

Onderwerp: Beeldkwaliteitplan Lanenbuurt B

Ons kenmerk: 09rv000058

Programma(speerpunt): versnelling woningbouw

Nummer: 14C

Elst, 26 mei 2009

61

VERGADERING COMMISSIE	
<i>Ruimte</i>	
d.d. : ...	- 8 JULI 2009
AGENDA PUNT :	13

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Uit het programma woningbouw volgt onder meer realisatie van Westeraam. Na de deelplannen Groenord, Centrale Zone, Linge buurt en Lanenbuurt A, is nu het volgende deelplan Lanenbuurt B aan de orde.

In de Welstandsnota¹ zijn criteria geformuleerd voor welstandstoetsing. In de Welstandsnota is bepaald dat ter plekke van de Lanenbuurt het globale 'Beeldkwaliteit- & buitenruimteplan Elst-Westeraam'² geldt. Het bestemmingsplan 'Westeraam'³ bepaalt dat dit globale beeldkwaliteitplan per deelgebied wordt uitgewerkt.

Bij voorbereiding van het beeldkwaliteitplan is de inspraakprocedure doorlopen. Er zijn tijdens de termijn geen reacties ontvangen.

Wij stellen u voor het 'Eindverslag inspraak beeldkwaliteitplan Lanenbuurt B Elst Westeraam' vast te stellen.

Na vaststelling van het eindverslag kunt u over het beeldkwaliteitplan besluiten. Wij adviseren u het uitgewerkte 'Beeldkwaliteitplan Lanenbuurt B Elst Westeraam' vast te stellen voor de Lanenbuurt B. Het globale beeld- en buitenruimteplan (behorende bij de Welstandsnota) wordt hiermee op enkele punten aangepast. Na vaststelling is het 'Beeldkwaliteitplan Lanenbuurt B Elst Westeraam' het toetsingskader voor de welstandscommissie.

2. Waarom naar de raad

Uit het programma woningbouw volgt onder meer realisatie van Westeraam. Een wijk van 2.350 woningen met bijbehorende voorzieningen. Na de deelplannen Groenord, Centrale Zone en Linge buurt volgt Lanenbuurt. Het deelplan Lanenbuurt wordt gefaseerd gerealiseerd (Lanenbuurt A en Lanenbuurt B). Inmiddels is met de realisatie van Lanenbuurt A een start gemaakt. Voor realisatie van de Lanenbuurt B zijn onder andere een uitwerkingsplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld.

¹ Vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 30 mei 2006

² Vastgesteld door de gemeenteraad van Elst op 14 december 1999

³ Vastgesteld door de gemeenteraad van Elst op 14 december 1999, goedgekeurd door de provincie Gelderland op 25 juli 2000 en onherroepelijk vanaf 16 november 2001



Het geldende bestemmingsplan 'Westeraam' voorziet in realisatie van vijf deelgebieden, onder andere de Lanenbuurt. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden voor de Lanenbuurt bestemd met globale nader uit te werken bestemmingen. Pas als deze bestemmingen uitgewerkt zijn, mag er gebouwd worden. Totdat deze uitwerking in werking treedt, geldt er namelijk een bouwverbod. Om het woongebied Lanenbuurt te kunnen realiseren dienen de globale bestemmingen 'Uit te werken woongebied (UW)', 'Uit te werken gebied voor wonen en bedrijven (UWB)' én 'Uit te werken verkeersdoeleinden (UV)' uitgewerkt te worden. Dat gebeurt gefaseerd in twee uitwerkingsplannen; uitwerkingsplan Lanenbuurt A (vastgesteld op 27 mei 2008) voor het noordelijk gedeelte en uitwerkingsplan Lanenbuurt B voor het zuidelijk gedeelte.

2.1 Beeldkwaliteitplan

In tegenstelling tot een bestemmingsplan geeft een beeldkwaliteitplan geen bebouwingsmogelijkheden. Een beeldkwaliteitplan gaat wel in op de verschijningsvorm van bebouwing en openbare ruimte. Voor bebouwing worden bijvoorbeeld kleuren, materialen, gevelindelingen en dergelijke voorgeschreven. Voor de openbare ruimte bevat het beeldkwaliteitplan de hoofdlijnen van de inrichting. Hiertoe bevat het plan een globale beschrijving van de ontwerpfilosofie. In de Woningwet is opgenomen dat de bevoegdheid van het vaststellen van een beeldkwaliteitplan bij de gemeenteraad ligt.

2.2 Inspraak

Op grond van de 'Inspraakverordening gemeente Overbetuwe 2007' kan het gemeentebestuur de inwoners van de gemeente betrekken bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Op basis hiervan is - bij voorbereiding van het beeldkwaliteitplan - de inspraakprocedure doorlopen. Hierbij zijn inwoners in de gelegenheid gesteld om van 13 november 2008, gedurende 6 weken, een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Dit is aangegeven in het bijgevoegde 'Eindverslag inspraak beeldkwaliteitplan Lanenbuurt B Elst Westeraam'.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Vaststelling van het 'Eindverslag inspraak beeldkwaliteitplan Lanenbuurt B Elst Westeraam' is noodzakelijk om de inspraakprocedure af te kunnen ronden.

Het 'Beeldkwaliteitplan Lanenbuurt Elst Westeraam' kan in werking treden na vaststelling door de raad. Als het plan (behorende bij de Welstandsnota) in werking treedt, is het een kader dat de criteria bevat voor de welstandstoets van bouwvergunningaanvragen. Ook bevat het plan globale uitgangspunten die worden gebruikt voor inrichting van het openbaar gebied in de Lanenbuurt.

4. Argumenten en alternatieven

Deze paragraaf gaat in op de argumenten die geleid hebben tot dit raadsvoorstel voor vaststelling van het beeldkwaliteitplan. Hierbij gaan we in op respectievelijk het ontwerp, de begrenzing van het plangebied én wettelijke vormvereisten die aan de orde zijn bij de inspraakprocedure.

4.1 Ontwerp

In de Welstandsnota zijn criteria geformuleerd voor welstandstoetsing. In de Welstandsnota is bepaald dat ter plekke van de Lanenbuurt het globale 'Beeldkwaliteit- & buitenruimteplan Elst-Westeraam' geldt. Het bestemmingsplan 'Westeraam' bepaalt dat dit globale beeldkwaliteitplan per deelgebied wordt uitgewerkt.

Dit globale beeldkwaliteitplan voorziet in de Lanenbuurt in overwegend grondgebonden woningtypen, intern structurerende lanen (in een groene sfeer) met daarop georiënteerd de overige straten. Het globale beeldkwaliteitplan voorziet echter ook in sobere straatbeelden en uiterst beperkte verharding.



Vanuit de wens om aan te sluiten bij het dorp Elst en onderscheidend te zijn ten opzichte van Waalsprong en Schuytgraaf is in de Lanenbuurt 'dorps bouwen en wonen in een groene sfeer' geïntroduceerd. Hiermee wordt aangesloten bij het ontwerpthema van de Lingebuurt en wordt de groene sfeer voor de lanen (maar ook straten) daaraan toegevoegd.

Alhoewel enkele punten uit het globale beeldkwaliteitplan als uitgangspunt voor de Lanenbuurt zijn genomen, voldoen de uitgewerkte ontwerpcriteria voor de Lanenbuurt niet geheel aan het globale beeldkwaliteitplan. Voor Lanenbuurt A is het 'Beeldkwaliteitplan Lanenbuurt Elst Westeraam' op 27 mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld

Wij stellen voor het uitgewerkte 'Beeldkwaliteitplan Lanenbuurt B Elst Westeraam' vast te stellen voor de Lanenbuurt B. Het globale beeld- en buitenruimteplan (behorende bij de Welstandsnota) wordt hiermee op enkele punten aangepast. Het globale beeld- en buitenruimteplan is dan niet meer van toepassing op de Lanenbuurt B. Voor dit deelgebied zal dan het vastgestelde beeldkwaliteitplan Lanenbuurt gelden, dat tevens uitgewerkte criteria bevat. Hiermee maakt het uitgewerkte beeldkwaliteitplan formeel gezien ook deel uit van de Welstandsnota.

4.2 Plangebied

In de monumentale boerderij, Aamsestraat 15 was het voormalig thermencomplex de Lingetuin gevestigd. Door beëindiging van de bedrijfsvoering en verkoop van het complex, kon de invloedcirkel worden verwijderd. Via een apart wijzigingsplan is de cirkel inmiddels geschrapt. Door deze ontwikkeling werd het beeldkwaliteitplan voor de Lanenbuurt B al aangepast. Voor de monumentale boerderij en de daaromheen gelegen gronden wordt nog een apart bestemmingsplan opgesteld. De scheiding tussen Lanenbuurt A en Lanenbuurt B wordt gevormd door het Aamsepad en het noordelijk deel van de inmiddels vervallen invloedcirkel.

Het nu voorliggende beeldkwaliteitplan beschrijft de gehele lanenbuurt om de samenhang inzichtelijk te maken. Hierbij zijn ook tekeningen van de gehele Lanenbuurt opgenomen. Het 'Beeldkwaliteitplan Lanenbuurt B Elst Westeraam' geldt dus alleen voor het zuidelijk deel van de buurt. Grijs weergegeven (delen van) tekeningen betreffen het noordelijk deel. Deze grijze tekeningen zijn al vastgesteld (Lanenbuurt A).

4.3 Inspraak

Er zijn tijdens de inspraaktermijn van 6 weken geen inspraakreacties ontvangen. Het beeldkwaliteitplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Het raadbesluit omtrent vaststelling publiceren wij in Het Gemeentenieuws. Na deze bekendmaking treedt het plan in werking.

Evaluatie van welstandstoetsing op basis van het beeldkwaliteitplan Lanenbuurt vindt plaats via het reguliere jaarverslag van de welstandscommissie.

6. Communicatie

Het raadsbesluit wordt gepubliceerd.



7. Kosten, baten en dekking
n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de loco-burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

J.H.G. Walraven.

8. Relevante stukken

1. Beeldkwaliteitplan Lanenbuurt B Elst Westeraam (VHP, 1 mei 2009)
2. Eindverslag inspraak beeldkwaliteitplan Lanenbuurt B Elst Westeraam (7 mei 2009)
3. Concept raadbesluit 'Beeldkwaliteitplan Lanenbuurt B' (26 mei 2009)

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: H.H.J. Bos, tel.: (0481) 362112, email:
h.bos@overbetuwe.nl

