

Agendapunt:

Vertrouwelijkheid:

Openbaar

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
3261758

Onderwerp:

Beeldkwaliteitsplan Broeklanden 3 - Nieuwveense Landen

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen beeldkwaliteitsplan Broeklanden 3 – Nieuwveense Landen
2. Het beeldkwaliteitsplan Broeklanden 3 - Nieuwveense Landen vast te stellen in aanvulling op:
 - b. Beeldkwaliteitsplan 'Nieuwveense Landen'

Inleiding:

In december 2020 is het Chw-bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense landen 2020 vastgesteld. Dat sinds 1 januari 2024 onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Meppel. In dit plan valt Broeklanden 3 binnen het deelgebied Broeklanden.

Op 27 mei 2021 heeft de gemeenteraad van Meppel het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwveense Landen' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwveense Landen' 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.

Zoals is besloten met het vaststellen van het overkoepelende beeldkwaliteitsplan van Nieuwveense Landen, moet er voor elk deelgebied een eigen, meer specifiek beeldkwaliteitplan worden ontwikkeld.

Het deelgebied Broeklanden 3 is gelegen ten westen van de Kolderveense Oostergrift en wordt begrenst door het westelijk deel van de Guldenmiddenweg en de Parkzone. Het beeldkwaliteitplan voor dit nieuw te ontwikkelen deelgebied vormt het toetsingskader voor de bouw van circa 360 woningen.

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 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan. De inhoudelijke argumenten hebben geen betrekking op het beeldkwaliteitsplan, maar

refereren aan de stedenbouwkundige opzet van Broeklanden 3 welke niet overeenkomt met de visualisatie zoals opgenomen in de 'Actualisatie stedenbouwkundig plan Nieuwveense landen' uit 2017. De zichtlijn vanuit de woning van indiener is hiermee anders dan zij voor ogen had bij de aankoop van hun huis.

De actualisatie betreft een visiedocument waarin diverse mogelijke opties voor de gebiedsontwikkeling worden geschetst. De precieze uitwerking van de deelgebieden is hierin niet vastgelegd. De kaart is uitsluitend bedoeld ter illustratie en afweging van mogelijke ontwikkelingen.

1.2 Stedenbouwkundige opzet Broeklanden 3 past binnen het bestemmingsplan

De verkaveling en de aanpassing van de groenstructuren zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan voor Broeklanden 3 is passend binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Chw bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense landen 2020'. Hierin heeft het gehele deelgebied Broeklanden 3 de bestemming 'Woongebied - Broeklanden'. Gronden met deze aanwijzing zijn bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt, onder andere, groenvoorzieningen. Hierin is het mogelijk om zowel groenstructuren als woningen te realiseren.

2.1 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.

2.2 Het beeldkwaliteitsplan biedt toetsingscriteria voor het plangebied Broeklanden 3

Voor Nieuwveense Landen is een overkoepelend, globaal beeldkwaliteitskader vastgesteld. Voor het deelgebied Broeklanden 3 dient een nader uitgewerkt beeldkwaliteitplan te worden vastgesteld. Bouwplannen kunnen aan dit plan worden getoetst.

2.3 Een vastgesteld beeldkwaliteitplan zorgt voor juridische borging van de ruimtelijke kwaliteitseisen

Voor het gehele grondgebied van Meppel is in het verleden een welstandsnota vastgesteld. Na het vaststellen van het Chw-bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense landen 2020' is voor Nieuwveense Landen tevens een overkoepelend beeldkwaliteitsplan met uitwerkverplichting per deelgebied vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwveense Landen' heeft de welstandsnota vervangen voor de gronden waar het bestemmingsplan van toepassing is. Specifiek gericht op de aanstaande gebiedsontwikkeling.

Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan geschiedt op grond van artikel 4.19 Omgevingswet.

Artikel 22.29 onder b. (Bruidsschat) van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Meppel kent beoordelingsregels. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk mag

zowel op zichzelf als in verband met de omgeving niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand.

Kantttekeningen

geen

Integrale afstemming

adviseur Beeldkwaliteit

Stedenbouwkundige

Projectleider Nieuwveense Landen

Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkelingen

Financiën

Het beeldkwaliteitsplan is in samenspraak met de woningbouwontwikkelaar opgesteld. 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 digitale Gemeentebblad en de indiener van de zienswijze krijgt de reactienota toegestuurd.

Uitvoering

Na besluit tot vaststelling wordt het vastgestelde beeldkwaliteitplan gepubliceerd. Tegen het raadbesluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is geen bezwaar en beroep mogelijk. Het beeldkwaliteitplan 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. Raadsbesluit Beeldkwaliteitsplan Broeklanden 3 - Nieuwveense Landen;
2. Beeldkwaliteitsplan Broeklanden 3 - Nieuwveense Landen;
3. Reactienota zienswijzen beeldkwaliteitsplan Broeklanden 3 – Nieuwveense Landen.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein

C. Bijl