

Gemeenteraad

Vergadering van 4 oktober 2022
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2022_RAAD_00039 Eeserwold, Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Wonen (Eeser Buiten 2)

Overlegd met

Marga Hoven en Lascal Boer

Portefeuillehouder

M. Smit

Andere betrokken portefeuillehouders

B. Harmsma

Samenvatting

Voor het deel van Eeserwold Wonen (Eeser Landgoed en Eeser Buiten) waar op dit moment wordt gebouwd, heeft uw raad op 21 december 2021 een nieuw Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Met dit Beeldkwaliteitsplan kan beter worden ingespeeld op de veranderde ontwikkelingen in de bouw, zonder concessies te doen aan de hoogwaardige kwaliteit die het gebied eigen is.

De kavels op Eeser Buiten en Eeser Landgoed zijn inmiddels (nagenoeg) allemaal uitgegeven. De ontwikkeling van de resterende kavels binnen Eeserwold Wonen is daarom inmiddels opgestart. Voor dit gedeelte is ook een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Voor het deel van het gebied Eeser Buiten dat nu in ontwikkeling komt (Eeser Buiten 2), geldt nog het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold uit 2005. In dit gedeelte zullen woningen worden ontwikkeld in dezelfde architectuurstijl als nu ook in Eeser Buiten wordt toegepast. In dit gedeelte worden ook 3 appartementengebouwen gebouwd. De bouwstijl van de appartementengebouwen sluit aan bij de bouwstijl van de woningen. De bouwstijl van Eeser Buiten en Eeser Buiten 2 wordt dus dezelfde. Het is niet wenselijk dat er binnen een gebied waarvoor één architectonische stijl wordt toegepast, twee Beeldkwaliteitsplannen gelden die inhoudelijk van elkaar verschillen.

Voor het gebied Eeser Buiten 2 is daarom een nieuw Beeldkwaliteitsplan opgesteld. De criteria waaraan de woningen moeten voldoen, zijn daarin dezelfde als de criteria voor het gebied Eeser Buiten in het Beeldkwaliteitsplan dat uw raad op 16 december 2021 heeft vastgesteld. Voor de appartementengebouwen zijn aparte criteria opgenomen, waarbij wel aansluiting wordt gezocht bij de typologie van de te bouwen woningen, zodat er wel een architectonische samenhang is tussen de woningen en de appartementengebouwen.

Het Beeldkwaliteitsplan voor het gebied Eeser Buiten 2 heeft van 30 maart 2022 t/m 10 mei 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Beschrijving

Inleiding

Voor het deel van Eeserwold Wonen (Eeser Landgoed en Eeser Buiten) waar op dit moment wordt gebouwd, heeft uw raad op 21 december 2021 een nieuw Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Met dit Beeldkwaliteitsplan kan beter worden ingespeeld op de veranderde ontwikkelingen in de bouw, zonder concessies te doen aan de hoogwaardige kwaliteit die het gebied eigen is.

De kavels op Eeser Buiten en Eeser Landgoed zijn inmiddels (nagenoeg) allemaal uitgegeven. De ontwikkeling van de resterende kavels binnen Eeserwold Wonen is daarom inmiddels opgestart. Voor dit gedeelte is ook een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Voor het deel van het gebied

Eeser Buiten dat nu in ontwikkeling komt (Eeser Buiten 2), geldt nog het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold uit 2005. In dit gedeelte zullen woningen worden ontwikkeld in dezelfde architectuurstijl als nu ook in Eeser Buiten wordt toegepast. In dit gedeelte worden ook 3 appartementengebouwen gebouwd. De bouwstijl van de appartementengebouwen sluit aan bij de bouwstijl van de woningen. De bouwstijl van Eeser Buiten en Eeser Buiten 2 wordt dus dezelfde. Het is niet wenselijk dat er binnen een gebied waarvoor één architectonische stijl wordt toegepast, twee Beeldkwaliteitsplannen gelden die inhoudelijk van elkaar verschillen.

Voor het gebied Eeser Buiten 2 is daarom een nieuw Beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het Beeldkwaliteitsplan voor het gebied Eeser Buiten 2 heeft van 30 maart 2022 t/m 10 mei 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Gewenst resultaat

Het hanteren van dezelfde welstandscriteria voor de woningen binnen het hele gebied van Eeser Buiten (Eeser Buiten en Eeser Buiten 2) en daarvan afgeleide criteria voor de appartementengebouwen. Daarmee wordt de samenhang in architectuurstijl in het gebied Eeser Buiten geborgd en wordt een bijdrage geleverd aan de hoogwaardige kwaliteit van het woongebied.

Argumenten

1.1.

De Woningwet bepaalt dat de welstandscommissie alleen mag toetsen aan de welstandscriteria die zijn opgenomen in de Welstandsnota. Een beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van de Welstandsnota. Het is noodzakelijk dat de Welstandsnota wordt aangepast en het Beeldkwaliteitsplan Eeser Buiten 2 (d.d. 3 februari 2022) door de raad wordt vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota.

2.1.

Het Beeldkwaliteitsplan vervangt dan de onderdelen van het nu geldende Beeldkwaliteitsplan (Eeserwold 2005) voor zover die betrekking hebben op het gebied Eeser Buiten 2.

3.1.

Door de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan en de daarmee verbonden wijziging van de Welstandsnota komt er afstemming binnen het hele gebied Eeser Buiten (Eeser Buiten en Eeser Buiten 2). De criteria waaraan de woningen volgens het Beeldkwaliteitsplan Eeser Buiten 2 moeten voldoen, zijn dezelfde als de criteria voor het gebied Eeser Buiten in het Beeldkwaliteitsplan dat uw raad op 16 december 2021 heeft vastgesteld. Voor de appartementengebouwen zijn aparte criteria opgenomen, waarbij wel aansluiting wordt gezocht bij de typologie van de te bouwen woningen, zodat er wel een architectonische samenhang is tussen de woningen en de appartementengebouwen.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Duurzaamheid en social return

Niet van toepassing.

Financiële toelichting

De plankosten worden gedekt via afspraken die gemaakt zijn/worden in de aanvullende anterieure overeenkomst.

Communicatie en participatie

Het concept Beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Uitvoering en planning

Niet van toepassing.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

Het Beeldkwaliteitsplan (Landgoed De Woldberg - Beeldkwaliteitsplan Eeser Buiten 2, d.d. 3 februari 2022) vast te stellen.

De welstandsnota te wijzigen zodat het Beeldkwaliteitsplan (Landgoed De Woldberg - Beeldkwaliteitsplan Eeser Buiten 2, d.d. 3 februari 2022) het Beeldkwaliteitsplan van 2005 vervangt voor de onderdelen die betrekking hebben op het gebied Eeser Buiten 2.