



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	313204	Datum Raadsvergadering	8 juli 2024
Onderwerp	Vaststellen beeldkwaliteitsplan De Bleek	Datum commissievergadering	17 juni 2024
Portefeuillehouder	C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

Het Beeldkwaliteitsplan De Bleek vaststellen als onderdeel van de Welstandsnota Montfoort

Kernboodschap

Nu het bestemmingsplan voor fase 1 van uitbreidingslocatie De Bleek is vastgesteld, zullen omgevingsvergunningen aangevraagd worden voor de reguliere bouw, maar mogelijk ook voor de modulaire woningen in fase 2 van De Bleek. Om de beeldkwaliteit van deze woningen te kunnen toetsen is bijgevoegd beeldkwaliteitsplan opgesteld. Door deze als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, gaat deze gelden als formeel kader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit van Mooisticht. Daarnaast biedt het een kader voor de realisatie van de modulaire woningen en de buitenruimte.

Bijlage(n)

Beeldkwaliteitsplan De Bleek, versie mei 2024

Aanleiding

Om de regie te kunnen voeren op de uitwerking van de woningen en de buitenruimte in De Bleek, is naast een bestemmingsplan, een beeldkwaliteitsplan onontbeerlijk. In een bestemmingsplan (en straks het Omgevingsplan) worden onder andere de maat, type en positie van de woningen vastgelegd. In een beeldkwaliteitsplan worden de eisen en regels voor de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen en buitenruimte vastgelegd, op basis van de principes zoals deze zijn neergelegd in het stedenbouwkundig plan.

In april heeft de gemeenteraad via een motie vastgelegd meer grip te willen op de beeldkwaliteit van de zogenaamde flexwoningen, ofwel modulaire woningen, die mogelijk vooruitlopend op de woningen in fase 2 worden gerealiseerd. De beeldkwaliteitseisen voor deze woningen zijn in voorliggend beeldkwaliteitsplan als onderdeel opgenomen.

Gewenst resultaat

Een vastgesteld toetsingskader voor de beeldkwaliteit van de woningen en de buitenruimte in uitbreidingslocatie De Bleek.

Argumenten / Toelichting

Vaststellen van kaders voor architectuur

Het beeldkwaliteitsplan bevat ontwerprichtlijnen voor de bebouwing ten behoeve de ontwikkeling van woningen in De Bleek. Tevens beschrijft het principes en richtlijnen die als uitgangspunten voor de verdere uitwerking van fase 2 gebruikt dienen te worden.



Het beeldkwaliteitsplan moet worden gezien als een kader waarbinnen de woningen en buitenruimte ontworpen gaat worden. De principes en richtlijnen zijn er om de architectonische samenhang van het stedenbouwkundig plan te waarborgen, maar geven voldoende creatieve vrijheid en ruimte aan architecten en ontwerpers.

Vaststellen als kader voor de beeldkwaliteit van de modulaire woningen

Er is bijzonder aandacht geschonken aan het kader voor de modulaire woningen. Ondanks het feit dat deze woningen afwijken van de reguliere woningen in de wijk, zullen deze in beeldkwaliteit opgaan in de (toekomstige) bebouwde omgeving. Met de gestelde kaders wordt zorg gedragen voor een goede aansluiting op de reguliere bebouwing in de directe omgeving. Deze kaders worden meegegeven aan de partij die de woningen gaat realiseren en, net als elk ander bouwplan in De Bleek, aan de supervisor en Mooisticht voorgelegd.

Vaststellen als kader voor de inrichting van de buitenruimte

Op basis van het stedenbouwkundig plan voor de hele uitbreidingslocatie, zijn randvoorwaarden en eisen opgesteld voor de openbare buitenruimte in De Bleek. Dit is van belang omdat de ontwikkeling van de hele wijk gefaseerd gebeurt en een groot gebied beslaat. Met het vastleggen van ontwerpprincipes wordt de samenhang in het ontwerp van de buitenruimte geborgd, ook voor dat deel van het plangebied wat pas over een aantal jaar uitgevoerd wordt.

Vaststellen als onderdeel van de welstandsnota

Door dit document vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota kan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van MooiSticht de richtlijnen gebruiken bij de begeleiding van de architecten en landschapsarchitecten en de toetsing van hun plannen. Het wordt tevens als toetsingskader gebruikt door de aangestelde supervisor en gemeentelijk stedenbouwkundige.

Kantttekeningen en alternatieven

Inhoudelijke alternatieven

Inhoudelijk zijn er veel alternatieven voor de randvoorwaarden te bedenken. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de uitgangspunten vanuit het stedenbouwkundig ontwerp voor de wijk vast te leggen als kader voor het meer gedetailleerde architectonische ontwerp voor de woningen en de openbare buitenruimte. Zo wordt bijvoorbeeld onderscheid gemaakt tussen de gebieden die aan de rand van de wijk, uitkijkend over het open landschap, liggen en gebieden die meer in het midden van de wijk liggen. Ook komen er twee markante gebouwen in het plangebied, de zogenaamde boekensteunen, met hun eigen beeldkwaliteitskader. De zone langs de Willeskop krijgt weer een heel ander karakter, terwijl deze in samenhang wordt ontworpen met de rest van de wijk. Hier op onderdelen wijzigingen in aanbrengen wordt niet geadviseerd.

Daarnaast is het beeldkwaliteitskader op een aantal punten redelijk ruim gehouden, zodat dit de architecten en landschapsarchitecten inspireert, zonder dat het als een keurslijf voelt. Er is zorgvuldig gekeken waar de eisen strenger moeten (bijvoorbeeld bij de markante gebouwen) en daar waar het kader wat vrijer kan zijn (bijvoorbeeld in de bouwvelden aan het park). Ook hier worden wijzigingen niet geadviseerd.

Procedureel alternatief

Het is ook mogelijk geen beeldkwaliteitsplan vast te stellen voor de locatie. Dit is in het geval van een dergelijke grote ontwikkellocatie, waarvan de bouw enkele jaren in beslag neemt, niet aan te raden. De ontwerpuitgangspunten die nu wellicht nog duidelijk zijn, kunnen op termijn uit het oog worden verloren als deze niet vastliggen. Dit zou ten koste gaan van de samenhang binnen de uitbreidingswijk.

Financiën

Dit raadsvoorstel heeft geen directe financiële gevolgen.



Juridische gevolgen

Dit raadsvoorstel heeft geen directe juridische gevolgen.

Planning en aanpak

Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan treedt het direct in werking als toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning en plannen voor de inrichting van de openbare ruimte. Architecten en landschapsarchitecten hebben voor de vaststelling reeds met dit beeldkwaliteitsplan in de hand ontworpen. Er is een supervisor aangesteld die de plannen conform beeldkwaliteitsplan toetst, alvorens dit aan de MooiSticht wordt voorgelegd.

Communicatie / Participatie

In het kader van de planvorming voor De Bleek en het bestemmingsplan voor fase 1, is een participatietraject doorlopen. Ook voor de modulaire woningen die in de tweede fase van De Bleek zijn opgenomen, zijn aparte informatieavonden geweest. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan heeft niet een apart participatietraject doorlopen, dit is ook geen wettelijke verplichting. Het beeldkwaliteitsplan is voor advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van MooiSticht.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Niet van toepassing

Toets inclusiviteit

Niet van toepassing

Montfoort, 28 mei 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris,

de burgemeester,

M.H. van der Veer

3/A
mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 8 juli 2024 heeft de gemeenteraad besloten:

Het Beeldkwaliteitsplan De Bleek vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Montfoort

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong