

Rijssen, 22 april 2014

raadsvergadering: 3 juli 2014
agendnummer:
opgemaakt door: Afdeling Wonen en Ondernemen, team Economie en Veiligheid
portefeuillehouder: 
karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen beeldkwaliteitsplan De Kol

te besluiten tot:

1. De regeldruk te verminderen voor bouwplannen op De Kol.
2. Hiertoe het bijgevoegd beeldkwaliteitsplan voor De Kol vast te stellen en ter inzage te leggen.

1. inleiding

Gedurende de periode van 24 december 2013 tot en met 4 februari 2014 lag het ontwerp beeldkwaliteitsplan voor De Kol ter inzage. Gedurende deze termijn mocht een ieder inspraakreacties indienen tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Binnen deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het college stemde op 19 november 2013 in met het ontwerp beeldkwaliteitsplan en de commissie Grondgebied stemde in met het ontwerp in haar vergadering van 9 december 2013.

Op 28 april 2011 heeft de gemeenteraad het huidige beeldkwaliteitsplan voor De Kol vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt de juridische basis en is toetsingsgrond voor bouwplannen op De Kol met betrekking tot welstandseisen. Er zijn andere inzichten gekomen, waardoor een nieuw welstandskader wenselijk is.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft invulling aan de gewijzigde inzichten.

2. beoogd effect

De kwaliteit voor de woonomgeving blijven waarborgen. Een nieuw ruimtelijk kader voor welstand vaststellen die rekening houdt met de huidige economische omstandigheden en een flexibele invulling van de kavels.

3. argumenten

1.1 Dit is in lijn met het Deltaplan en onze Strategische visie.

Ingegeven door de huidige economische omstandigheden past het niet om een groot aantal eisen voor beeldkwaliteit op te leggen. In lijn met het Deltaplan en onze strategische visie van onze gemeente wordt de regeldruk voor bouwers verminderd. Door de recessie, maatschappelijke ontwikkelingen en de afnemende vraag naar woningbouw, is steeds meer maatwerk nodig. Maatwerk om nieuwe ontwikkelingen in gang te zetten, leegstand te voorkomen en te anticiperen op nieuwe en innovatieve ontwikkelingen. Daarnaast komen vooral van de kant van ondernemers regelmatig signalen en verzoeken om procedures zo snel mogelijk te laten verlopen en regels te versimpelen of af te schaffen. Ook de Kamer van Koophandel en het MKB dringen er regelmatig op aan om procedures en regelgeving zo simpel mogelijk te laten zijn (best practices e.a.). Ondernemers hebben er belang bij dat, vooral in tijden van crisis, procedures zo snel mogelijk worden afgehandeld en regelgeving zo adequaat mogelijk wordt toegepast of waar mogelijk wordt afgeschaft.

1.2 De huidige regels komen niet overeen met de verkaveling van de wijk.

De daadwerkelijke verkaveling van de woonwijk wijkt af van de verkaveling zoals opgenomen in het huidige beeldkwaliteitsplan. Dit leidt tot conflicten met de huidige regels. Het beeldkwaliteitsplan gaat namelijk uit van een vaste verkaveling met bijvoorbeeld vrijstaande woningen op hoeken.

Eén van de eisen is dat bijgebouwen bij vrijstaande woningen niet aan de zijde van de weg mogen worden opgericht. De verkaveling is aangepast in die zin dat er ook rijen en dubbele woningen op hoeken zijn (kunnen) worden gerealiseerd. De eis dat bijgebouwen niet aan de zijde van de weg mogen worden gebouwd kan dan niet worden nagekomen. Dit conflict is opgelost in het nieuwe beeldkwaliteitsplan.

2.1 Er zijn geen reacties ingediend tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan en de nota is niet aangepast.

Vanwege het ontbreken van inspraakreacties hoeft er geen aanvullende belangenafweging gemaakt te worden. Ook bestaat er geen aanleiding om de beleidsnota aan te passen.

2.2 Dit zorgt voor een helder en transparant toetsingskader.

Het beeldkwaliteitsplan sluit beter aan bij de praktijk dan het huidige beeldkwaliteitsplan. In de praktijk blijken een aantal regels in het huidige beeldkwaliteitsplan overbodig. Het huidige beeldkwaliteitsplan bevat een aantal onduidelijke en overbodige regels. Deze regels zijn in het beeldkwaliteitsplan geschrapt of verduidelijkt. De volgende regels zijn geschrapt; vrije kavels dienen te worden verspreid door het plan; regels voor groene voortuinen en afmetingen voor hagen; onderscheid in blokken en samenhangend geheel van de blokken; het uitzicht afleesbaar is op de gevel bij bergzicht; bebouwing achter bomen schuil moet gaan; vier thema's voor de bergzichtzone; hoge eisen aan de architectuurstijl bij bergzichtzone.

2.3 Een acceptabel niveau van beeldkwaliteit blijft gewaarborgd.

Om alsnog grip te houden op een acceptabel niveau van de beeldkwaliteit op De Kol blijft het nodig eisen te stellen aan de inrichting van de openbare ruimte, de overgangen van openbaar naar privé en de verschijningsvorm van de woningen door middel van een beeldkwaliteitsplan. Er gaan minder eisen gelden, maar de basis ontwerp uitgangspunten voor de wijk blijven gehandhaafd.

2.4 Het nieuwe beeldkwaliteitsplan gaat functioneren als nieuw toetsingskader voor bouwplannen op De Kol.

Om grip te hebben op de totstandkoming van de gewenste verschijningsvorm is het nodig een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als toetsingskader voor de gemeente bij de inrichting van de openbare ruimte en de overgang van openbaar naar privé. Daarnaast fungeert het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de welstand bij de beoordeling van de bouwplannen. De uitspraken, die in het beeldkwaliteitsplan gedaan worden ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de overgang van openbaar naar privé fungeren als inspiratiebron bij de ontwikkeling en beoordeling van de bouwplannen.

2.5 Het is wettelijk verplicht om het beeldkwaliteitsplan te publiceren.

Het beeldkwaliteitsplan kan pas in werking treden als het is gepubliceerd. Dit volgt uit de Algemene wet bestuursrecht.

4. kanttekeningen

1.1 Minder regels zorgt voor een lager kwaliteitsniveau.

Het huidige beeldkwaliteitsplan stelt hoge eisen aan beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is gemaakt in een andere tijdsgeest. De eisen zijn kostprijs opdrijvend. Dit is in deze tijd niet wenselijk. Er gaan minder eisen gelden, maar de basis ontwerp uitgangspunten voor de wijk blijven gehandhaafd.

5. wettelijk kader

De Woningwet en de Algemene wet bestuursrecht.

6. alternatieven

Alternatieven zijn in dit stadium niet meer aan de orde.

7. draagvlak

Er bestaat draagvlak voor het nieuwe beeldkwaliteitsplan wat blijkt uit het uitblijven van inspraakreacties.

8. aanpak / uitvoering

Als de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld volgt de terinzagelegging van het definitieve beeldkwaliteitsplan. Het plan treedt dan ook in werking en gaat als nieuw toetsingskader fungeren voor bouwplannen op De Kol.

9. communicatie

De kennisgeving over het beeldkwaliteitsplan vermelden in het Rijssens Nieuwsblad en op de gemeentelijke website.

10. financiën

Het beeldkwaliteitsplan is in eigen beheer opgesteld en daarom zijn er geen aanvullende middelen nodig.

11. raadsprogramma

Wonen.

achterliggende documenten

1. Beeldkwaliteitsplan, Ontwikkelplan De nieuwe Kol 2.0 d.d. 2 april 2014
2. Raadsbesluit

raadsvergadering: 3 juli 2014
agendanummer:
besluitnummer: 43

onderwerp: vaststellen beeldkwaliteitsplan De Kol

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gezien de wens om een nieuw ruimtelijk kader voor welstand vast te stellen die rekening houdt met de huidige economische omstandigheden en een flexibele invulling van de kavels op De Kol;
- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 april 2014;
- gelet op het beeldkwaliteitsplan dat vanaf 24 december 2013 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen voor inspraakreacties;
- gezien het feit dat er over het ontwerp beeldkwaliteitsplan geen reacties zijn binnengekomen;
- gelet op de Woningwet en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de bespreking in de commissie Grondgebied op 16 juni 2014;

besluit:

- 1 De regeldruk te verminderen voor bouwplannen op De Kol.
- 2 Hiertoe het bijgevoegd beeldkwaliteitsplan voor De Kol vast te stellen en ter inzage te leggen.

besluit genomen in de openbare vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 3 juli 2014