

Emmeloord, 28 april 2009.

Onderwerp

Beeldkwaliteitsplan "Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur".

Voorgenomen besluit

Vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan "Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur"

Advies raadscommissie

Het Beeldkwaliteitsplan "Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur", vaststellen.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

Binnen de Corridor wordt voor het plangebied van Wellerwaard een bestemmingsplan voorbereid. Dit plangebied omvat globaal de Golfbaan De Terp, de Burchtplas, de Wellerwaard (woningbouw) en het waterbergingsgebied Burchttocht. De gezamenlijke omvang bedraagt ca. 170 ha. Om deze gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren moeten diverse planologische- en milieuprocedures doorlopen worden, waaronder de m.e.r. procedure, de voorbereiding van het bestemmingsplan, de provinciale experimentenkaderprocedure en is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan wenselijk en noodzakelijk.

Het beeldkwaliteitsplan is samen met Wind vastgoed uit Drachten opgesteld. De gemeente wil samen met deze projectontwikkelaar een bijzonder woongebied realiseren. Om het gestelde ambitieniveau te halen, sturend te kunnen optreden in het ontwerpproces en de bouwplannen te kunnen laten toetsen door de Welstandscommissie, zijn aanvullende criteria voor beeldkwaliteit nodig. Het geldende welstandsbeleidplan van de gemeente biedt hiervoor onvoldoende houvast. Het "Welstandsbeleidsplan gemeente Noordoostpolder" voorziet niet in welstandscriteria voor nieuwe woonwijken of andere grote ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan moet worden herzien. Voor zulke gebieden moet een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan met eigen welstandscriteria moet worden vastgesteld. Op den duur worden deze plannen geïntegreerd in het welstandsbeleidsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld vóórafgaand aan het bestemmingsplan. Dit om de discussie over gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit vóóraf te voeren. Door het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de experimentenkadernota te voegen wordt sturing gegeven aan de ontwikkeling van de Wellerwaard.

De gewenste hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit is één van de pijlers waar de toe te voegen woningbouw in Wellerwaard op rust. Gestreefd wordt naar een absoluut onderscheidend woonmilieu ten opzichte van overige bouwlocaties. Onderscheidend in die zin dat traditionele woningbouw hier niet bedoeld is, voorzieningen ontbreken en alles is gericht op het wonen in en omgeven door natuur, water en vrij uitzicht. De vrije kavels zijn groter, de prijzen zijn hoger, afwijkende (moderne) architectuur is hier geen uitzondering maar de standaard (zie ook de referentiebeelden in deel II van het Beeldkwaliteitsplan)

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan dit streven en is zoals gezegd nodig om het gestelde ambitieniveau te halen, sturend te kunnen optreden in het ontwerpproces en de bouwplannen te kunnen laten toetsen door de Welstandscommissie.

Doelstelling

Het hebben van beeldkwaliteitscriteria die te zijner tijd, vertaald in het Welstandsbeleidsplan, een juiste beoordeling van bouwplannen door de Welstandscommissie mogelijk maken.

Voorgesteld besluit

Het Beeldkwaliteitsplan "Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur", vaststellen.

Argumenten

1.1. Aanvullende beeldkwaliteitscriteria zijn noodzakelijk voor een juiste beoordeling van bouwplannen door de Welstandscommissie.

Het Welstandsbeleidsplan van de gemeente geeft welstandscriteria voor het Landelijk Gebied van de gemeente. Deze criteria zijn in hoofdzaak gericht op de beoordeling van (bouw)activiteiten die passen binnen de hoofdfunctie van landelijk gebied, de agrarische functie. Met een ontwikkeling als Wellerwaard is vanzelfsprekend geen rekening gehouden in het Welstandsbeleidsplan. Om dit soort (bouw)activiteiten, voor specifieke ruimtelijke ontwikkelingen, toch door de Welstandscommissie te kunnen laten beoordelen, is een afzonderlijk herkenbaar stuk met eigen welstandsaspecten voorgeschreven.

In het Welstandsbeleidsplan is aangegeven dat afzonderlijke welstandscriteria, geen deel uitmakend van een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, door de gemeenteraad kunnen worden vastgesteld.

1.2. Aanvullende beeldkwaliteitscriteria zijn noodzakelijk om het beoogde ambitieniveau te halen.

Het beeldkwaliteitsplan geeft vorm aan de intentie om onderscheidende woningen aan te bieden in de Wellerwaard. Zowel in de verschijningsvorm van de woningen (zo zijn hier platte daken toegestaan, in tegenstelling tot Emmelhage) als de beoogde volumes (gemiddeld anderhalf keer groter dan op de veel kleinere kavels in Emmelhage) leveren dit onderscheidend vermogen. De referentiebeelden leveren een bijdrage aan de bedoelingen van het plan om een transparante structuur te leveren, waarin de beleving van het landschap een bepalende factor is.

Kanttekeningen

n.v.t.

Planning/uitvoering

Om de raadscommissie Woonomgeving goed te informeren wordt een korte presentatie verzorgd. De raadsvergadering vindt plaats op 25 juni 2009.

Bijlagen

Beeldkwaliteitsplan Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur d.d. 22 april 2009

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : W.J. Schutte
Steller : A. van den Berg, 63 32 97

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

Overwegende dat het gemeentelijk welstandsbeleid, als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet, is vastgelegd in het "Welstandsbeleidsplan gemeente Noordoostpolder";

Dat dit plan niet voorziet in welstandscriteria voor nieuwe woonwijken of andere grote ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan moet worden herzien;

Dat het "Welstandsbeleidsplan gemeente Noordoostpolder" aangeeft dat voor deze ontwikkelingen een afzonderlijke beeldkwaliteitsplan met eigen welstandscriteria wordt vastgesteld welke op den duur worden geïntegreerd in het welstandsbeleidsplan;

Dat een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2009, no. 9051-1;

B E S L U I T:

Het Beeldkwaliteitsplan "Wellerwaard Emmeloord: recreëren en wonen in de natuur", vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 mei 2009.

De griffier, de voorzitter,