

Politieke Markt

Zitting van 23 november 2021
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Besprekstuk - MS - Eeserwold, Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Wonen (Eeser Landgoed en Eeser Buiten)

Auteur

Jelle Gerbrandy

Overlegd met

Wijnanda Lok en Rob Tax

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Andere betrokken portefeuillehouders

B. Harmsma

Samenvatting

Binnen het gebied Eeserwold Wonen zijn de deelgebieden 1 en 2 (resp. Eeser Landgoed en Eeser Buiten) van het plan Landgoed De Woldberg op dit moment in uitvoering. Deze fases worden gerealiseerd binnen de kaders van de beheersverordening (NL.IMRO.1708.EeserwoldBV-VA01) en het Beeldkwaliteitsplan (Eeserwold 2005). Op basis van voortschrijdend inzicht is de behoefte ontstaan om het Beeldkwaliteitsplan gedeeltelijk te updaten. Hiermee wordt dit gedeelte van het Beeldkwaliteitsplan aangepast aan de wensen van deze tijd, terwijl er vastgehouden wordt aan de uitstraling van het topsegment.

Het Beeldkwaliteitsplan voor het Eeser Landgoed en Eeser Buiten (voor zover aangegeven op de plankaart van dit plan) heeft van 26 mei tot en met 6 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend. In de ambtelijke reactienota worden deze zienswijzen verkort weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Conclusie is dat één van de zienswijzen aanleiding geeft tot het aanpassen van het Beeldkwaliteitsplan.

Beschrijving

Inleiding

Binnen het gebied Eeserwold Wonen zijn de deelgebieden 1 en 2 (resp. Eeser Landgoed en Eeser Buiten) van het plan Landgoed De Woldberg op dit moment in uitvoering. Deze fases worden gerealiseerd binnen de kaders van de beheersverordening (NL.IMRO.1708.EeserwoldBV-VA01) en het Beeldkwaliteitsplan (Eeserwold 2005). Op basis van voortschrijdend inzicht is de behoefte ontstaan om het Beeldkwaliteitsplan voor beide deelgebieden te updaten.

Het gedeeltelijke geüpdate Beeldkwaliteitsplan (Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Woldberg van 18 augustus 2021) is in overleg met en afstemming tussen ontwikkelaar (en opsteller van het plan) Landgoed De Woldberg en de gemeente Steenwijkerland tot stand gekomen. In het gedeeltelijke geüpdate Beeldkwaliteitsplan zijn de (aangepaste) criteria voor de bebouwing omschreven. Om bouwplannen hieraan te kunnen toetsen moet het nieuwe Beeldkwaliteitsplan worden opgenomen in de Welstandsnota.

Het uitgangspunt is geweest om het oorspronkelijke beeld en de hoofduitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan uit 2005 niet te wijzigen, maar wel voor een deel van dit Beeldkwaliteitsplan een vertaling te maken naar de huidige tijd. Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan geldt voor deelgebied Eeser Landgoed en Eeser Buiten (voor zover dit voor Eeser Buiten op de plankaart van het Beeldkwaliteitsplan is aangegeven). Naar aanleiding van één van de zienswijzen geldt het Beeldkwaliteitsplan niet voor het derde deelgebied Eeser Aa. Hiervoor wordt parallel met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Eeserwold Wonen een nieuw Beeldkwaliteitsplan voor opgesteld. Voor het overige blijft het Beeldkwaliteitsplan van 2005 ook voor Eeserwold Wonen in stand.

De profielen voor de twee deelgebieden zijn (op profiel 9 na) 1:1 overgenomen uit het vigerende beeldkwaliteitsplan. Dit geldt ook voor de wadi's die ook 1:1 zijn overgenomen. Profiel 9 is op basis van onderling gewisselde argumenten tussen de gemeente en Landgoed De Woldberg gewijzigd.

Op afbeelding 8 wordt de haag weer toegevoegd. Daarnaast wordt de inrichting van de openbare ruimte aan het Beeldkwaliteitsplan toegevoegd. Tot slot wordt voor de toepassing van kunststof kozijnen een verduidelijking opgenomen.

Voorstel

Met dit Beeldkwaliteitsplan wordt bereikt dat er voor de deelgebieden Eeser Landgoed en Eeser Buiten een bij de tijd passend en actueel kader is, waaraan vergunningaanvragen getoetst kunnen worden.

Argumenten

- Doordat het vorige Beeldkwaliteitsplan stamt uit 2005 is het daarmee nu ruim 15 jaar oud. In de tussenliggende periode zijn de ontwikkelingen op bouwkundig gebied doorgegaan. Er worden bijvoorbeeld strengere eisen gesteld aan isolatie en duurzaamheid van woningen. Nieuw te bouwen woningen kunnen bijvoorbeeld niet meer van een gasaansluiting worden voorzien, maar moeten op een andere manier worden verwarmd. Dit stelt andere eisen die gevolgen kan hebben voor de te gebruiken bouwmaterialen en kan van invloed zijn op het ontwerp van een woning.
- Het uitgangspunt is geweest om het oorspronkelijke beeld en de hoofduitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan uit 2005 niet te wijzigen, maar wel een vertaling te maken naar de huidige tijd. Er blijven twee gebieden met een onderscheidende architectuur. De woningen worden vrijstaand gebouwd op royale kavels. Randvoorwaarde blijft dat de kavelgrootte minimaal 2000 m² bedraagt. Er is rekening gehouden met de wensen, behoeften, technieken en materialen die anders zijn dan 15 jaar geleden. Het Beeldkwaliteitsplan is daarom geactualiseerd en afgestemd op de eisen van de huidige tijd.
- In de Woningwet is bepaald dat de welstandscommissie alleen mag toetsen aan de welstandscriteria die zijn opgenomen in de Welstandsnota. Het Beeldkwaliteitsplan van 2005 maakt onderdeel uit van deze Welstandsnota. Hierdoor is het noodzakelijk dat de Welstandsnota wordt aangepast. Het Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Woldberg (van 18 augustus 2021) moet door expliciet door de raad wordt vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Het Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Woldberg vervangt dan de onderdelen van het nu geldende Beeldkwaliteitsplan (Eeserwold 2005) voor zover die betrekking hebben op de gebieden Eeser Landgoed en Eeser Buiten (voor zover dit voor Eeser Buiten op de plankaart van het Beeldkwaliteitsplan is aangegeven). Voor de andere gebieden in Eeserwold blijft het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold 2005 wel van toepassing.

Kantttekeningen en risico's

Geen.

Duurzaamheid en social return

Het betreffen duurzame '0-op-de-meter' woningen. In het oorspronkelijke Beeldkwaliteitsplan werden traditionele bouwmaterialen met een duurzaam karakter voorgeschreven, dit is overgenomen en in het geüpdate plan in stand gehouden. Traditionele materialen, houten kozijnen zijn nog steeds het uitgangspunt, waarbij er ook nog een natuurlijke rietbedekking is toegevoegd.

Financiële toelichting

De plankosten voor de ambtelijke organisatie zijn gedekt via afspraken die gemaakt worden in de aanvullende anterieure overeenkomst.

Uitvoering en planning

Niet van toepassing.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

Beslispunt 1

Kennis te nemen van de reactienota zienswijzen.

Beslispunt 2

Het Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Woldberg van 18 augustus 2021 vast te stellen.

Beslispunt 3

De Welstandsnota te wijzigen zodat het Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Woldberg van 18 augustus 2021 het Beeldkwaliteitsplan van 2005 gedeeltelijk vervangt.