



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1480507

Datum voorstel: 18 juni 2019 Portefeuillehouder: Zeeman

Commissie: 9 juli 2019 Gemeenteraad: 9 juli 2019

Onderwerp:

Vaststellen Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan 'De Keyser, fase 2'.

Samenvatting:

Ten behoeve van de ontwikkeling van de 2e fase van woningbouwlocatie De Keyser in het Vierde kwadrant van Middenbeemster is het 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan De Keyser, fase 2' (hierna: beeldkwaliteitsplan) opgesteld. Dit plan betreft voor dit gebied specifieke welstandscriteria. Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen van 17 december 2018 t/m 28 januari 2019. Hierop zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Het beeldkwaliteitsplan kan nu, gelijktijdig met het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2', aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor vaststelling.



Registratienummer: 1480507

Onderwerp: Vaststellen Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan 'De Keyser, fase 2'

Middenbeemster, 18 juni 2019

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

De Beemster Compagnie (DBC) is voornemens de 2e en laatste fase van het Vierde Kwadrant van Middenbeemster te realiseren. Voor dit gebied, 'De Keyser, fase 2', zijn geen specifieke welstandscriteria opgenomen in de Beemster Omgevingsnota (welstandsnota) d.d. 10 juli 2012. Hierin is opgenomen dat ontwikkelingsgebieden als 'nieuwe randen' worden ontwikkeld door middel van beeldkwaliteitsplannen, en waarna ze als beheergebied vallen onder de regeling van de Beemster Omgevingsnota. In het kader hiervan is het voorliggende ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan 'De Keyser, fase 2' (hierna: beeldkwaliteitsplan) opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is een verdere verfijning van het in 2009 opgestelde beeldkwaliteitsplan "Middenbeemster Vierde Kwadrant", dat in verband met het bestemmingsplan 'Vierde kwadrant' uit 2008 tot stand is gekomen.

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 17 december 2018 t/m 28 januari 2019 ter inzage gelegen. Op het (concept-)beeldkwaliteitsplan zijn geen reacties binnengekomen.

Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO)

Het plangebied is gelegen in de UNESCO-werelderfgoederen "De Beemster" en de "Stelling van Amsterdam". Voorliggend beeldkwaliteitsplan respecteert de kernkwaliteiten van beide erfgoederen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding is het beeldkwaliteitsplan in november 2018 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de provincie Noord-Holland. De ARO is zeer positief over de analyse die is gemaakt en ondersteunt de hoofdopzet van deze ontwikkeling, waarbij goed aangesloten wordt bij de kenmerkende structuur van De Beemster. Verder heeft de ARO een aantal suggesties gedaan om de kernkwaliteiten van beide werelderfgoederen nog beter tot hun recht te laten komen in deze ontwikkeling. Het verslag van de vergadering van de ARO is bijgesloten als bijlage 1.

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.



Registratienummer: 1480507

Onderwerp: Vaststellen Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan 'De Keyser, fase 2'

De in de wet gevoerde naamgeving voor een dergelijk plan is welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan kan nu, gelijktijdig met het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2', door de raad worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage 2.

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 Keyser'.

Communicatie:

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 Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan 'De Keyser, fase 2' 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
voorzitter

H.C.P. van Duivenvoorde
secretaris

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- 1. Verslag ARO
- 2. Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan De Keyser, fase 2', d.d. 12 februari 2019



Registratienummer: 1480507

Onderwerp: Vaststellen Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan 'De Keyser, fase 2'

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van het college d.d. 18 juni 2019,

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

overwegende dat:

- voor de ontwikkeling van de 2e fase van woningbouwlocatie De Keyser in Middenbeemster het bestemmingsplan 'De Keyser, fase 2' is opgesteld;
- voor het in ontwikkeling te nemen plangebied 'De Keyser, fase 2' geen specifieke welstandscriteria zijn opgenomen in de Beemster Omgevingsnota (welstandsnota) d.d. 10 juli 2012;
- in het kader van deze ontwikkeling het Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan 'De Keyser, fase 2' is opgesteld;
- met betrekking tot het Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan 'De Keyser, fase 2' overeenkomstig het bepaalde in de Inspraakverordening Beemster d.d. 28 februari 2005 inspraak heeft plaatsgevonden;
- het (concept-)Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan 'De Keyser, fase 2' – Oost met ingang van 17 december 2018 tot en met 28 januari 2019 ter inzage heeft gelegen;
- naar aanleiding van de terinzagelegging geen inspraakreacties zijn ontvangen op het plan;
- het Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan voldoet aan de voorwaarden van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland.
- de gemeenteraad zich met de inhoud van het bovengenoemde voorstel van het college kan verenigen.

B E S L U I T:

Het Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan 'De Keyser, fase 2' 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 juli 2019

A.J.M. van Beek
voorzitter

M. Timmerman
griffier