



Verantwoordelijk team
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk
148336

Raad d.d.
26-01-2022

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
M.J.P. (Mark) Sandmann

Steller
A. (Arjen) Ruiter

Datum
2 december 2021

Onderwerp
Vaststellen beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Geadviseerd besluit

1. in te stemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijzen;
2. het beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg' gewijzigd vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

Op 29 september 2021 heeft u het bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' gewijzigd en geamendeerd vastgesteld. U heeft toen ook besloten om het beeldkwaliteitplan op dat moment niet vast te stellen.

In het toen ter besluitvorming voorliggende raadsvoorstel werd o.a. voorgesteld in te stemmen met de gegeven reactie op de zienswijzen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitplan gewijzigd vast te stellen.

Op 29 september 2021 heeft u een drietal amendementen over het bestemmingsplan en het raadsvoorstel aangenomen.

Met die amendementen werden o.a. de voorgestelde maximale toegestane goot- en bouwhoogte van de geplande woningen langs de Nico Bovenweg verlaagd in het vastgestelde bestemmingsplan. Het toenmalige bouwplan, zoals opgenomen in het destijds voorliggende beeldkwaliteitplan, voorzag in een achttal woningen van drie bouwlagen (aan de zijde van de Nico Bovenweg). Door de verlaging (via de amendementen) van de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12 meter en 15 meter naar respectievelijk 8 meter en 12 meter werd dat voorziene bouwplan, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan, in die vorm niet meer mogelijk.

De amendementen hielden daarmee eigenlijk ook in dat het beeldkwaliteitplan op dat punt gewijzigd zou moeten worden. Maar het zou wel erg lastig en ingewikkeld worden om tijdens die raadsvergadering ook het beeldkwaliteitplan daarop aan te passen.

Daarom heeft u via het amendement besloten het beeldkwaliteitplan op dat moment niet vast te stellen.

Daarmee kreeg de initiatiefnemer de tijd en mogelijkheid om een aangepast bouwplan te ontwikkelen binnen de nieuwe maximale hoogtes van het bestemmingsplan en om daarmee ook het beeldkwaliteitplan op dat onderdeel aan te passen.

Zodra het beeldkwaliteitplan (op dat onderdeel) aangepast was zou u opnieuw besluiten over het nieuwe aangepaste beeldkwaliteitplan.

Inmiddels is het beeldkwaliteitplan (op dat onderdeel) aangepast en daarmee gereed om vast te stellen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een aanpassingen beoordeeld en akkoord bevonden.

Beoogd effect

Een beeldkwaliteitplan is een (nieuwe) 'welstandsnota' voor de nieuwe ontwikkeling. Door het vaststellen van het beeldkwaliteitplan krijgt het welstandsbeleid voor de locatie meer en betere handvatten om de toekomstige bouwplannen (omgevingsvergunningen) in het plangebied aan te toetsen en te zorgen dat de nieuw te bouwen woningen in het gebied en de openbare ruimte een goede beeldkwaliteit krijgen. Een beeldkwaliteitplan wordt dan ook vastgesteld als zijnde (het nieuwe) welstandsbeleid voor de betreffende locatie.

Kader

De Woningwet (artikel 12a) bepaalt dat u een welstandsnota kunt vaststellen. Deze nota geeft criteria aan waaraan een bouwplan via een omgevingsvergunning aan moet voldoen (redelijke eisen van welstand). Een beeldkwaliteitplan is specifieke welstandsnota voor een bepaald gebied/project. Deze geeft specifiekere welstandsregels (uiterlijk van bouwwerken) voor die locatie en vervangt de bestaande welstandsnota voor het gebied. Met het vaststellen van het bijgevoegde beeldkwaliteitplan stelt u het beeldkwaliteitplan op basis van artikel 12a van de Woningwet vast als nieuwe welstandsnota voor het plangebied Nico Bovenweg 44 in Oosterbeek.

Argumenten

Voor een uitgebreide uitleg over het project en de besluitvorming over het bestemmingsplan op 29 september 2021 wordt verwezen naar de bijlagen. Te weten:

- Het vaststellingsbesluit en aangenomen amendementen;
- Ter vaststelling aangeboden (en geamendeerd vastgesteld) raadsvoorstel (d.d. 18 mei 2021, kenmerk 130587') over het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

1- Zienswijzen

Het beeldkwaliteitplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn twee zienswijzen ingediend.

Op 2 en 3 maart 2021 is ook een petitie ingediend door de Stichting Burgerinitiatief en ondertekend door omwonenden. Deze petitie is, ondanks dat dat niet intentie was van de petitie, ook meegenomen als zienswijze. Dit mede omdat, tijdens de presentatie van de petitie in de raadscommissie van 3 maart 2021, door uw raadscommissie is aangegeven deze petitie als zienswijze mee te nemen in de besluitvorming. Het is niet geheel duidelijk over welk van de plannen deze petitie gaat. Het is benoemd als petitie en in de petitie wordt eigenlijk alleen gesteld dat deze een reactie is op het beeldkwaliteitplan. Desondanks is deze petitie meegenomen als zienswijze op het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan deel is die petitie al met een reactie beantwoord.

Onderwerp

Vaststellen beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

2 december 2021

Kenmerk

148336

Pagina

2 van 6

Naar aanleiding van de zienswijzen / petitie over het beeldkwaliteitplan zijn in het beeldkwaliteitplan enkele tekeningen wat betreft de vormgeving aangepast zodat een meer helder beeld ontstaat over de erfgrenzen tussen het plangebied en omliggende woonpercelen.

Daarnaast is nu ook, naar aanleiding van het op 29 september 2021 geamendeerd vastgestelde bestemmingsplan, een kleine aangepaste reactie opgenomen op enkele de zienswijzen. Namelijk dat de maximale hoogtes van de geplande woningen zijn verlaagd en dat daarmee (grotendeels) tegemoetgekomen is aan de zienswijzen op dat punt in het beeldkwaliteitplan. Daarmee is nu ook het beeldkwaliteitplan voor dat gedeelte aangepast.

De zienswijzen over het beeldkwaliteitplan en de reactie daarop zijn opgenomen in de bijgevoegde 'Nota Zienswijzen, Nico Bovenweg 44, 2021' d.d. 01 november 2021, project 190385.

Het gaat dan om de zienswijzen bij hoofdstuk 4 en deels die van hoofdstuk 5. Bij hoofdstuk 7 gaat het dan alleen om de teksten over aanpassingen in het beeldkwaliteitplan.

Alle andere teksten en hoofdstukken en zienswijzen in die nota zijn reeds eerder door u (en het college) vastgesteld want dat gaat over (zienswijzen over) het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde besluit hogere grenswaarde geluid. Die hele nota is namelijk al als bijlage opgenomen in het reeds vastgestelde bestemmingsplan.

2- Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan is een nieuwe (concretere) welstandsnota voor dit plangebied en de ontwikkeling. Daardoor moet de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het gebied getoetst worden aan de welstandscriteria uit dit beeldkwaliteitplan. Wordt dit beeldkwaliteitplan niet opgesteld / vastgesteld dan wordt de omgevingsvergunning getoetst aan de meer algemene criteria uit de huidige Welstandsnota (uit 2013).

U heeft met de vaststelling van de kaderstelling en het stedenbouwkundig plan (waarin het beeldkwaliteitplan ook is opgenomen) voor het terrein op 24 april 2019 in feite ook al ingestemd met het concept van het beeldkwaliteitplan. Ook past het beeldkwaliteitplan binnen het op 29 september geamendeerd vastgestelde bestemmingsplan.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is de verdere uitwerking van die versie, naar aanleiding van de uitwerking van het voorlopig ontwerpingerichtingsplan.

Doorgevoerde aanpassing van de woningen aan de Nico Bovenweg op basis van geamendeerd vastgestelde bestemmingsplan.

Doordat met de amendementen het bestemmingsplan Nico Bovenweg 44, 2021' voor het bouwvlak langs de Nico Bovenweg is aangepast is ook het voorlopige bouwplan daarvoor aangepast. Die aanpassingen is ook opgenomen in het voorliggende beeldkwaliteitplan. De initiatiefnemer is nog niet helemaal uit het exacte bouwplan (en dat hoeft ook nog niet de fase van een beeldkwaliteitplan). Daarom zijn twee mogelijke schetsplannen ontwikkeld en opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Beide plannen gaan uit van twee bouwlagen met kap (alzijdig gemeten). Beide plannen zijn akkoord bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Hierna treft u de afbeeldingen aan van beide plannen (die zijn ook opgenomen in het beeldkwaliteitplan).

Ter informatie / vergelijking treft u daarna het schetsplan aan van het eerder in het te besluitvorming voorgelegde beeldkwaliteitplan opgenomen bouwplan van drie bouwlagen met kap (aan de Nico Bovenweg). Dat laatste plan gaat dus niet meer door, want in strijd met het bestemmingsplan.

Onderwerp

Vaststellen beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

2 december 2021

Kenmerk

148336

Pagina

3 van 6

Architectuurbeeld | straatbeeld Nico Bovenweg



Afbeelding 2d-impresie schetsplan Nico Bovenweg (bron: Van Egmond architecten)

Architectuurbeeld | straatbeeld Nico Bovenweg (alternatief)



Afbeelding alternatief, 2d-impresie schetsplan Nico Bovenweg (bron: Van Egmond architecten)



Afbeelding vervallen plan (3 bouwlagen met kap) Nico Bovenweg, 3D-impresie van nieuwbouw (bron: Van Egmond architecten)

Onderwerp

Vaststellen beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

2 december 2021

Kenmerk

148336

Pagina

4 van 6

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' is door u verzocht om ook haagjes / groen voor de woningen aan de Nico Bovenweg te realiseren. Toen is toegezegd dat die haagjes er zouden komen (die er overigens ook zouden komen, maar waren niet als zodanig weergegeven in het toenmalige beeldkwaliteitplan). In het nieuwe beeldkwaliteitplan zijn deze haagjes expliciet aangegeven en opgenomen bij pagina 16 'Stedebouwkundigplan / Erfscheidings'.

Kanttekeningen

Geen inhoudelijke. Wel een procedurele aandachtspunt:

Omgevingsvergunningen moeten getoetst worden aan het geldende welstandbeleid (de welstandsnota of het beeldkwaliteitplan). Het is daarom wel noodzakelijk dat het beeldkwaliteitplan op korte termijn, niet lang na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt vastgesteld. Dit te voorkomen dat er een bouwplan kan worden ingediend op basis van het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan waarbij die aanvraag niet getoetst kan worden aan de specifieke welstandscriteria uit het beeldkwaliteitplan. Vaststelling van het beeldkwaliteitplan in januari 2022 biedt nog de mogelijkheid om een eventueel (iets) eerder ingediende aanvraag omgevingsvergunning alsnog te toetsen aan het nieuwe beeldkwaliteitplan bij de verlening van die omgevingsvergunning. Als het beeldkwaliteitplan later wordt vastgesteld is de kans kleiner dat dit nog kan.

Draagvlak

Met de aanpassing van het beeldkwaliteitplan naar aanleiding van de aangenomen amendementen over het bestemmingsplan is voor een (groot) deel tegemoetgekomen op dat plandeel op de zienswijzen. Echter niet aan alle onderdelen / opmerkingen van de zienswijzen kan tegemoet gekomen worden (ook omdat vele van die opmerkingen raken aan het reeds vastgestelde bestemmingsplan).

Aanpak/Uitvoering

U heeft op 24 april 2019 het beeldkwaliteitplan in concept vastgesteld, samen met de stedenbouwkundige kaders van het plan Nico Bovenweg 44. Vervolgens heeft het ontwerp-beeldkwaliteitplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarna heeft u het bestemmingsplan geamendeerd vastgesteld en daarmee (indirect) aangegeven dat het beeldkwaliteitplan daarop aangepast en in overeenstemming moet worden gebracht.

Na uw besluit om het voorliggende beeldkwaliteitplan vast te stellen wordt dit bekend gemaakt en treedt het beeldkwaliteitplan in werking. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Communicatie

De indieners van een zienswijze krijgen na uw besluit een brief waarin staat dat het beeldkwaliteitplan is vastgesteld, samen met de reactie op hun zienswijze.

Overigens hebben de indieners van een zienswijze de (toen nog concept)reactie op hun zienswijze over het beeldkwaliteitplan al ontvangen na de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit omdat deze reactie was opgenomen in de 'Nota zienswijzen' waarin alle zienswijzen (ook over het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde geluid) waren opgenomen. Die hele nota is ook al als bijlage opgenomen in het reeds vastgestelde bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Onderwerp

Vaststellen beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

2 december 2021

Kenmerk

148336

Pagina

5 van 6

Geen.

Juridische consequenties

Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

WMO-aspecten

Niet van toepassing.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk kader voor het project. Deze eisen zijn conform de ruimtelijke kaders en het gemeentelijk beleid nader uitgewerkt en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen.

Bijlagen (bijgevoegd):

1. *vast te stellen 'Beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg 44'';*
2. *'Nota Zienswijzen, Nico Bovenweg 44, 2021' d.d. 01 november 2021, project 190385;*
3. *Raadsbesluit 29 september 2021 met aangenomen amendementen;*
4. *Ter vaststelling aangeboden (en geamendeerd vastgesteld) raadsvoorstel (d.d. 18 mei 2021, kenmerk 130587') over het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.*
5. *Beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg' (d.d. 07-05-2021), versie die ter vaststelling was aangeboden op 29 september 2021;*

Onderwerp

Vaststellen beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg'

Datum

2 december 2021

Kenmerk

148336

Pagina

6 van 6