

Te besluiten om:

1. Het beeldkwaliteitsplan Wehl Heideslag - Kiefland vast te stellen

Inleiding

Sinds 2020 werken we aan de plannen voor Heideslag – Kiefland. In 2009 heeft uw raad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor heel Heideslag vastgesteld. In 2010 heeft uw raad het bestemmingsplan voor heel Heideslag vastgesteld, met voor dit gebied (tweede fase) een uitwerkingsbevoegdheid voor woningbouw.

Dit is nu verder uitgewerkt naar het inrichtingsplan voor de openbare ruimte (IPOR), het uitwerkingsplan en het beeldkwaliteitsplan (BKP). Het uitwerkingsplan is in november 2023 door ons vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan voor deze tweede fase ligt ter vaststelling aan u voor.

Door het vaststellen van de beeldkwaliteitseisen kunnen bouwplannen op de juiste wijze getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Dit is één van de toetsingen die nodig zijn om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen.

Argumenten

1.1 Met het beeldkwaliteitsplan wordt sturing gegeven aan de verschijningsvorm van de woningen en de percelen in Heideslag - Kiefland

In het stedenbouwkundig plan is al aangegeven in welke richting gedacht wordt voor de verschijningsvorm van de woningen. Niet alleen aan het uiterlijk, maar ook op het gebied van perceelbegrenzing worden er eisen aan de woningen en percelen gesteld. Deze eisen kunnen niet vastgelegd worden in een bestemmingsplan, wel in een beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan verwijst hiervoor naar het BKP.

1.2 De toetsing aan de beeldkwaliteitseisen zal onderdeel van de welstandstoets zijn

Gangbaar is dat vergunningsaanvragen aan de welstandseisen worden getoetst door de welstandscommissie. Omdat voor Heideslag - Kiefland ook eisen aan de perceelafzetting gesteld worden, zal een bouwplan mede getoetst worden door de stedenbouwkundige en de ecooloog/landschapsontwerper van het project. De bedoeling is dat er niet alleen vooraf getoetst wordt, maar ook achteraf wordt geëvalueerd of de vergunde maatregelen ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

1.3 De eisen uit het beeldkwaliteitsplan zijn op kavelniveau uitgewerkt

In Heideslag - Kiefland wordt niet gewerkt met aparte kavelpaspoorten. De informatie in het BKP is voldoende en geldt voor het gehele gebied. Hierin staan de specifieke regels voor de woning en de inrichting van de kavel zelf. Daarnaast wordt er verwezen naar het geldende bestemmingsplan.

Financiën

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan heeft geen financiële gevolgen.

Kanttekeningen

1.1 Zijn er bedenkingen tegen de beeldkwaliteitseisen voor Heideslag – Kiefland?

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan kent geen wettelijke inspraakprocedure zoals het bestemmingsplan, behalve dat het gepubliceerd moet worden. Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het BKP in december 2023 en januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen en belangstellenden hebben hier kennis van kunnen nemen. Er zijn tijdens en naar aanleiding van de terinzagelegging geen reacties ingediend.

Bijlage

1. Beeldkwaliteitsplan Wehl Heideslag - Kiefland

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenberg

mr. M. Boumans MBA MPM