deze termijn kwam één zienswijze binnen.

Nu ligt het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling voor.

Na de vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt in de Heerenveense Courant en het Gemeenteblad.

Financiën

De beoogde ontwikkelingen passen binnen de grondexploitatie van Skoatterwâld.

Bijlagen

- bijlage 1. Conceptbeeldkwaliteitsplan
- bijlage 2. Verslag mondelinge zienswijze
- bijlage 3. Aanvulling op de zienswijze
- bijlage 4. Antwoordbrief op zienswijze