

Datum raad 29 februari 2024

Zaaknummer 2505376

Datum college 23 januari 2024

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Beeldkwaliteitsplan Zijtaart Zuid

Samenvatting

De locatie Zijtaart Zuid is een uitbreidingsgebied voor woningbouw. Onlangs heeft het college van B&W het wijzigingsplan voor de uitbreiding vastgesteld. Voor de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen en opstallen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota, vormt het beeldkwaliteitsplan het formele toetsingskader voor de redelijke eisen van welstand voor de aanvragen voor de te bouwen woningen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwing

Behandeling in commissie

22 februari 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2024, besluit de gemeenteraad:

1. Het Beeldkwaliteitsplan Zijtaart Zuid vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Meierijstad 2018.



Waarom naar de raad

Het vaststellen, wijzigen of aanvullen van de Welstandsnota met een beeldkwaliteitsplan ten behoeve van een specifieke ontwikkelingslocatie is volgens artikel 12a van de Woningwet een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Aanleiding

De locatie Zijtaart Zuid is een uitbreidingsgebied voor woningbouw. Op 30 september 2021 is het bestemmingsplan Zijtaart Zuid vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan bestaat uit 2 delen. Deel A (westzijde) heeft een directe woonbestemming voor maximaal 50 woningen. Deel B (oostzijde) heeft een agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 35 woningen. Het wijzigingsplan voor deel B is in november 2023 door het college vastgesteld. Voor de beoordeling van aanvragen voor de te bouwen woningen is het beeldkwaliteitsplan Zijtaart Zuid opgesteld. Om de criteria uit het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader te laten zijn voor omgevingsvergunningaanvragen voor de bouw van de woningen dient het beeldkwaliteitsplan onderdeel te worden van de welstandsnota.

Argumenten

1. *Met het beeldkwaliteitsplan worden kwaliteit en ambitieniveau voor de nieuw te bouwen woningen in Zijtaart Zuid geborgd.*

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit een combinatie van stedenbouwkundige en architectonische bepalingen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan en wijzigingsplan. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en de maatvoering van bouwwerken. De vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Na vaststelling door de gemeenteraad vormt het beeldkwaliteitsplan het formele toetsingskader voor de beoordeling van aanvragen voor de te bouwen woningen. Tot het moment van vaststelling gelden nog de algemene criteria uit de welstandsnota.

Kanttekeningen

n.v.t.

Communicatie

Na vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan Zijtaart Zuid vindt publicatie plaats.

Participatie

Het beeldkwaliteitsplan is op 31 augustus 2023 besproken met de welstandscommissie. De commissie kan instemmen met het beeldkwaliteitsplan en heeft enkele suggesties gedaan, welke in het voorliggende beeldkwaliteitsplan zijn verwerkt. Tevens heeft het beeldkwaliteitsplan van 29 november 2023 tot en met 9 januari voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op dit beeldkwaliteitsplan.

Duurzaamheid

Met het oog op klimaat en een duurzame leefomgeving is in het beeldkwaliteitsplan een aantal duurzaamheidsambities opgenomen voor wat betreft materialisatie, vergroening, afkoppelen en flexibiliteit.

Financiële toelichting

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Planning

Na vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan Zijtaart Zuid zal het document als onderdeel van de welstandsnota als toetsingskader worden gebruikt voor aanvragen omgevingsvergunning in het betreffende gebied

Rechtsbescherming

Tegen het besluit van de gemeenteraad staan geen rechtsmiddelen open.

Monitoring en evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan Zijtaart Zuid (26 oktober 2023)

Onderliggende documenten

n.v.t.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij



De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2024

Gelet op artikel 12a van de Woningwet,

Besluit gemeenteraad:

Het Beeldkwaliteitsplan Zijtaart Zuid vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Meierijstad 2018.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 februari 2024

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij