

COMMISSIESTUK

Wensen en bedenkingen

(gaat niet naar de raad, maar wordt in handen gesteld van het college ter verdere uitvoering of voorbereiding in het verdere traject)

**Voorstel voor de COMMISSIE RUIMTE
d.d. 24 april**

Agendanummer 10

De leden van
COMMISSIE RUIMTE
van de gemeente Asten

Onderwerp : ontwerp beeldkwaliteitplan uitbreiding Heusden Oost
Portefeuillehouder : WI

Samenvatting

Voor het uitbreidingsplan Heusden Oost is het ontwerp welstandsbeleid vastgelegd in het bijgevoegde beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig ontwerp is vastgelegd in één document gelet op de samenhang. Het plan strookt met de eerder aan de commissie voorgelegde insteek, te weten een vraaggerichte en marktgerichte benadering. Voorgesteld wordt het plangebied in twee gebieden te verdelen, waarbij voor de kavels aan de Snepweg een andere regeling geldt dan voor het overige deel van het plangebied. Aan de Snepweg is gekozen voor een eenduidige sfeer: landelijk waarbinnen de uitstraling divers kan zijn. In de rest van het plangebied is een diversiteit in woningtypologieën in diverse stijlen mogelijk. Ondanks de toegestane diversiteit zijn de belangrijkste uitgangspunten (voor het gehele plangebied) rust, eenvoud en harmonie. Dit wordt o.a. bereikt door uit te gaan van een eenvoudig hoofdvolume en bakstenen gevels. De commissie wordt verzocht zijn overwegingen kenbaar te maken over het ontwerp welstandsbeleid voor het uitbreidingsplan Heusden Oost.

Inleiding

Voor het uitbreidingsplan Heusden Oost is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld. Beide plannen zijn gelet op de onderlinge samenhang in een document opgenomen. Al eerder is het stedenbouwkundig plan als onderdeel van de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan aan uw commissie voorgelegd voor wensen en bedenkingen. Het bieden van vrijheid, die aansluit op de wensen van de woonconsument uit Heusden, vormt de basis van het beeldkwaliteitplan. Eind december is dit plan ter inzage gelegd in het kader van de inspraak. Op het plan zijn geen reacties ontvangen.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld welstandsbeleid voor het uitbreidingsplan in Heusden, dat aansluit op de systematiek van het Welstandsbeleid gemeente Asten. Het plan dient de basis te bieden voor een vraag- en marktconforme planontwikkeling.

Wat gaan we daarvoor doen

De opzet van het beeldkwaliteitplan komt overeen met de opzet van de vigerende welstandsnota. Dit waarborgt eenheid in benadering en toetsing van bouwplannen voor het uitbreidingsplan conform het toezicht elders binnen de gemeente Asten.

Al in 2008 is door de gemeenteraad besloten om voor het gehele uitbreidingsplan welstandsniveau 2 te hanteren, net als in de andere woonwijken in Heusden. Op niveau 2 is er geen invloed op detailaspecten zoals bijvoorbeeld kozijnen. Voor de achterzijde van de bebouwing wordt overigens het laagste welstandsniveau, niveau 3, toegepast. De Welstandscommissie heeft een positief advies uitgebracht over het BKP.

Het bieden van vrijheid, die aansluit op de wensen van de woonconsument uit Heusden, vormt de basis van het beeldkwaliteitplan.

Het plangebied is in twee gebieden verdeeld.

Gebied 1 ligt aan de zijde van de Snepweg, aan de rand van het dorp. Hier is bewust gekozen voor een landelijke uitstraling. De maximale bouw en goothoogte is beperkt. Alleen deze sfeer is toegestaan. Binnen deze sfeer is een ruime diversiteit mogelijk. Woningen kunnen namelijk een traditionele of een moderne uitstraling hebben. Omdat geleverde (gekeimde) en gestucte woningen niet passen binnen de gewenste harmonieuze uitstraling en het rustige beeld van de dorpsrand zijn deze niet toegestaan aan de Snepweg.

Bovenstaande keuze sluit aan bij de uitkomst van de dialoogbijeenkomst waarin de inwoners van Heusden zijn geconsulteerd over de sfeer van het plan. Ook de welstandscommissie heeft geadviseerd om aan de rand van het plan en dus de bebouwde kom geheel te kiezen voor de landelijke sfeer.

Gebied 2 behelst het grootste deel van het plangebied. Een diversiteit in woningtypologieën in diverse stijlen worden toegelaten. Ondanks de toegestane diversiteit zijn de belangrijkste uitgangspunten rust, eenvoud en harmonie. Dit wordt o.a. bereikt door uit te gaan van een eenvoudig hoofdvolume en bakstenen gevels.

Mogelijke Alternatieven

Het niet stellen van welstandseisen is een alternatief. Dit sluit echter niet aan bij de uitkomsten van de dialoogbijeenkomst en dus de woonwensen in Heusden. Dit zou ook ten koste gaan van de kwalitatieve uitstraling van het plan en niet stroken met een marktconforme planontwikkeling.

Het stellen van hogere welstandseisen en/of het bieden van minder vrijheid is een alternatief. Dit sluit echter niet aan bij de lange realisatietijd van het plan en het feit dat het plan zich met name richt op particulier opdrachtgeverschap.

Risico's

Het ontwerp welstandsbeleid biedt de woonconsument in Heusden de mogelijkheid om de gewenste woningen te realiseren in een sfeer, die aansluit bij de woonwensen. Dit blijkt uit de uitkomsten van de dialoogbijeenkomst en marktgegevens.

De maatschappelijke risico's worden gelet op de uitkomsten van de inspraakprocedure gering geacht.

Het BKP is opgezet vanuit de wens van de woonconsument en rekening houdend met de ervaringen uit het project Loverbosch. Gelet op de toegestane diversiteit ligt het niet in de lijn der verwachting dat bijstelling van het plan wenselijk is in verband met de wensen van de woonconsument. Niet verwacht wordt dat het BKP en dus het welstandsbeleid voor deze locatie een belemmering vormt voor de verkoop van kavels. Ook de kwalitatieve uitstraling van de te realiseren woningen en wijk is voldoende geborgd.

Wat mag het kosten

Het BKP is door de gemeentelijke stedenbouwkundige opgesteld. Voor 2012 zijn uren gereserveerd voor eventuele aanpassing van het ontwerp. De interne uren komen ten laste van de exploitatie van het plan.

Bijgaand treft u aan:

geen

Voor u ligt ter inzage:

ontwerp Uitbreidingsplan Heusden Oost "stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan"
verslag dialoogbijeenkomst d.d. 29 maart 2011

dict : m.bouten@asten.nl
type : CV.RO.12.tk.007
coll :