

Burgemeester en wethouders

Datum 5 november 2024

Onderwerp

Ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Morene Erf, Berghuizen"

Wij willen

De kwaliteit van het bijzondere woonmilieu voor de ontwikkeling van het Morene Erf te Berghuizen borgen.

Wij besluiten

1. In te stemmen met het conceptbeeldkwaliteitsplan "Morene Erf, Berghuizen" en deze voor zes weken voor eenieder ter inzage te leggen.

Want

1. In het gebied dient rekening te worden gehouden met de omliggende landschappelijke waarden. Om dat te borgen is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal uiteindelijk bij instemming door de gemeenteraad worden vastgesteld als aanvulling op de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Hiermee wordt het een toetsingsinstrument bij het verlenen van omgevingsvergunningen en wordt recht gedaan aan de bestaande kwaliteiten van de omgeving.

Maar

Er zijn geen kanttekeningen.

Achtergrond

Het beeldkwaliteitsplan dient als extra toetsingskader voor het aanvragen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ten behoeve van de ontwikkeling ten oosten van de kern Berghuizen (zie afbeelding). Hoewel het gebied welstandsvrij is er, gezien de kwaliteit van omliggende landschappen, besloten om een beeldkwaliteitsplan te gebruiken waarin vastgelegd wordt hoe de ontwikkeling landschappelijk wordt vormgegeven.

Bij deze ontwikkeling worden 10 woningen ontwikkeld in de vorm van een erf met 2 vrijstaande woningen, 2 twee-onder-een-kapwoningen en 6 rug aan rugwoningen (zie de tekening met het bovenaanzicht). De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast conform het landschappelijk ontwikkelingskader (LOK). Door de variatie aan woontypen in verschillende prijssegmenten wordt invulling gegeven aan de woon(zorg)visie De Wolden. Tevens zijn er vooraf bewonersavonden geweest om het plan te presenteren en om omwonenden te informeren. De verslagen daarvan worden bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning toegevoegd. Zoals gezegd dient voorliggend BKP als toetsing voor de nog aan te vragen omgevingsvergunning.

Het concept beeldkwaliteitsplan zal voor zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. Deze zienswijzen zullen gemotiveerd worden beantwoord. Het stuk zal na de zienswijzenperiode opnieuw aan het college worden gepresenteerd waar het uiteindelijk via een raadsvoorstel voor vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgesteld. Na vaststelling zal dit beeldkwaliteitsplan aan de Nota Ruimtelijke kwaliteit worden toegevoegd. Door de toevoeging aan de Nota

Ruimtelijke Kwaliteit zal ook bij toekomstige ontwikkelingen in het gebied geborgd kunnen worden dat men rekening houdt met de omliggende ruimtelijke waarden.

De ontwikkeling zelf wordt mogelijk gemaakt via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Deze zal na vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan door de initiatiefnemer worden aangevraagd. De BOPA zelf zal ook weer voor eenieder ter inzage komen te liggen en er kan bezwaar worden gemaakt tegen de aanvraag.

Het beeldkwaliteitsplan is door de vakspecialist landschap beoordeeld en juist bevonden. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan beoordeeld door de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit voor Drentse gemeenten (Libau). Zij gaven enkele punten aan ter verbetering, deze zijn verwerkt en hebben geleid tot het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel.



Ligging van het projectgebied ten opzichte van Ruinerwold en Berghuizen (Bron: Plattekaart.nl)



Bovenaanzicht typologie woningen (Bron: Beeldkwaliteitsplan Berghuizen)

De financiële gevolgen zijn

Niet van toepassing. Het gaat hier om een document dat als toetsingskader wordt gebruikt voor een BOPA. Met betrekking tot de financiële gevolgen van de BOPA, hier is een anterieure overeenkomst voor aangegaan.

Alternatieven

Het niet vaststellen van het beeldkwaliteitsplan. In dat geval gelden er geen eisen met betrekking tot beeldkwaliteit bij ontwikkelingen ten oosten van de kern Berghuizen. Dit is niet wenselijk.

Participatie

Voorafgaand aan de procedure zijn er inloopbijeenkomsten geweest waar bewoners van Berghuizen naar hun mening over het plan werden gevraagd. Hier is een verslag van gemaakt. Deze wordt bij de behandeling van de omgevingsvergunningaanvraag als bijlage toegevoegd.

Communicatie

Het beeldkwaliteitsplan "Morene Erf, Berghuizen" zal worden gecommuniceerd met omwonenden en zal voor zes weken voor eenieder ter inzage liggen. Dit wordt gecommuniceerd via officiële bekendmakingen en onze website.

Bijlagen

- Beeldkwaliteitsplan "Morene Erf, Berghuizen".