

Agendapunt:

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Raadsvoorstel nr.
1664366

Onderwerp:

Beeldkwaliteitsplan 'De Tuinkamer - Parkwonen 3/4/5 - Nieuwveense Landen'

Voorgesteld besluit:

1. Het beeldkwaliteitsplan 'De Tuinkamer - Parkwonen 3/4/5 - Nieuwveense Landen' ongewijzigd vast te stellen in aanvulling op:
 - a. Welstandsnota 2005
 - b. Beeldkwaliteitsplan 'Nieuwveense Landen'
2. Voor het deelgebied Boshoven geen aanvullend beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Inleiding:

Op 27 mei 2021 heeft de gemeenteraad van Meppel het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwveense Landen' vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het overkoepelende, globale beeldkwaliteitskader waaraan ontwikkelende partijen moeten voldoen bij de verdere planuitwerking van deelgebieden. In dit beeldkwaliteitsplan wordt per woon- en leefmilieu in het plangebied van Nieuwveense Landen een inspirerend beeld geschetst van de bebouwing in relatie tot de omliggende openbare ruimte, de na te streven beeldkwaliteit en architectuur.

Parkwonen 3/4/5 is een deelgebied dat nu verder wordt uitgewerkt. In het gebied ontwikkelt VanWonen Vastgoedontwikkeling B.V. 94 koopwoningen in een mix van woontypes (van rijwoning tot vrijstaand). Naar aanleiding van een bestaande bouwclaim uit 1999, heeft het college van B&W op 29 juni 2021 ingestemd met de intentieovereenkomst tussen VanWonen Vastgoedontwikkeling B.V. en de gemeente voor de ontwikkeling van het plan "Landschappelijk wonen" in deelgebied Parkwonen 3/4/5.

Het ontwikkelen van een specifiek beeldkwaliteitsplan voor dit deelgebied is een vereiste. Het beeldkwaliteitsplan biedt criteria waaraan de stadsbouwmeester de bouwplannen kan toetsen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen op het plan. Het beeldkwaliteitsplan kan zodoende ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het ruimtelijk kader aanvullen waardoor de verdere ontwikkeling van Nieuwveense Landen kan plaatsvinden en de toekomstige kwaliteit wordt gewaarborgd.

Argumenten

1.1 Beeldkwaliteitsplannen borgen de ruimtelijke kwaliteiten van de toekomstige bebouwing in relatie tot de omgeving

In het bestemmingsplan zijn bouwregels opgenomen, maar worden geen

voorschriften of kwaliteitseisen gesteld ten aanzien van de te realiseren bebouwing. De na te streven beeldkwaliteit, verschijningsvorm, plaatsbepaling van stedenbouwkundige accenten en architectuur etc. worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geldt als welstandskader.

1.2 Het beeldkwaliteitsplan biedt toetsingscriteria voor het plangebied Parkwonen 3/4/5

Voor Nieuwveense Landen is een overkoepelend, globaal beeldkwaliteitskader vastgesteld. Voor het plangebied Parkwonen 3/4/5 dient een beeldkwaliteitsplan te worden vastgesteld. Deze zal door de gemeenteraad worden vastgesteld. Bouwplannen kunnen aan dit plan worden getoetst door de stadsbouwmeester.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de terinzagelegging

Tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is geen zienswijze ingediend. Er is geen reden tot wijziging van het beeldkwaliteitsplan. Ook ambtshalve niet. Zodoende kan het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 Boshoven is aangewezen als zoekgebied voor afwijkende woonvormen

Binnen Boshoven zullen diverse (particuliere) initiatieven zich gaan ontwikkelen, waaronder CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en Small villa's. Om (individueel) maatwerk te kunnen leveren, kan worden volstaan met het overkoepelende beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen. Bij CPO is er sprake van professionele begeleiding, zodat via deze weg sturing op kwaliteit plaatsvindt.

2.2 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap nodigt uit tot creativiteit

Nieuwe bewoners van Boshoven die d.m.v. een CPO initiatief tot realisatie van woningen willen overgaan hebben veel inzet en creativiteit nodig om dit mogelijk te maken. Deze creativiteit en inzet combineren met meer ontwerp vrijheid is een positieve aanvulling. Het overkoepelende beeldkwaliteitsplan zorgt nog steeds voor sturing in materiaal, kleur etc.

Kanttelingen

2.1 Voor woningen in Boshoven gelden geen aanvullende beeldkwaliteitseisen

Voor het deelgebied Boshoven worden geen nadere eisen gesteld aan de architectuur van woningen. De bebouwing dient echter wel te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Afspraken over erscheiding etc. worden vastgelegd in een koop-realisatie-overeenkomst zodat regie op de overgang van privéterrein naar openbare ruimte mogelijk blijft.

Integrale afstemming

Adviseur Wonen
Stedenbouwkundige
Projectleider Nieuwveense Landen

Financiën

De procedurekosten worden gedekt vanuit de grondexploitatie.

Effecten overige programma's

Dit voorstel heeft geen (nadelige) effecten op overige programma's.

Communicatie

Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in het Gemeentebled en de in de huis-aan-huis uitgave van de Meppeler Courant. Tevens vindt publicatie via de website plaats.

Uitvoering

Na besluit tot vaststelling wordt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan gepubliceerd. Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is geen bezwaar en beroep mogelijk. Het beeldkwaliteitsplan zal zodoende na vaststelling en publicatie onderdeel uitmaken van het ruimtelijk ontwikkelingskader van Nieuwveense Landen.

Effecten op pijlers duurzaamheid

Dit voorstel heeft geen (nadelige) effecten wat betreft duurzaamheid. In het Chw bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen 2020 is opgenomen dat hoofdgebouwen uitsluitend als natuurinclusief mogen worden gebouwd.

Bijlagen

1. Concept Raadsbesluit 1664379
2. Beeldkwaliteitsplan 'De Tuinkamer - Parkwonen 3/4/5 - Nieuwveense Landen'

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein R.T.A. Korteland