

Gemeenteraad	20 februari 2020	
---------------------	------------------	--

Kerkdriel, 14 januari 2020

Onderwerp vaststellen beeldkwaliteitsplan 'Locatie voormalige dorps- en schoollocatie Heerewaarden'

Beslispunten

1. Het beeldkwaliteitsplan 'Locatie voormalig dorps- en schoollocatie Heerewaarden' op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota, en dit op gebruikelijke wijze te publiceren.

Inleiding

Aan de Bukestraat te Heerewaarden is MFC De Steen gerealiseerd. Hierin zijn verschillende functies gehuisvest, waaronder het dorps- en de school. De voormalige locaties van de basisschool (hoek Doctor Willem Dreesstraat / Maasdijk) en het dorps- (hoek Maasdijk / Secretaris Janssenstraat) zijn hierdoor vrijgevallen voor een herontwikkeling. Voor beide locaties gezamenlijk is een herontwikkeling voorzien naar in totaal twintig grondgebonden woningen. Het gaat om twaalf woningen ter plaatse van de voormalige basisschool en acht ter plaatse van het voormalige dorps- (waarvan vier via hergebruik van het voormalige dorps-).

Het bestemmingsplan dat de woningbouwontwikkeling mogelijk moet maken is door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld op 12 december 2019. Het gaat om bestemmingsplan 'Heerewaarden herziening 2019, voormalige dorps- en schoollocatie' (BP1196). Het plan heeft ter inzage gelegen van 9 januari 2020 tot en met 20 februari 2020 en er is geen beroep ingesteld.

Het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Kernvraag

Wilt u het beeldkwaliteitsplan 'Locatie voormalige dorps- en schoollocatie Heerewaarden' vaststellen als onderdeel van de welstandsnota?

Beoogd effect

Kwalitatieve begeleiding en toetsing van de woningbouwontwikkeling in Heerewaarden op de voormalige school- en dorps-locatie die zijn vrijgevallen voor ontwikkeling vanwege de ontwikkeling van MFC De Steen.

Argumenten

1.1 Er is geen inspraakreactie ontvangen tegen het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen van 14 november 2019 tot en met 25 december 2019. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Het beeldkwaliteitsplan kan aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor vaststelling.

1.2 Het beeldkwaliteitsplan moet aanvullend onderdeel worden van de Welstandsnota.

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld ter inspiratie voor de uitwerking van de woningbouw en vormt de richtlijn bij de toetsing van de omgevingsvergunning voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Om het beeldkwaliteitsplan als instrument te kunnen gebruiken moet het door de gemeenteraad worden vastgesteld ter aanvulling op de Welstandsnota.

1.3 Het beeldkwaliteitsplan is voorbereid met de ontwikkelaar en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan is in overleg met de ontwikkelaar en de rayonarchitect van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is kwalitatief geschoeid op het beeldkwaliteitsplan voor de Varikse Driehoek, doch met onderscheidende kenmerken voor deze locaties. Met dit beeldkwaliteitsplan kan op voldoende wijze de kwaliteit van de beoogde ontwikkeling worden geborgd. Het beeldkwaliteitsplan vormt de richtlijn bij de toetsing van de omgevingsvergunning gericht op de kwalitatieve realisatie van de beoogde woningbouw.

Kanttekeningen

Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

Het op 12 december 2019 door de gemeenteraad gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan dat de woningbouwontwikkeling mogelijk maakt heeft ter inzage gelegen. Er is geen beroep ingesteld. Het bestemmingsplan 'Heerewaarden herziening 2019, voormalige dorpshuis- en schoollocatie' (BP1196) is inmiddels onherroepelijk.

Het bestemmingsplan is eerder in werking getreden dan het beeldkwaliteitsplan.

Er is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Het beeldkwaliteitsplan heeft nog geen formele rechtskracht. Dit is besproken met de ontwikkelaar. Er is expliciet aangegeven dat ten allen tijde een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend die tegemoetkomt aan het beeldkwaliteitsplan, dus ongeacht de formele status van het beeldkwaliteitsplan. Waarschijnlijk wordt de omgevingsvergunning niet eerder aangevraagd dan na inzage van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Het risico dat een vergunning moet worden verleend die niet in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan wordt als nihil beschouwd, mede gelet op de reeds lopende voorbereidingen waarbij ook de architect is betrokken die eerder betrokken is geweest bij de Varikse Driehoek.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er zijn in principe geen kosten voor de gemeente. In het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan is er een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kosten. Ook is een planschade-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Subsidiemogelijkheden

Niet aan de orde.

Personeel en organisatie

Reguliere werkzaamheden.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan als volgt behandeld. Het bestaande dorpshuis wordt hergebruikt. Er worden vier woningen in gerealiseerd. De nieuw te realiseren woningen worden gasloos gebouwd en voorzien van zonnepanelen. Er wordt voldaan aan de normen die gelden ten aanzien van duurzaam bouwen.

Communicatie

Vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt op reguliere wijze gepubliceerd.

Participatie

De ontwikkelaar heeft bij de voorbereiding van het plan invulling gegeven aan participatie. Het plan is vroegtijdig bekend gemaakt in het dorp. Ook is samenwerking gezocht met de dorpsraad, onder andere is er tijdens een dorpsavond, georganiseerd door de dorpsraad, een toelichting gegeven op het plan. Verder is bekend dat de ontwikkelaar contact heeft opgenomen met omwonenden die vragen hadden, en is aan de inwoners van Heerewaarden de mogelijkheid geboden om als eerste interesse in een koopwoning kenbaar te kunnen maken. Er is waardering vanuit het dorp, en ook vanuit de gemeentelijke organisatie, voor de gehanteerde werkwijze en de inhoud van het plan.

Juridische zaken

De gemeenteraad is het beslissend orgaan omtrent de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota. Tegen een besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld gelet op de uitzonderingsbepaling in de Awb (artikel 8:3 lid.1 Awb) die beroep tegen een beleidsregels uitsluit. Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking op de eerste dag na publicatie en zal onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota.

Evaluatie

-

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,

b.a. 

G.T. Wildeman



H. van Kooten

Bijlage(n) : 1. Vast te stellen beeldkwaliteitsplan
: 2. Raadsbesluit
Team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller : B. van Avezaath
Portefeuillehouder : P. de Vries