

Collegevoorstel



Onderwerp Vaststelling uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

Steller/telnr. Rolf Sieben/ 06-43554958 Bijlagen 5 Directeur Kazemier Fatale datum

Registratienummer 123154-2024

Portefeuillehouder van Niejenhuis Overlegd met -

Voorstel voor agendering Discussiedeel Conformdeel

Classificatie Openbaar Intern Vertrouwelijk Geheim

Publiciteit Persbericht Persconferentie:

Geen publiciteit, want

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 10 Jaar 2024

Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld collegebesluit

Het college besluit:

1. het zienswijzenverslag uitwerkingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden vast te stellen;
2. het uitwerkingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden vast te stellen.
3. de raad voor te stellen:

I. het beeldkwaliteitsplan 'Meerstad-Harksteder Broeklanden' vast te stellen, waarmee dit onderdeel wordt van de gemeentelijke welstandsnota;

II. dit besluit bekend te maken via lokaleregelgeving.overheid.nl en in werking te laten treden op de dag na bekendmaking;

4. het raadsvoorstel vast te stellen.

Samenvatting

De locatie Harksteder Broeklanden ligt in het noorden van het plangebied Meerstad-Midden West, ten oosten van de wijk De Zeilen en ten westen van het bosgebied Harksteder Broeklanden. Het plan omvat de bouw (bij direct recht) van 48 woningen, voorzieningen ten behoeve van bussen (waaronder een pauzegebouw,abri, laadvoorzieningen) en bijvoorbeeld een kiosk voor de uitgifte van dranken en versnaperingen. De beoogde ontwikkelingen passen binnen de uitwerkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan Meerstad-Midden-West. Met het uitwerkingsplan wordt juridische uitwerking gegeven aan deze uitwerkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. De raad wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan 'Meerstad-Harksteder Broeklanden' als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen. De ontwerpen van het uitwerkingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Alleen tegen het uitwerkingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

Na het collegebesluit kan het vastgestelde uitwerkingsplan opengesteld worden voor rechtstreeks beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak. Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) zal als onderdeel van de welstandsnota ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Vervolg voorgesteld collegebesluit

Aanleiding en doel

De gebieden Meeroevers, Tersluis, Groenewei en De Zeilen in Meerstad zijn langzamerhand gevuld of volop in ontwikkeling. De verkoop van zelfbouwkavels direct aan het water verloopt voorspoedig. Om voor de toekomst voldoende aanbod te houden voor de woonsfeer wonen aan het water en in het groen, is nu de ontwikkeling van woningen in Harksteder Broeklanden aan de orde.

Dit uitwerkingsplan gaat over de bestemming 'Nader uit te werken woongebied' voor Harksteder Broeklanden. Onderstaande afbeelding laat het definitieve stedenbouwkundig ontwerp zien. De plannen voor het naastgelegen bosgebied Harksteder Broeklanden en nog te realiseren plasdrasgebied zullen een aparte ruimtelijke procedure doorlopen.

De locatie Harksteder Broeklanden ligt in het noorden van het plangebied Meerstad-Midden West, ten oosten van de wijk De Zeilen en ten westen van het bosgebied Harksteder Broeklanden. Het plan omvat de bouw (bij direct recht) van 48 woningen, voorzieningen ten behoeve van bussen (waaronder een pauzegebouw, abri, laadvoorzieningen) en bijvoorbeeld een kiosk voor de uitgifte van dranken en versnaperingen. Door het bouwen in lagere dichtheden wordt er een zachte overgang gecreëerd tussen de wijk De Zeilen en het bosgebied Harksteder Broeklanden.



Beeldkwaliteit

Voor Harksteder Broeklanden is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld waarin algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria zijn opgenomen ten behoeve van de samenhang van de verschillende woonsferen en de invulling van de openbare ruimte. Deze criteria vormen een aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota. Anders dan het uitwerkingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan door de raad vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het uitwerkingsplan. Het BKP heeft als doel een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving te waarborgen. Het dient als inspiratiedocument voor de architect en als toetsingsdocument voor de welstandscommissie.

Het BKP beschrijft de richtlijnen voor de vormgeving van de bebouwing en inrichting van de kavel en zorgt dat de gewenste Meerstadkwaliteit, namelijk de versmelting van groen, water en bebouwing, doordringt tot het kleinste schaalniveau dat van de woning en de tuin. Harksteder Broeklanden biedt een veelzijdig aanbod van wonen in de natuur: van vrije kavels met weids uitzicht over het Woldmeer tot een collectief woongebied in een bosrijk landschap. Voor het collectief woongebied kijken wij naar collectief (particulier) opdrachtgeverschap. De verschillende deelgebieden hebben alle een eigen karakter, wat zich doorvertaalt in diversiteit binnen de stedenbouwkundige opzet en een verscheidenheid aan woonsferen. Afstemming in kleurstelling zorgt voor eenheid. Het voorgeschreven donkere kleurenpalet maakt dat de bebouwing natuurlijk opgaat in de schaduwwerking van het naastgelegen lommerrijke bosgebied Harksteder Broeklanden

De beoogde ontwikkelingen passen binnen de uitwerkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan Meerstad-Midden-West. Met het uitwerkingsplan wordt juridische uitwerking gegeven aan deze uitwerkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. Het BKP zal, als onderdeel van de welstandsnota, ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Het vaststellen van het uitwerkingsplan is een bevoegdheid van B&W. Op het uitwerkingsplan zijn twee zienswijzen ingebracht. Eén door het Waterschap en één door de Natuur- en milieufederatie (NMF). Aan de zienswijze van het Waterschap kan tegemoet worden gekomen. De zienswijze van de NMF ziet voornamelijk op de ontwikkeling van het natuurgebied Harksteder Broeklanden en de wisselwerking met de uitbreiding van het Woldmeer. Deze zienswijze ziet op ontwikkelingen buiten het plangebied en aan deze zienswijze kan dus niet tegemoet worden gekomen. Bij de uitwerking van het natuurgebied Harksteder Broeklanden en de wisselwerking met de uitbreiding van het Woldmeer zullen wij de NMF nauw betrekken.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.6
Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

Mogelijke oplossingen

N.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voorafgaand aan het voorontwerp uitwerkingsplan is er al overleg geweest met diverse partijen waaronder de Natuur&Landschapstafel met daarin vertegenwoordigers van natuurorganisaties, Waterschap Hunze en Aa's en Dorpsbelangen Meerstad. Daarnaast zijn bewoners van het plangebied en de toekomstige direct-omwonenden geïnformeerd. Vanuit (toekomstige) bewoners zijn geen bezwaren bekend.

Gedurende de inspraaktermijn van het voorontwerp uitwerkingsplan heeft Bureau Meerstad twee inloopmomenten georganiseerd waarbij belangstellenden langs konden komen om kennis te nemen van de stukken en waar zij hun vragen konden stellen. Hiervoor zijn de Klanbordgroep Meerstad en de optanten en kopers van de Staglanden (de locatie gelegen naast Harksteder Broeklanden) persoonlijk uitgenodigd. Het ontwerpuitwerkingsplan en het BKP hebben vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn twee zienswijzen ingediend, één door het Waterschap en één door de NMF.

De zienswijze van het waterschap betrof:

1. een tweetal afwijkingen tussen het ontwerp uitwerkingsplan Harksteder Broeklanden en het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. Dit betrof een aanduiding op de plankaart en het ontbreken van een bestemming. Dit is conform de zienswijze Waterschap in de stukken aangepast.
2. Per 1 januari 2024 is de tenaamstelling van de 'Keur van het Waterschap' gewijzigd in de 'Waterschapsverordening Hunze en Aa's'. Op het moment van het in procedure gaan van het ontwerp uitwerkingsplan was dit niet bekend. In de stukken voor de vaststelling van het uitwerkingsplan is dit aangepast.

Met deze aanpassingen is aan alle zienswijzen van het Waterschap voldaan

Financiële consequenties

Het uitwerkingsplan maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Meerstad waarvoor een sluitende grondexploitatie van toepassing is.

Overige consequenties

N.v.t

Ambtelijk advies (weging mogelijkheden, draagvlak en consequenties)

Er zijn geen beletselen om het uitwerkingsplan en het BKP aan het college en raad ter besluitvorming aan te bieden.

Publiciteit

De besluitvorming zal op de reguliere wijze bekend worden gemaakt.

Vervolg

Na vaststelling van het uitwerkingsplan zal het uitwerkingsplan voor zes weken open worden gesteld voor beroep. Het door de raad vast te stellen BKP zal als welstandskader worden gebruikt.

Lange Termijn Agenda

Oktober 2024