



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1407309

Datum voorstel: 19 december 2017

Portefeuillehouder: Butter

Commissie: 9 januari 2018

Gemeenteraad: 9 januari 2018

Onderwerp:

Vaststelling Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij - Oost

Samenvatting:

Ten behoeve van de ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij – Oost in Zuidoostbeemster is het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij – Oost (hierna: beeldkwaliteitsplan) opgesteld. Dit plan betreft voor dit gebied specifieke welstandscriteria. Het concept van het beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen van 19 december 2016 t/m 30 januari 2017. Hierop zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Wel is het plan aangepast naar aanleiding van aanpassingen van het bestemmingsplan “De Nieuwe Tuinderij – Oost” waarvoor gelijktijdig voor deze ontwikkeling de procedure wordt doorlopen. Het aangepaste beeldkwaliteitsplan kan nu, gelijktijdig met het bestemmingsplan voor De Nieuwe Tuinderij – Oost, door de gemeenteraad worden vastgesteld.



Registratienummer: 1407309

Onderwerp: Vaststellen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

De Nieuwe Tuinderij - Oost

Middenbeemster, 19 december 2017

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

Voor het in ontwikkeling te nemen plangebied "De Nieuwe Tuinderij - Oost", zijn geen specifieke welstandscriteria opgenomen in de Beemster Omgevingsnota (welstandsnota) d.d. 10 juli 2012. Ontwikkelingsgebieden worden als 'nieuwe randen' ontwikkeld door middel van beeldkwaliteitsplannen, en vallen daarna als beheergebied onder de regeling van de Beemster Omgevingsnota. In het kader hiervan is het voorliggend Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij - Oost (hierna: beeldkwaliteitsplan) opgesteld. Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, krijgt het beeldkwaliteitsplan een formele status en kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen hieraan worden getoetst.

In de Woningwet is geregeld dat, overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Inspraakverordening, ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden worden betrokken bij de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van (een specifiek deel van) de welstandsnota door de gemeenteraad. In dat kader heeft het concept van het beeldkwaliteitsplan, gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan, van 19 december 2016 t/m 30 januari 2017 ter inzage gelegen. Op het (concept-)beeldkwaliteitsplan zijn geen reacties binnengekomen. Tevens is het (concept-)beeldkwaliteitsplan op 27 maart 2017 voorgelegd aan en positief beoordeeld door de Welstandscommissie Beemster.

Naar aanleiding van aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost" is het beeldkwaliteitsplan echter wel op diverse onderdelen aangepast. Om die reden heeft het aangepaste beeldkwaliteitsplan als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan hebben niet geleid tot nieuwe aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan. Wel zijn in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben betrekking op een juiste afstemming op het bestemmingsplan en het minder concreet noemen van uitvoeringsvereisten waar een algemenere omschrijving van het gewenste eindbeeld volstaat.

Oplossingsrichtingen:

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan is een – in de welstandsnota voorgeschreven – uitwerking van het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor de wettelijk verplichte welstandstoetsing van aanvragen om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen in dit gebied. De in de wet gevoerde naamgeving voor een dergelijk plan is welstandsnota. Het aangepaste beeldkwaliteitsplan kan nu, gelijktijdig met het bestemmingsplan voor De Nieuwe Tuinderij – Oost, door uw raad worden vastgesteld.



Registratienummer: 1407309

Onderwerp: Vaststellen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

De Nieuwe Tuinderij - Oost

Meetbare doelstellingen:

Doel van het beeldkwaliteitsplan is om aanvullende voorwaarden op het gebied van beeldkwaliteit aan een bouwplan te kunnen stellen. Alle bouwinitiatieven worden mede getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

Financiële consequenties/risico's:

De totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de grondexploitatie van De Nieuwe Tuinderij.

Communicatie:

Intern

Een raadsbehandeling 'in volle omvang' is bij de procedure van de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan, bevattende specifieke welstandscriteria voor De Nieuwe Tuinderij - Oost, aan de orde ten tijde van de vaststelling.

Extern

De welstandsnota en daarmee ook het voorliggende beeldkwaliteitsplan heeft de juridische status van beleidsregel en is daardoor niet rechtstreeks voor bezwaar en beroep vatbaar. Het beeldkwaliteitsplan is alleen direct juridisch aanvechtbaar, via besluiten (omgevingsvergunning) waarin de redelijke eisen van welstand zijn meegewogen.

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt bekendgemaakt op de daarvoor vereiste locaties en zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

Monitoring/evaluatie:

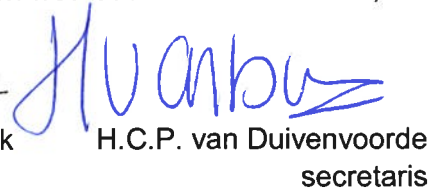
N.v.t.

Voorstel:

Het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij – Oost vast te stellen en te bepalen dat dit plan aangemerkt dient te worden als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

burgemeester en wethouders van Beemster,


A.J.M. van Beek
burgemeester


H.C.P. van Duivenvoorde
secretaris

Bijlagen:

- raadsbesluit
- stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij – Oost, nov. 2017



Registratienummer: 1407309

Onderwerp: Vaststellen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
De Nieuwe Tuinderij - Oost

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 december 2017,

gelet op het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet;

overwegende dat,

:

voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie "De Nieuwe Tuinderij – Oost" in
Zuidoostbeemster het bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost" is opgesteld;

voor het in ontwikkeling te nemen plangebied "De Nieuwe Tuinderij – Oost" geen specifieke
welstandscriteria zijn opgenomen in de Beemster Omgevingsnota (welstandsnota) d.d. 10 juli
2012;

in het kader van deze ontwikkeling het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De
Nieuwe Tuinderij – Oost is opgesteld;

met betrekking tot het Beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij – Oost overeenkomstig het
bepaalde in de Inspraakverordening Beemster d.d. 28 februari 2005 inspraak heeft
plaatsgevonden;

het (concept-)beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij – Oost met ingang van 19 december
2016 tot en met 30 januari 2017 ter inzage heeft gelegen;

naar aanleiding van de terinzagelegging geen inspraakreacties zijn ontvangen op het plan;

de Welstandscommissie Beemster een positief advies heeft gegeven;

het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan naar aanleiding van wijzigingen in het
bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost" op onderdelen is aangepast;

door deze aanpassingen het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan correspondeert
met de regels van het bestemmingsplan "De Nieuwe Tuinderij – Oost";



Registratienummer: 1407309

Onderwerp: Vaststellen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

De Nieuwe Tuinderij - Oost

de gemeenteraad zich met de inhoud van het bovengenoemde voorstel van burgemeester en wethouders kan verenigen;

B E S L U I T:

Het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij – Oost vast te stellen en te bepalen dat dit plan aangemerkt dient te worden als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 9 januari 2018

A.J.M. van Beek
voorzitter

M. Timmerman
griffier